# PROSPECTO DEFINITIVO

**DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO**

# JS CRÉDITO ESTRUTURADO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 64.739.777/0001-55

**ADMINISTRADO PELO**

## BANCO J. SAFRA S.A.

Avenida Paulista nº 2.150, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300

CNPJ nº 03.017.677/0001-20

**("Administradora")**

**E GERIDO PELA**

## SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Paulista nº 2.100, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-930

CNPJ nº 65.913.436/0001-17

**("Gestora")**

**Código ISIN das Cotas da Classe: BR0RFXCTF000**
**Código do ativo no Balcão B3: 6566226UN1**
**Tipo ANBIMA: Papel Híbrido Gestão Ativa**
**Segmento ANBIMA: Multicategoria**

**Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/046, em 12 de fevereiro de 2026***
***concedido pela CVM por meio do rito de registro automático de distribuição, observado o Convênio CVM-ANBIMA (conforme abaixo definido), nos termos da Resolução CVM 160**

Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 600.000 (seiscentas mil) cotas ("**Cotas**"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 1ª (primeira) emissão da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO JS CRÉDITO ESTRUTURADO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("**Classe**" e, em conjunto com a Administradora e a Gestora, os "**Ofertantes**"), classe única de cotas de responsabilidade limitada do **JS CRÉDITO ESTRUTURADO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, ambos inscritos no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 64.739.777/0001-55 ("**Fundo**" e "**Oferta**", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$ 1.000,00 (mil reais) por Cota ("**Preço de Emissão**"). Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R$ 29,34 (vinte e nove reais e trinta e quatro centavos) por Cota ("**Custo Unitário de Distribuição**"), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta poderá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão.

A Oferta será realizada no montante de, inicialmente,

## R$ 600.000.000,00*

**(seiscentos milhões de reais)**

**("Montante Inicial da Oferta")**

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definido).

A quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas adicionais ("**Cotas Adicionais**"), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no respectivo Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), sem a necessidade de nova aprovação pela Administradora, novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("**Lote Adicional**"), conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160, de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais).

As Cotas serão depositadas para **(i)** distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3** ("**B3**" e "**Balcão B3**", respectivamente), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos ("**Fundos 21**"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação das Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação do Balcão B3 poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

A Oferta será realizada nos termos do procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**" e "**Convênio CVM-ANBIMA**", respectivamente).

**Em 03 de fevereiro de 2026, a ANBIMA emitiu parecer sem óbice para concessão do registro automático da Oferta.**

**A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175 (CONFORME ADIANTE DEFINIDO).**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 14 A 31.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA, NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS OFERTANTES, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

**CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

**ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ("PROSPECTO DEFINITIVO" OU "PROSPECTO") ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM, DO FUNDOS.NET E DA B3 ("MEIOS DE DIVULGAÇÃO"), NOS TERMOS DO ARTIGO 13 DA RESOLUÇÃO CVM 160. ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO DE ACORDO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS E DO CÓDIGO ANBIMA DE OFERTAS PÚBLICAS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A CLASSE, AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

**AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.**

A data deste Prospecto Definitivo é de 12 de fevereiro de 2026.

Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos | Autorregulação ANBIMA – Administração Fiduciária | Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

**COORDENADOR LÍDER**

J.Safra Investment Bank

**ADMINISTRADORA**

J.Safra

**GESTORA**

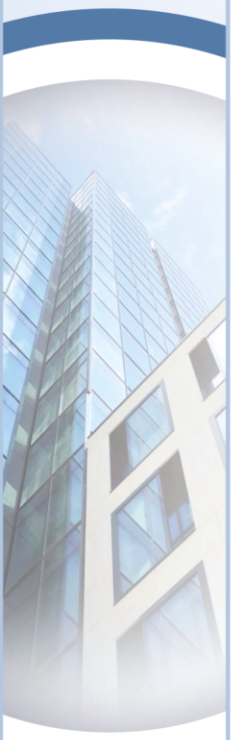
Safra Asset

**ASSESSOR LEGAL DA GESTORA**

TAUIL | CHEQUER MAYER | BROWN

**ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER**

CESCON BARRIEU ADVOGADOS



(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

# ÍNDICE


2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA ..... 1
2.1. Breve descrição da Oferta ..... 3
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento ..... 3
2.3. Identificação do público-alvo ..... 4
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados ..... 5
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição ..... 5
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta ..... 5
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso ..... 6
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS ..... 7
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente ..... 9
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações ..... 11
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários ..... 13
4. FATORES DE RISCO ..... 14
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor ..... 17
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e políticas governamentais ..... 17
Risco relativo ao investimento de forma preponderante em cotas do FII Investido ..... 18
Risco de Mercado ..... 18
Riscos jurídicos e regulatórios ..... 18
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta ..... 19
Risco de potencial conflito de interesse ..... 19
Risco relacionado à liquidez ..... 19
Risco tributário ..... 19
Risco relacionado ao descompasso entre o desempenho futuro do Fundo e as perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo ..... 20
Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH ..... 20
Risco sistêmico e do setor imobiliário ..... 21
Risco de decisões judiciais, extrajudiciais ou arbitrais desfavoráveis ..... 21
Risco relativo à aquisição de Ativos Imobiliários ..... 21
Risco de Execução das Garantias Atreladas a CRI ..... 21
Riscos relativos à rentabilidade do investimento ..... 22
Riscos de liquidez reduzida das Cotas no mercado secundário ..... 22
Risco de não atingimento de quórum para as deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas ..... 22
Risco decorrente das operações no mercado de derivativos ..... 22
Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos ..... 23
Riscos relacionados à aquisição de ativos onerados ..... 23
Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos ..... 23
Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo ..... 23
Risco Operacional ..... 23
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções ..... 23
Risco de Governança ..... 24
Ausência de garantia ..... 24
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora ..... 24
Risco de liquidação antecipada do Fundo ..... 24
Risco decorrente de alterações do Regulamento ..... 24
Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação da Captação Mínima ..... 25
Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta ..... 25
Risco de Encerramento dos Períodos de Coleta de Intenções de Investimento ..... 25
Risco de Não Concretização da Oferta ..... 25
Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora ..... 26
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta ..... 26
Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição ..... 26

Risco relativo à concentração e pulverização ..... 26
Risco quanto à Política de Investimento do Fundo ..... 27
Risco relativo à concentração e pulverização ..... 27
Risco de concentração da carteira do Fundo ..... 27
Risco de diluição ..... 27
Risco de diluição imediata no valor dos investimentos ..... 27
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo ..... 27
Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos ..... 28
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças ..... 28
Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora ..... 28
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário ..... 28
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento ..... 29
Risco relacionado à substituição da Gestora ..... 29
As Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver ..... 29
Risco relacionado ao critério de alocação da Oferta Não Institucional ..... 29
Risco de perdas patrimoniais e responsabilidade limitada ..... 30
Risco de descontinuidade do investimento ..... 30
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária de determinados ativos ..... 30
Riscos relacionados ao investimento em cotas de FII ..... 30
Demais riscos ..... 31

**5. CRONOGRAMA ..... 33**

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo: ..... 35

**6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS ..... 37**

6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses ..... 39
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas ..... 39
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) ..... 39
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação ..... 39

**7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA ..... 41**

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas ..... 43
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado ..... 43
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor ..... 43

**8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA ..... 45**

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida ..... 47
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores ..... 48
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação ..... 51
8.4. Regime de Distribuição ..... 51
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa ..... 51
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado ..... 54
8.7. Formador de Mercado ..... 55
8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável ..... 55
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam ..... 55

**9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA ..... 57**

9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração ..... 59

**10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES ..... 61**

10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta ..... 63

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO ..... 65
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução ..... 67
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados ..... 71
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS ..... 73
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência ..... 74
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS ..... 75
13.1. Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso ..... 77
13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período. ..... 77
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS ..... 79
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do Administradora e da Gestora ..... 81
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto. ..... 81
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais ..... 82
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM ..... 82
14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado ..... 82
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto ..... 82
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS ..... 83
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS ..... 87

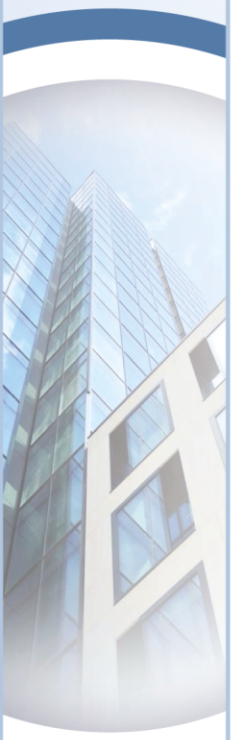
## ANEXOS

**ANEXO I** INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA E REGULAMENTO E INSTRUMENTO DE RERRATIFICAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA ..... 103
**ANEXO II** ESTUDO DE VIABILIDADE ..... 145
**ANEXO III** INFORME ANUAL DA CLASSE ..... 157
**ANEXO IV** PROCURAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA ORIGINÁRIA ..... 163

V007



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**2.1. Breve descrição da Oferta**

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação ("Emissão"), conduzida pelo **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930 inscrita no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28 ("Coordenador Líder"), e sujeitas ao rito de registro automático de distribuição na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), mediante análise prévia da ANBIMA, nos termos do Convênio CVM - ANBIMA, conforme procedimentos previstos na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), nos termos e condições do Regulamento (conforme abaixo definido) do **JS CRÉDITO ESTRUTURADO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 64.739.777/0001-55 ("Fundo") e do respectivo anexo da Classe ("Anexo I ao Regulamento"), e do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação e Distribuição de Cotas da 1ª Emissão da Classe Única de Cotas do JS Crédito Estruturado II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", celebrado entre a Classe, representada por sua administradora, o **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o Ato Declaratório nº 11.124, de 24 de junho 2010, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Paulista, 2.150, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrito no CNPJ sob nº 03.017.677/0001-20 ("Administradora"), a **SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, 9º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 7.150, de 11 de março de 2003 ("Gestora"), o Coordenador Líder e a **J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob nº 20.818.335/0001-29, na qualidade de estruturador da Oferta ("J. Safra Assessoria") em 12 de fevereiro de 2026 ("Contrato de Distribuição").

A Administradora, a Gestora e a Classe serão referidas, em conjunto, como "Ofertantes".

A constituição do Fundo e da Classe, a versão vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento"), bem como o Anexo I ao Regulamento, e os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados em 27 de janeiro de 2026 por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do JS Crédito Estruturado II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Ato de Aprovação da Oferta").

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram devidamente rerratificados em 03 de fevereiro de 2026 por meio do "*Instrumento Particular de Alteração do JS Crédito Estruturado II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Ato de Rerratificação da Oferta").

**2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento**

As Cotas da Classe **(i)** serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferirão aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; **(ii)** corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; **(iii)** não serão resgatáveis; **(iv)** terão a forma escritural e nominativa; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; **(vi)** não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; **(vii)** corresponderão a um voto nas assembleias da Classe; e **(viii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador (conforme abaixo definido) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista da Classe ("Cotista"), sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas assembleias de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não, do Fundo; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à Classe; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Não se aplica o disposto acima quando estas pessoas forem os únicos cotistas do Fundo, da Classe ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia de Cotistas da Classe ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

## 2.3. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: **(i)** (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 27"), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens "(i.a)" e (i.b)" acima, mas que formalizem Termo de Aceitação (conforme adiante definido) em valor igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 1.000 (mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e **(ii)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item "(i)" acima e que formalizem Termo de Aceitação em valor igual ou inferior a R$ 999.000,00 (novecentos e noventa e nove mil reais), que equivale à quantidade máxima de 999 (novecentas e noventa e nove) Cotas ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores"), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo da Classe, conforme previsto no Anexo I ao Regulamento.

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição das Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme adiante definido) na Oferta. Para os fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas" os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder e/ou da J. Safra Assessoria; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, da J. Safra Assessoria e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder e/ou à J. Safra Assessoria; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pela J. Safra Assessoria, pelos Ofertantes, ou por pessoas a eles vinculadas; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e **(viii)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Termo de Aceitação a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Termos de Aceitação automaticamente cancelados, observado que, conforme previsto no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, a referida vedação não se aplica (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as pessoas vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

**2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados**

As Cotas serão depositadas para **(i)** distribuição no mercado primário, no MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3, e **(ii)** negociação no mercado secundário, no Fundos 21, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação do Balcão B3 poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Gestora, com a interveniência anuência da Administradora.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, observado que referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento

**2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição**

Cada Cota da Classe, objeto da Emissão, tem preço unitário de emissão equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais) por Cota ("Preço de Emissão"), valor este definido considerando um valor por Cota que, no entendimento da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior liquidez das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta. O Preço de Emissão já considera o Custo Unitário de Emissão (conforme abaixo definido).

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R$ 29,34 (vinte e nove reais e trinta e quatro centavos) ("Custo Unitário de Distribuição"), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas, sendo que tais custos serão arcados diretamente pela Classe. O custo unitário de distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão.

**2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta**

O montante da Oferta será de, inicialmente, R$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme adiante definido), desde que atingido a Captação Mínima (conforme abaixo definido).

A quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas adicionais ("Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no respectivo Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), sem a necessidade de nova aprovação pela Administradora, novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160, de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais). As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder e serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. As Cotas Adicionais eventualmente emitidas terão as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas", nos termos do Regulamento.

Não será outorgada pelos Ofertantes ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), equivalente a 50.000 (cinquenta mil) Cotas ("Captação Mínima"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

**2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso**

A quantidade de Cotas será de, inicialmente, 600.000 (seiscentas mil) Cotas, podendo a referida quantidade ser **(i)** aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingida a Captação Mínima.



## 3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente**

Os recursos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão destinados para aquisição, de forma preponderante, de cotas da classe única do **JS CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.176.399/0001-98 ("FII Investido" ou "Ativo-Alvo"), observado que os ativos a serem adquiridos serão selecionados **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observada a política de investimento da Classe, prevista no Regulamento. As disponibilidades financeiras da Classe que não estiverem investidas em Ativo-Alvo ou em Outros Ativos (conforme abaixo definido) poderão ser aplicadas em Outros Ativos ou Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido), observado o disposto no Regulamento do Fundo.

Ainda, a Classe poderá investir, até o limite do seu patrimônio líquido que não estiver investido em Ativo-Alvo, em ("Outros Ativos" e, quando referidos em conjunto com o Ativo-Alvo, os "Ativos Imobiliários"):

(a) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;

(b) debêntures, ações, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

(c) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

(d) letras hipotecárias;

(e) letras de crédito imobiliário;

(f) letras imobiliárias garantidas;

(g) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

(h) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;

(i) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

(j) fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e

(k) até o limite de 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido da Classe, imóveis e quaisquer direitos reais sobre imóveis, localizados em qualquer parte do território nacional ("Imóveis").

A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa ("Ativos de Liquidez" e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, os "Ativos"), obedecendo sempre aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade determinados pela Gestora.

A Classe poderá emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam realizadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias. Sem prejuízo de outros ativos já autorizados pela legislação, a Classe poderá, independentemente de sua aquisição prévia, conforme o caso, e desde que observadas as regras aqui previstas e a regulamentação aplicável, realizar operações de empréstimo, seja na posição de doadora e/ou tomadora, de cotas de fundos de investimento imobiliário e das cotas de fundos de investimento em participações, desde que atendidas as regras estabelecidas no Manual de Procedimentos Operacionais da Câmara B3 e no Manual de Administração de Risco da Câmara B3.

Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* meramente indicativo da Classe do FII Investido é atualmente composto pelos seguintes ativos:

| Ativos | Setor | Alocação | Indexador | Taxa | Originação Própria | Garantias | %PL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI 1 | Varejo | R$ 95.000.000 | PRE | 14,50% | | AF, CF | 9,70% |
| CRI 2 | Corporativo | R$ 60.000.000 | CDI+ | 2,05% | x | CF, Aval | 6,13% |
| CRI 3 | Varejo | R$ 60.000.000 | IPCA+ | 9,40% | | AF, CF | 6,13% |
| CRI 4 | Varejo | R$ 60.000.000 | IPCA+ | 9,17% | x | AF, CF | 6,13% |
| CRI 5 | Saúde | R$ 50.000.000 | IPCA+ | 10,50% | x | AF, CF | 5,11% |
| CRI 6 | Loteamento | R$ 50.000.000 | CDI+ | 3,00% | | CF, Aval | 5,11% |
| CRI 7 | Varejo | R$ 44.000.000 | IPCA+ | 9,65% | x | AF, CF | 4,49% |
| CRI 8 | Educação | R$ 38.000.000 | CDI+ | 1,50% | | AF, CF | 3,88% |
| CRI 9 | Varejo | R$ 32.000.000 | CDI+ | 1,50% | | AF, CF | 3,27% |
| CRI 10 | Varejo | R$ 30.000.000 | IPCA+ | 9,00% | x | AF, CF | 3,06% |
| CRI 11 | Varejo | R$ 30.000.000 | IPCA+ | 8,75% | | AF, CF | 3,06% |
| CRI 12 | Incorporação Residencial | R$ 20.000.000 | CDI+ | 3,75% | x | AF,CF e Aval | 2,04% |
| CRI 13 | Incorporação Residencial | R$ 15.000.000 | CDI+ | 2,80% | x | AF,CF e Aval | 1,53% |
| CRI 14 | Shopping Centers | R$ 15.000.000 | IPCA+ | 9,92% | x | AF,CF e Aval | 1,53% |
| CRI 15 | Galpões Logísticos | R$ 5.000.000 | IPCA+ | 9,00% | | AF, CF | 0,51% |
| | **Total** | **R$ 604.000.000** | | | | | **61,70%** |

**O FII INVESTIDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O FII INVESTIDO CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.**

**OS ATIVOS DESCRITOS ACIMA REPRESENTAM UM *PIPELINE* GENÉRICO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELA CLASSE E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.**

**SENDO ASSIM, O *PIPELINE* DESCRITO ACIMA É APENAS UM DEMONSTRATIVO DA EXPECTATIVA DE ALOCAÇÃO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. OS MONTANTES PREVISTOS CORRESPONDEM AO QUE SERÁ COLOCADO PELA CLASSE, CONSIDERANDO O MONTANTE INICIAL DA OFERTA E EVENTUAL COLOCAÇÃO DE LOTE ADICIONAL.**

**NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NA DATA DESTE PROSPECTO, A CLASSE NÃO POSSUI OUTROS ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, ALÉM DO FII INVESTIDO, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DO ATIVO-ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.**

**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

**AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELA CLASSE DE QUALQUER DOS ATIVOS DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, A CLASSE UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.**

**NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO *PIPELINE* INDICATIVO ACIMA.**

**NA DATA DESTE PROSPECTO, A CLASSE NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTISSE O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DA CLASSE OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELA CLASSE. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.**

A escolha por qualquer um dos ativos mencionados no *pipeline* indicativo será feita de acordo com o melhor entendimento do FII Investido, tendo em vista os melhores interesses do FII Investido, de modo que o investimento pode acontecer em um, mais ou nenhum dos ativos listados.

É possível que algumas ou até todas as operações indicadas não sejam concretizadas, caso as partes não cheguem a um acordo com relação aos termos e condições das potenciais operações ou por qualquer outro motivo.

**3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações**

A Administradora, após o encerramento da Oferta, pretende submeter a possibilidade de realização de operações conflitadas à deliberação pelos Cotistas, por meio da realização de assembleia especial para deliberar sobre conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175 ("Assembleia Originária"), respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Resolução CVM 175, de forma a deliberar pela aprovação da realização de operações pela Classe na aquisição, venda, subscrição, negociação, alienação, cessão e/ou permuta, em relação a operações compromissadas, cotas de fundos de investimento (inclusive cotas de classes/ fundos de investimento de investimento imobiliário, inclusive em relação ao investimento em cotas da classe única do **JS CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.176.399/0001-98), certificados de recebíveis imobiliários ou em operações em geral de Ativos (conforme definidos no Regulamento) e/ou direitos de subscrição, em situação de potencial conflito de interesse, incluindo Ativos que tenham sido estruturados, coordenados, distribuídos, geridos, ofertados e/ou administrados a qualquer tempo, e/ou intermediados (no mercado primário ou no secundário) pela Administradora, pela Gestora ou por partes relacionadas a estes e/ou de emissão ou titularidade da Administradora, da Gestora ou de partes relacionadas a estes("Ativos Conflitados"), até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe, sem a necessidade de novas aprovações específicas e posteriores para cada aquisição de Ativos Conflitados, desde que observados, para as aquisições realizadas no mercado primário, os critérios de elegibilidade abaixo elencados.

**Critérios para aquisição de CRI em situação de conflito de interesses:**

(i) **Regime Fiduciário**. Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;

(ii) **Oferta pública**. Os CRI deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM;

(iii) **Prazo**. Os CRI deverão ter prazo de vencimento de, no mínimo, 1 (um) ano;

(iv) **Remuneração.** Os CRI deverão ser remunerados por um ou mais dos seguintes critérios: (i) por percentual da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra* grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ou por percentual da taxa básica de juros da economia brasileira do Sistema Especial de Liquidação e custódia – SELIC, divulgada pelo Banco Central do Brasil, em qualquer caso, acrescida ou não de sobretaxa; (ii) por outras taxas de juros pós-fixadas não listadas no item (i) acima; (iii) por taxas de juros pré-fixadas; (iv) poderão ter seu valor nominal unitário atualizado monetariamente pela variação de índices de preços divulgados publicamente, incluindo mas não se limitando ao Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), Índice de Preços ao Consumidor (INPC); ou, ainda, (v) outros índices de preços não listados no item (iv); e

(v) **Concentração**. O investimento em CRI deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII.

**Critérios para aquisição de FII em situação de conflito de interesses:**

(i) **Ambiente de negociação.** As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;

(ii) **Oferta pública.** As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM, sendo certo que poderão ser adquiridas cotas no mercado primário ou secundário;

(iii) **Limite por emissão.** O investimento em FII deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII; e

(iv) **Tributação.** Os FII não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

**Critérios para venda de Ativos em situação de conflito de interesses:**

(i) **Preço de Venda.** Não poderá ser vendido preço considerado como preço vil, a critério do Gestor.

Os critérios de elegibilidade acima descritos serão observados no momento da realização do investimento pela Classe, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

A deliberação objeto da Assembleia Originária poderá ser ratificada de tempos em tempos, conforme assim exigido pela regulamentação aplicável.

*Procurações de Conflito de Interesses*

Para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do item 2.3.2. do Ofício CVM/SRE nº 1/2021 na Assembleia Originária, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, e sob condição suspensiva de que o Investidor se torne Cotista, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da assinatura do Termo de Aceitação (conforme abaixo definido), outorgar poderes específicos a um terceiro, por meio de procuração ("Procuração para Assembleia Originária") para que vote em seu nome no âmbito da Assembleia Originária, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

A Procuração para Assembleia Originária também se encontra anexa ao presente Prospecto na forma do Anexo IV e é, ainda, anexa ao Termo de Aceitação (conforme abaixo definido).

**É IMPORTANTE A LEITURA PRÉVIA E DETALHADA DA PROCURAÇÃO PARA ASSEMBLEIA ORIGINÁRIA, QUE DETALHA OS ITENS DA ORDEM DO DIA DA ASSEMBLEIA ORIGINÁRIA OBJETO DE DELIBERAÇÃO.**

A outorga da Procuração para Assembleia Originária poderá ser realizada no momento da formalização do Termo de Aceitação disponível nos sistemas do Coordenador Líder a todos os Investidores da Oferta, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

A outorga da Procuração para Assembleia Originária (i) não é obrigatória, e sim facultativa; (ii) não é irrevogável ou irretratável; (iii) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário a cada uma das matérias da ordem do dia da Assembleia Originária; (iv) caso venha a ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o investidor tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo e manter tal condição quando da realização da Assembleia Originária; (v) será outorgada pelos cotistas que, antes da outorga da procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos neste Prospecto e nos demais documentos da Oferta; (vi) não poderá se dar para todo o período de duração da Classe, tendo sua vigência até a conclusão da Assembleia Originária; e (vii) não poderá dispor que o outorgado seja a Administradora ou a Gestora ou qualquer parte relacionada a eles.

A outorga de procuração para representação na Assembleia de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico, ou digital a partir do ato da assinatura do Termo de Aceitação, inclusive através do link https://www.safra.com.br/safra-asset/banco-j-safra-adm/ofertas.htm, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder e os procedimentos a serem indicados na convocação da Assembleia de Conflito de Interesses.

A outorga de poderes específicos via Procuração para Assembleia Originária é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor (i) até o dia anterior à data de realização da Assembleia Originária, mediante envio físico de comunicação para a sede da Administradora, no endereço Avenida Paulista, 2.150, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, aos cuidados da área de administração de fundos imobiliários; (ii) até o momento de realização da Assembleia Originária, digitalmente, mediante envio para o e-mail ri.imobiliario@safra.com.br; ou, ainda, (iii) mediante comparecimento pelo Investidor à Assembleia Originária, conforme aplicável.

Não obstante, a Administradora e a Gestora incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia Originária e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses.

**O outorgado não poderá ser a Administradora, a Gestora, o Coordenador Líder ou qualquer parte relacionada a eles.**

Em que pese a disponibilização da Procuração para Assembleia Originária, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Originária que deliberará sobre a aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados em cada Procuração para Assembleia Originária.

Tendo em vista o acima disposto, caso a Gestora pretenda adquirir Ativos Conflitados e tal pretensão não seja aprovada em assembleia geral de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, a Classe destinará os recursos da Oferta para a aplicação em outros ativos, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Regulamento do Fundo.

Os Ativos Conflitados serão adquiridos de acordo com as práticas adotadas para a aquisição de qualquer outro ativo pelo Fundo.

**3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários**

Em caso de Distribuição Parcial, e desde que observada a Captação Mínima, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão aplicados de forma ativa e discricionária pela Gestora nos ativos a serem selecionados.

**Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor**

*Antes de tomar uma decisão de investimento na Classe, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando, a aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.*

*Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.*

*Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas.*

*A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora ou da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

*A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do art. 19, §4º, da Resolução CVM 160.*

**Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e políticas governamentais**

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, a Classe desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos, entre outros, pode produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o imobiliário.

Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo e a Classe estão sujeitos aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor.

Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiros e de capitais, instabilidade social e política, alterações regulatórias e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos podem ser negativamente impactados.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos Cotistas.

Dessa forma, o mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, (ii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, (iii) o conflito entre os Estados Unidos e a Venezuela; (iv) o conflito entre os Estados Unidos e a União Europeia, envolvendo os interesses dos Estados Unidos sobre a Groenlândia; e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, seus Cotistas.

**Escala qualitativa: maior**

**Risco relativo ao investimento de forma preponderante em cotas do FII Investido**

A Classe concentrará seus investimentos de forma preponderante na aquisição de cotas do FII Investido, de forma que os resultados e riscos do FII Investido terão impacto relevante no patrimônio líquido da Classe. Caso o FII Investido sofra variação patrimonial, tal variação patrimonial afetará o patrimônio líquido da Classe, afetando diretamente os Cotistas.

**Escala qualitativa: maior**

**Risco de Mercado**

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos do Fundo e do FII Investido, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos ativos do Fundo e do FII Investido. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato de o Fundo e o FII Investido poderem adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que compõem a carteira do Fundo e do FII Investido, o patrimônio líquido do Fundo e do FII Investido pode ser afetado negativamente. Não há garantia de que a queda dos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e do FII Investido não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em ativos de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo e do FII Investido. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo e do FII Investido a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas e, consequentemente, os Cotistas.

**Escala qualitativa: maior**

**Riscos jurídicos e regulatórios**

A legislação aplicável ao Fundo e ao FII Investido, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo e pelo FII Investido, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo e ao FII Investido. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, e consequentemente os cotistas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo e do FII Investido.

**Escala qualitativa: maior**

**Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta**

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto, o que poderá impactar de forma adversa o Fundo e consequentemente poderá afetar os cotistas.

**Escala qualitativa: maior**

**Risco de potencial conflito de interesse**

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta descritas na seção "Relacionamentos e Conflitos de Interesses" na página 61 e seguintes deste Prospecto, existem outras potenciais situações que podem ensejar conflitos de interesse.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Resolução CVM 175 e do Regulamento.

A Administradora, após o encerramento da Oferta, convocará Assembleia Originária para deliberar sobre a aquisição de Ativos Conflitados.

Desta forma, a Administradora e a Gestora incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia Originária e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral do Fundo, de operação na qual há potencial conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual haja potencial conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

**Escala qualitativa: maior**

**Risco relacionado à liquidez**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas – em comparação com ações e títulos públicos – seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário e, consequentemente, na rentabilidade dos Cotistas. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estes objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

**Escala qualitativa: maior**

**Risco tributário**

Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.779/99"), o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

A Lei nº 9.779/99 também alterou a Lei nº 8.668/93, estabelecendo que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observado que o atendimento da referida distribuição mínima, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 3/2024/CVM/SSE/SNC, poderá ocorrer por meio da apuração e distribuição de rendimentos com base no regime de competência, desde que respeitado o mínimo de 95% do lucro caixa apurado de forma acumulada desde o início das operações do Fundo, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, em atendimento ao disposto no artigo 10, parágrafo único, da Lei 8.668. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Ainda de acordo com a Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Ademais, para que seja conferida a isenção do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, que trata o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada pela Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023, o Fundo deve (i) ter, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, deste modo, deve ser observado que o Fundo pode não conseguir atingir ou manter tais características. Para que a referida isenção seja concedida ao cotista pessoa física, é necessário que (i) o titular de cotas não represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo e (ii) cujas cotas não lhe confiram direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Por fim, a referida isenção não será concedida ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Caso tais condições não sejam atendidas, os rendimentos dos cotistas pessoas físicas serão tributados e o cotista será afetado negativamente.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

O risco tributário engloba também o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**Escala qualitativa: maior**

**Risco relacionado ao descompasso entre o desempenho futuro do Fundo e as perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo**

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

**Escala qualitativa: maior**

**Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH**

Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada ("Lei nº 12.024/09"), os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas

do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e do FII Investido e, consequentemente, dos Cotistas.

**Escala qualitativa: maior**

**Risco sistêmico e do setor imobiliário**

Os preços dos ativos relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo e ao FII Investido.

A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e do volume de vendas de imóveis, afetando os ativos do Fundo e do FII Investido, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pela Administradora ou pela Gestora qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

O Fundo e o FII Investido poderão não dispor de ofertas de ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo e o FII Investido poderão enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos para aquisição pelo Fundo e pelo FII Investido poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas e, consequentemente, dos Cotistas, em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar rentabilidade das Cotas.

**Escala qualitativa: maior**

**Risco de decisões judiciais, extrajudiciais ou arbitrais desfavoráveis**

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, trabalhista e tributária. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes para cumprir com os custos decorrentes de tais processos, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

**Escala qualitativa: maior**

**Risco relativo à aquisição de Ativos Imobiliários**

O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, sendo que, o Fundo e o FII Investido poderão não conseguir adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, o que poderá afetar negativamente a sua rentabilidade, e consequentemente, os Cotistas. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos Ativos Imobiliários, ainda que em dação em pagamento.

**Escala qualitativa: maior**

**Risco de Execução das Garantias Atreladas a CRI**

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de possível inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira do Fundo e do FII Investido, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo e do FII Investido ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo e pelo FII Investido, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

**Escala qualitativa: maior**

**Riscos relativos à rentabilidade do investimento**

O investimento nas Cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a alienação dos ativos.

**Escala qualitativa: maior**

**Riscos de liquidez reduzida das Cotas no mercado secundário**

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

**Escala qualitativa: maior**

**Risco de não atingimento de quórum para as deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas**

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo, o que causará prejuízo aos Cotistas.

**Escala qualitativa: maior**

**Risco decorrente das operações no mercado de derivativos**

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

**Escala qualitativa: maior**

**Risco imobiliário**

Poderá ocorrer eventual desvalorização dos empreendimentos investidos direta ou indiretamente pela Classe, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Referidos acontecimentos podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e do FII Investido, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas do Fundo e do FII Investido e, consequentemente a rentabilidade do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

**Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos**

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos do Fundo e do FII Investido, estes poderão ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos do Fundo e do FII Investido não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

**Escala qualitativa: maior**

**Riscos relacionados à aquisição de ativos onerados**

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo e o FII Investido poderão adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus reais constituídos anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo e do FII Investido. Tais ônus podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e do FII Investido e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Ativos Imobiliários. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pelo Fundo e pelo FII Investido, o Fundo e o FII Investido poderão estar sujeitos a pagamentos decorrente de tais ônus, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

**Escala qualitativa: maior**

**Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos**

A propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus titulares qualquer direito real sobre os bens e direitos que integram o patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos. Dessa forma, os Cotistas não deverão considerar que possuem qualquer ativo relacionado ao Fundo ou garantia real sobre seus investimentos.

**Escala qualitativa: média**

**Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo**

Os ativos que poderão compor a carteira do Fundo e do FII Investido estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**Escala qualitativa: média**

**Risco Operacional**

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo e pelo FII Investido serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, respectivamente, portanto os resultados do Fundo e do FII Investido dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

**Escala qualitativa: média**

**Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções**

O Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas, o que poderá afetar negativamente os Cotistas.

**Escala qualitativa: média**

**Risco de Governança**

Exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (i) a Administradora, e a Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos "i" a "vi". Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

**Escala qualitativa: média**

**Ausência de garantia**

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

**Escala qualitativa: média**

**Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora**

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

**Escala qualitativa: média**

**Risco de liquidação antecipada do Fundo**

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber ativos em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, causando prejuízos aos Cotistas.

**Escala qualitativa: média**

**Risco decorrente de alterações do Regulamento**

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

**Escala qualitativa: média**

**Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação da Captação Mínima**

A Oferta será cancelada caso não sejam subscritas Cotas em quantidade equivalente à Captação Mínima. Adicionalmente, caso seja atingida a Captação Mínima, mas não seja atingido o Montante Inicial da Emissão, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos e Outros Ativos, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas e consequentemente a rentabilidade dos Investidores.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será menor que o Montante Inicial da Emissão, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo para negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas do Fundo será reduzida, o que poderá afetar forma adversa o Fundo, e consequentemente afetar os Cotistas.

**Escala qualitativa: média**

**Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta**

Conforme descrito neste Prospecto, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo as respectivas Ordens de Investimento e Termos de Aceitação da Oferta automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160. Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário. A Administradora, a Gestora e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que pode impactar de forma adversa a liquidez das Cotas e consequentemente impactar os cotistas.

**Escala qualitativa: média**

**Risco de Encerramento dos Períodos de Coleta de Intenções de Investimento**

Atingida a Captação Mínima, qualquer Período de Coleta de Intenções de Investimentos poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, sendo certo que o Período de Coleta de Intenções de Investimentos subsequente poderá não ser iniciado ou encerrado anteriormente à data prevista e o respectivo Procedimento de Alocação poderá não ser realizado, de forma que os Investidores que pretenderem enviar seus Termos de Aceitação após tal data não poderão aderir à Oferta e, assim, sua expectativa de investimento não será concretizada.

**Escala qualitativa: média**

**Risco de Não Concretização da Oferta**

Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, os Investidores da Oferta que já tenham realizado o pagamento do Preço de Emissão para os Coordenadores terão a expectativa de rentabilidade de tais recursos prejudicada, visto que nesta hipótese os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários. Nesta hipótese, os investidores terão sua expectativa de investimento frustrada.

**Escala qualitativa: média**

**O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário**

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá afetar negativamente os Cotistas.

**Escala qualitativa: média**

**Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora**

No âmbito da Emissão, a Gestora foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade, o que caracteriza risco de conflito de interesse. As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto.

A Gestora utilizou-se de metodologia de análise, critérios e avaliações próprias levando em consideração sua experiência e as condições recentes de mercado para a elaboração do Estudo de Viabilidade. O Estudo de Viabilidade do Fundo não representa e não caracteriza promessa ou garantia de rendimento predeterminado ou rentabilidade por parte da Administradora, da Gestora ou do Fundo. Entretanto, mesmo que tais premissas e condições se materializem, não há garantia que a rentabilidade almejada será obtida. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

**QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

**Escala qualitativa: média**

**Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta**

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Em caso de cancelamento da Oferta ou não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento da Captação Mínima ou não atendimento da condição eventualmente estipulada pelo Investidor da Oferta ou Cotista do Fundo em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Cotas, sem qualquer indecência de juros ou correção monetária.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável.

**Escala qualitativa: média**

**Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição**

O Fundo, representado pela Administradora, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador Líder para que o Fundo o indenize, caso este venha a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta. Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

**Escala qualitativa: média**

**Risco relativo à concentração e pulverização**

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da Oferta, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há a possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, afetando-os negativamente.

**Escala qualitativa: média**

**Risco quanto à Política de Investimento do Fundo**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar a rentabilidade esperada das Cotas, o que poderá impactar de forma adversa o Fundo e consequentemente o rendimento das Cotas.

**Escala qualitativa: média**

**Risco relativo à concentração e pulverização**

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das cotas da Oferta do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários, que terão as suas participações no Fundo diluídas. Nesta hipótese, há a possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários, o que poderá impactar de forma adversa o Fundo e poderá impactar de forma adversa os cotistas minoritários.

**Escala qualitativa: média**

**Risco de concentração da carteira do Fundo**

A Classe concentrará seus investimentos de forma preponderante na aquisição de cotas do FII Investido. A política de investimento do FII Investido, por sua vez, exige que o FII Investido diversifique seus investimentos, mas tal diversificação não garante que não ocorra concentração de riscos. Assim, qualquer perda isolada relativa aos ativos do FII Investido poderá ter um impacto adverso significativo sobre a Classe, sujeitando-o a maiores riscos de perdas do que estaria sujeito caso os investimentos estivessem diversificados.

Adicionalmente, a Classe poderá investir em Outros Ativos. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

**Escala qualitativa: média**

**Risco de diluição**

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

**Escala qualitativa: média**

**Risco de diluição imediata no valor dos investimentos**

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de cotas de fundo de investimento que poderá realizar outras emissões de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos a sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso, em futuras emissões, o preço de emissão seja inferior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das novas cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

**Escala qualitativa: média**

**Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo**

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo. Nesse caso, a Administradora deve suspender as subscrições de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, bem como convocar assembleia geral de cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de

resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em assembleia geral, os cotistas devem deliberar sobre I – cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição disposta no art. 122, inciso I, alínea "b" da Resolução CVM 175; II – cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; III – liquidar a Classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou IV – determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, o cotista do Fundo será afetado negativamente.

**Escala qualitativa: média**

**Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos**

Os Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira de ativos do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora e/ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

**Escala qualitativa: média**

**Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças**

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, a epidemia, a pandemia e/ou a endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos da Oferta. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como a Covid-19, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos da Oferta. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como prejudicar a valorização de Cotas do Fundo, seus rendimentos e, consequentemente, seus Cotistas.

**Escala qualitativa: menor**

**Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora**

Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

**Escala qualitativa: menor**

**Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário**

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

**Escala qualitativa: menor**

**Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento**

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em títulos de valores mobiliários. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos, o que poderá afetar de forma adversa a rentabilidade das Cotas e consequentemente a rentabilidade dos Investidores.

**Escala qualitativa: menor**

**Risco relacionado à substituição da Gestora**

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado, o rendimento das Cotas e consequentemente a rentabilidade dos Investidores.

**Escala qualitativa: menor**

**As Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver**

Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o Investidor poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vende-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

**Escala qualitativa: menor**

**Risco relacionado ao critério de alocação da Oferta Não Institucional**

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado o procedimento de alocação por ordem de chegada dos Termos de Aceitação considerando o momento de apresentação do Termo de Aceitação, conforme o caso, pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Coordenador Líder.

O processo de alocação dos Termos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais por ordem de chegada poderá acarretar: (1) alocação parcial do Termo de Aceitação pelo Investidor Não Institucional, hipótese em que o Termo de Aceitação do Investidor Não Institucional poderá ser atendido em montante inferior à Aplicação Mínima Inicial e, portanto, o último Investidor Não Institucional poderá ter o seu Termo de Aceitação atendido parcialmente; ou (2) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Termo de Aceitação for recebido e processado. Nesses casos o Investidor Não Institucional poderá ter seu investimento reduzido ou não ser alocado na Oferta, o que poderá frustrar sua expectativa de investimento.

**Escala qualitativa: menor**

**Risco de perdas patrimoniais e responsabilidade limitada**

Os cotistas poderão, em decorrência das operações da Classe, sofrer significativas perdas patrimoniais, inclusive a perda de todo o capital por eles aportado, havendo, ainda, a possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo da Classe. Constatado o patrimônio líquido negativo, a Classe estará sujeita à insolvência, afetando negativamente os Cotistas.

**Escala qualitativa: menor**

**Risco de descontinuidade do investimento**

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas d liquidez.

Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, há algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

**Escala qualitativa: menor**

**Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária de determinados ativos**

Determinados ativos do Fundo e do FII Investido poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo e do FII Investido em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo e o FII Investido venham a investir parcela preponderante do seu patrimônio em determinados ativos. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pela Gestora, de ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento do Fundo.

Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato, podendo impactar negativamente o Fundo, consequentemente as Cotas e os Investidores.

**Escala qualitativa: menor**

**Riscos relacionados ao investimento em cotas de FII**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, consequentemente podendo impactar de forma negativa os cotistas. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**Escala qualitativa: menor**

**Demais riscos**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:**

**a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e**

**b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral**

O cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta é o seguinte:

| Ordem dos Eventos | Evento | Data Prevista (1) (2) (3) |
|---|---|---|
| 1 | Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA | 16/01/2026 |
| 2 | Obtenção do Registro da Oferta na CVM<br>Divulgação do Anúncio de Início<br>Disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina | 12/02/2026 |
| 3 | Início das apresentações a potenciais Investidores (roadshow) | 13/02/2026 |
| 4 | Início do 1º Período de Coleta de Intenção de Investimento | 23/02/2026 |
| 5 | Encerramento do 1º Período de Coleta de Intenção de Investimento | 25/03/2026 |
| 6 | Data de realização do 1º Procedimento de Alocação | 26/03/2026 |
| 7 | 1ª Data da Liquidação da Oferta | 31/03/2026 |
| 8 | Início do 2º Período de Coleta de Intenção de Investimento | 01/04/2026 |
| 9 | Encerramento do 2º Período de Coleta de Intenção de Investimento | 27/04/2026 |
| 10 | Data de realização do 2º Procedimento de Alocação | 28/04/2026 |
| 11 | 2ª Data da Liquidação da Oferta | 30/04/2026 |
| 12 | Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento | 11/08/2026 |

*(1)* As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina.

*(2)* Atingida a Captação Mínima, qualquer Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, sendo certo que o Período de Coleta de Intenções de Investimentos subsequente poderá não ser iniciado ou encerrado anteriormente à data prevista e o respectivo Procedimento de Alocação poderá não ser realizado.

*(3)* As datas de liquidação estarão sujeitas ao atingimento da Captação Mínima, sendo certo que, caso não seja atingida a Captação Mínima, as Cotas serão integralizadas na data de liquidação subsequente ao atingimento da Captação Mínima.

**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM "7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" NA PÁGINA 43 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

Os Investidores poderão encontrar, nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3 indicados abaixo: **(i)** este Prospecto Definitivo; **(ii)** os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma desta seção 5.1; **(iii)** informações sobre a manifestação de aceitação à Oferta e manifestação de revogação da aceitação à Oferta; **(iv)** informações sobre a modificação, suspensão e cancelamento ou revogação da Oferta; **(v)** informações sobre prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas; e **(vi)** quaisquer outras informações referentes à Oferta:

**Administradora: https://www.safra.com.br/safra-asset/banco-j-safra-adm/ofertas.htm** (neste *website* clicar em "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);

**Gestora: https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/js-credito-est.htm**(neste *website* clicar em "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);

**Coordenador Líder: https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm** (neste *website* acessar "FII – JS Crédito Estruturado II" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

**CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br** (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Resolução CVM 160", buscar por "JS Crédito Estruturado II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" no campo "Emissor", e, então, clicar na opção desejada); e

**Fundos.NET, administrado pela B3: https://sistemas.cvm.gov.br/** (na página principal, clicar em "Fundos de Investimento", selecionar "Fundos de Investimento", em seguida buscar por e acessar "JS Crédito Estruturado II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor: **(i)** assinará o termo de adesão ao Regulamento ("Termo de Adesão ao Regulamento"), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento e do respectivo Anexo I da Classe, em especial daqueles referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Termo de Aceitação.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Termos de Aceitação, calculados com base no Preço de Emissão, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Para fins deste Prospecto, "Dia Útil" ou "Dias Úteis" significa qualquer dia exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3.

## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

**6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses**

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

**6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas**

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, os Cotistas não contarão com direito de preferência na subscrição das Cotas.

**6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)**

Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não haverá diluição econômica dos Cotistas do Fundo.

**6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação**

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, o Preço de Emissão foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor na Classe, bem como gerar maior liquidez das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas**

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

**7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado**

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

**A OFERTA NÃO É ADEQUADA AOS INVESTIDORES QUE (I) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA EMISSÃO, NA OFERTA E/OU NAS COTAS; E QUE (II) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POSSUEM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO.**

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

**O INVESTIMENTO NESTA CLASSE É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 14 A 31 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

**7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor**

*Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta*

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(ii)** o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em manter sua aceitação. O disposto nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto, a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

**EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

O Coordenador Líder e a Classe deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. **O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPENSA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme definido na Seção "Contrato de Distribuição" deste Prospecto Definitivo), importa no cancelamento do registro da Oferta.

As hipóteses de resilição involuntária previstas no Contrato de Distribuição, as quais implicam em revogação da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 e do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, estão relacionadas a uma alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do requerimento de registro de oferta pública de distribuição na CVM.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a resilição voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do Ofício- Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastante que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores a respeito da referida revogação, bem como seus fundamentos.

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima ("Distribuição Parcial").

Atingida a Captação Mínima, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e as Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Atingida a Captação Mínima, qualquer Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, sendo certo que o Período de Coleta de Intenções de Investimentos subsequente poderá não ser iniciado ou encerrado anteriormente à data prevista e o respectivo Procedimento de Alocação poderá não ser realizado, respeitando os procedimentos operacionais da B3. Nessa hipótese, o Coordenador Líder divulgará comunicado ao mercado notificando os Investidores acerca da modificação do cronograma da Oferta, sem que seja necessária a aprovação prévia da CVM, nos termos do §2º do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores poderão, no ato da aceitação da Oferta, condicionar a sua adesão à Oferta a que haja a distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que a Captação Mínima, mas menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas indicadas no Termo de Aceitação; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Termo de Aceitação ("Critérios de Aceitação da Oferta").

Caso o Investidor indique o item "(2)" acima, o valor mínimo a ser alocado poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingida a Captação Mínima, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Termos de Aceitação dos Investidores.

Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. Se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, o referido Preço de Emissão será devolvido ao respectivo Investidor na conta corrente de sua titularidade indicada no respectivo Termo de Aceitação, calculada nos termos dos Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior à Captação Mínima, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, qualquer Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, sendo certo que o Período de Coleta de Intenções de Investimentos subsequente poderá não ser iniciado ou encerrado anteriormente à data prevista e o respectivo Procedimento de Alocação poderá não ser realizado, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores e/ou aos Cotistas, conforme o caso, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, com base no Preço de Emissão, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas. Nessa hipótese, o Coordenador Líder divulgará comunicado ao mercado notificando os Investidores acerca da modificação do cronograma da Oferta, sem que seja necessária a aprovação prévia da CVM, nos termos do §2º do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA", NA PÁGINA 25 DESTE PROSPECTO**

O período de distribuição somente terá início após a implementação cumulativa das seguintes condições: **(i)** concessão do registro da Oferta pela CVM; e **(ii)** divulgação do Anúncio de Início, deste Prospecto Definitivo e da Lâmina nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição e na seção 11.1 deste Prospecto.

**8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores**

A presente Oferta é destinada ao público em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2 deste Prospecto Definitivo.

*Oferta Não Institucional*

Durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar ao Coordenador Líder sua intenção de investimento por meio de um ou mais Termos de Aceitação da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial, os quais serão considerados de forma cumulativa, durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento ("Oferta Não Institucional"). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Termo de Aceitação da Oferta a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Termo de Aceitação ser cancelado pelo Coordenador Líder, bem como a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, conforme demanda a ser observada após cada Procedimento de Alocação.

No mínimo, 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.

Os Termos de Aceitação que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, observarão as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Termo de Aceitação da Oferta, e os procedimentos e normas de liquidação da B3:

**(i)** fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no seu respectivo Termo de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os termos de aceitação da Oferta firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160;

**(ii)** durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a subscrição de Cotas, mediante o preenchimento dos Termos de aceitação junto ao Coordenador Líder;

**(iii)** no Termo de Aceitação os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Termo de Aceitação de condicionar sua adesão à Oferta nos termos descritos neste Prospecto Definitivo;

**(iv)** O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação;

**(v)** no âmbito de cada Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Termos de Aceitação;

**(vi)** até o Dia Útil imediatamente anterior de cada Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder informará à B3 e aos Investidores Não Institucionais que celebraram Termos de Aceitação, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no referido documento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a quantidade de Cotas alocadas ao Investidor Não Institucional, limitado ao valor dos termos de aceitação da Oferta, e o respectivo valor do investimento, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (g) abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e

**(vii)** os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da respectiva Data de Liquidação da Oferta, de acordo com o procedimento descrito acima. O Coordenador Líder somente atenderá aos Termos de Aceitação feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional.

*Critério de Alocação da Oferta Não Institucional*

Durante cada Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder verificará todos os Termos de Aceitação recebidos até tal data e os Investidores Não Institucionais que entraram na Oferta até tal período serão alocados para respectiva Data de Liquidação, nesse sentido, todos os Investidores Não Institucionais que aderiram à Oferta até o 1º Procedimento de Alocação serão alocados para liquidarem na 1ª Data de Liquidação e assim sucessivamente até a última Data de Liquidação da Oferta.

Caso o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais), todos os Termos de Aceitação, não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Termos de Aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será observado o procedimento descrito abaixo.

No âmbito de cada Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Termos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais em observância ao critério de ordem de chegada na Oferta, com o seguinte procedimento ("Critério de Alocação da Oferta Não Institucional"):

(i) a alocação das Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada dos Termos de Aceitação, devidamente assinados;

(ii) no caso de um potencial Investidor Não Institucional assinar mais de um Termo de Aceitação, cada Termo de Aceitação será considerado independente do(s) outro(s), sendo considerado o primeiro Termo de Aceitação formalizado;

(iii) os Termos de Aceitação cancelados, nos termos do item (ii) acima, serão desconsiderados na alocação cronológica descrita nos itens anteriores; e

(iv) o processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar (a) em alocação parcial do Termo de Aceitação, hipótese em que a ordem de investimento do último Investidor Não Institucional poderá ser atendida parcialmente e, portanto, poderá ser em montante inferior à Aplicação Mínima Inicial, ou (b) em nenhuma alocação, conforme a ordem em que for recebida e processada pelo Coordenador Líder, conforme o caso.

A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o Critério de Alocação da Oferta Não Institucional indicado acima, o Termo de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado pelo Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Termos de Aceitação.

Em hipótese alguma o relacionamento prévio do Coordenador Líder, da Administradora e/ou da Gestora com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja do Coordenador Líder, da Administradora e/ou da Gestora, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

O Coordenador Líder garante que mantém controle da data e horário em que o Investidor de fato encaminhou o respectivo Termo de Aceitação ao Coordenador Lider e que o referido controle é considerado para fins da determinação da ordem de chegada das respectivas intenções de investimento realizadas pelos investidores possibilitando, portanto, a utilização do critério de rateio da ordem de chegada.

*Oferta Institucional*

Após o atendimento dos Termos de Aceitação realizados por Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os seguintes procedimentos ("Oferta Institucional"):

**(i)** os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar Termos de Aceitação conforme aplicável, ao Coordenador Líder, até cada Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

**(ii)** os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de Termos de Aceitação, conforme aplicável, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos termos descritos neste Prospecto;

**(iii)** cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seus Termos de Aceitação;

**(iv)** até o final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o preço total a ser pago. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da respectiva Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3; e

**(v)** caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

*Critério de Colocação da Oferta Institucional*

Caso os Termos de Aceitação apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Classe e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

*Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional*

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas, de forma que o Investidor que integralizar suas Cotas fará jus aos rendimentos provenientes da Classe, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação. O Coordenador Líder somente atenderá aos Termos de Aceitação feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Termo de Aceitação a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

**8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação**

A Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados conforme Atos de Aprovação da Oferta, constante no Anexo I deste Prospecto Definitivo.

O Fundo será registrado na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "*Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*", conforme em vigor ("Código de Administração e Gestão de Recursos ANBIMA").

A Oferta foi previamente submetida à análise da ANBIMA, de forma a observar o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM - ANBIMA.

Não obstante ao disposto acima, a Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" do "*Código de Ofertas Públicas*", da ANBIMA, conforme em vigor ("Código de Ofertas da ANBIMA" e, em conjunto com o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, "Códigos ANBIMA"), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta (conforme abaixo definido).

**8.4. Regime de Distribuição**

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, inclusive eventuais Cotas oriundas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160, a Resolução CVM 175 e as demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

**8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa**

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de lote adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo na página da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, "Meios de Divulgação"); e (c) a divulgação do Anúncio de Início (conforme definido abaixo) nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias corridos contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro.

As Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na respectiva data de liquidação da Oferta conforme datas informadas no cronograma indicativo deste Prospecto (cada uma, a "Data de Liquidação").

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, os quais levam em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional – na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição (i) que as informações divulgadas e a alocação da oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta, (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e devem diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta ("Plano de Distribuição").

A Oferta contará com Prospecto Definitivo e lâmina ("Lâmina"), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nos Meios de Divulgação.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

**(i)** as Cotas serão objeto da Oferta;

**(ii)** a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;

**(iii)** observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo nos termos da Resolução CVM 160; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos termos da Resolução CVM 160; sendo certo que as providências constantes dos itens "(b)" e "(c)" deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias corridos contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;

**(iv)** iniciado o período de distribuição, poderão ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso "(v)" abaixo ("Apresentações para Potenciais Investidores");

**(v)** os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;

**(vi)** observado o disposto no item "(vii)" abaixo, (a) durante o respectivo período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto (individualmente, o "Período de Coleta de Intenções de Investimento"), o Coordenador Líder receberá os Termos de Aceitação, dos Investidores Não Institucionais; e (b) até a data de cada Procedimento de Alocação (conforme abaixo definida), inclusive, o Coordenador Líder receberá os Termos de Aceitação dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, a Aplicação Mínima Inicial;

**(vii)** durante cada Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder verificará todos os Termos de Aceitação recebidos até tal data e os Investidores que entraram na Oferta até tal período serão alocados para a respectiva Data de Liquidação, nesse sentido, todos os Investidores que aderiram à Oferta até o 1º Procedimento de Alocação serão alocados para liquidarem na 1ª Data de Liquidação e assim sucessivamente até a última Data de Liquidação da Oferta;

**(viii)** no âmbito de cada Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Termos de Aceitação em observância ao critério de ordem de chegada na Oferta, com o seguinte procedimento:

(viii.1) a alocação das Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada dos Termos de Aceitação, devidamente assinados;

(viii.2) no caso de um potencial investidor assinar mais de um Termo de Aceitação, cada Termo de Aceitação será considerado independente do(s) outro(s), sendo considerado o primeiro Termo de Aceitação formalizado;

(viii.3) os Termos de Aceitação cancelados, nos termos do item (viii.2) acima, serão desconsiderados na alocação cronológica descrita nos itens anteriores; e

(viii.4) o processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar (a) em alocação parcial do Termo de Aceitação, hipótese em que a ordem de investimento do último investidor poderá ser atendida parcialmente e, portanto, poderá ser em montante inferior à Aplicação Mínima Inicial, ou (b) em nenhuma alocação, conforme a ordem em que for recebida e processada pelo Coordenador Líder, conforme o caso.

**(ix)** o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar termo de aceitação da Oferta, o qual poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos da Resolução CVM 160 ("Termo de Aceitação"), e enviar para o Coordenador Líder até a data do respectivo Procedimento de Alocação, inclusive;

**(x)** o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar seu Termo de Aceitação para o Coordenador Líder, conforme disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo;

**(xi)** os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar Termo de Aceitação ao Coordenador Líder, podendo indicar, em ambos os casos, a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observada a Aplicação Mínima Inicial, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que a Captação Mínima e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o Termo de Aceitação deverá: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto Definitivo e da Lâmina; e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;

**(xii)** os Investidores da Oferta que tiverem seus Termos de Aceitação alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação;

**(xiii)** a colocação das Cotas será realizada de acordo com o Plano de Distribuição;

**(xiv)** a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3 ou do **BANCO SAFRA S.A.**, acima qualificado, na qualidade de escriturador das Cotas da Classe ("Escriturador"), conforme o caso, bem como com o Plano de Distribuição;

**(xv)** não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e

**(xvi)** uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 e do Anexo M da Resolução CVM 160.

*Procedimento de Alocação*

Haverá procedimentos de alocação no âmbito da Oferta, a serem conduzidos pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação deste Prospecto Definitivo, da Lâmina e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, e ao término de cada Período de Coleta de Intenções de Investimento, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Termos de Aceitação enviados, sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais, que deverão observar os limites previstos neste Prospecto Definitivo), observada a Aplicação Mínima Inicial, para: **(i)** verificar se a Captação Mínima foi atingida; **(ii)** verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional; **(iii)** determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da Distribuição Parcial desde que observada a Captação Mínima Inicial; **(iv)** determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% (vinte por cento) ou maior, nos termos previstos no Contrato de Distribuição) e, assim, definir a quantidade de Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional, observado o Critério de Alocação da Oferta Não Institucional; e **(v)** após a respectiva alocação da Oferta Não Institucional, realizar a respectiva alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional ("Procedimento de Alocação").

Durante cada Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder verificará todos os Termos de Aceitação recebidos até tal data e os Investidores que entraram na Oferta até tal período serão alocados para a respectiva Data de Liquidação, nesse sentido, todos os Investidores que aderiram à Oferta até o 1º Procedimento de Alocação serão alocados para liquidarem na 1ª Data de Liquidação e assim sucessivamente até a última Data de Liquidação da Oferta.

No âmbito do respectivo Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Termos de Aceitação em observância ao critério de ordem de chegada na Oferta, com o seguinte procedimento:

(i) a alocação das Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada dos Termos de Aceitação, devidamente assinados;

(ii) no caso de um potencial investidor assinar mais de um Termo de Aceitação, cada Termo de Aceitação será considerado independente do(s) outro(s), sendo considerado o primeiro Termo de Aceitação formalizado;

(iii) os Termos de Aceitação cancelados, nos termos do item (ii) acima, serão desconsiderados na alocação cronológica descrita nos itens anteriores; e

(iv) o processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar (a) em alocação parcial do Termo de Aceitação, hipótese em que a ordem de investimento do último investidor poderá ser atendida parcialmente e, portanto, poderá ser em montante inferior à Aplicação Mínima Inicial, ou (b) em nenhuma alocação, conforme a ordem em que for recebida e processada pelo Coordenador Líder.

Poderão participar do respectivo Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Termos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

*Liquidação da Oferta*

A liquidação física e financeira dos Termos de Aceitação se dará em cada Data de Liquidação, conforme procedimento descrito no subitem "Procedimento de Alocação" acima e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua respectiva liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, ao Coordenador Líder.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingida a Captação Mínima Inicial, a Oferta será cancelada e será devolvido aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

**NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS EM BENS E DIREITOS.**

*Período de Distribuição*

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deverá ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Período de Distribuição").

A Administradora e a Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, decidirão acerca da distribuição das Cotas do Lote Adicional, até a realização do último Procedimento de Alocação. Uma vez atingida a Captação Mínima, qualquer Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, sendo certo que o Período de Coleta de Intenções de Investimentos subsequente poderá não ser iniciado ou encerrado anteriormente à data prevista e o respectivo Procedimento de Alocação poderá não ser realizado. Nessa hipótese, o Coordenador Líder divulgará comunicado ao mercado notificando os Investidores acerca da modificação do cronograma da Oferta, sem que seja necessária a aprovação prévia da CVM, nos termos do §2º do artigo 67 da Resolução CVM 160.

**8.6. Admissão à negociação em mercado organizado**

As Cotas da Oferta serão depositadas para **(i)** distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação do Balcão B3 poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

O Investidor da Oferta que subscrever Cotas durante a colocação das Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

**8.7. Formador de Mercado**

O Coordenador Líder recomendou à Classe, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas da Classe, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme em vigor, e do Regulamento para "Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados" pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. Nos termos da autorregulação aplicável, não haverá a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Cotas no âmbito da Oferta.

A Classe não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3.

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Cotas da Classe.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

**8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável**

Não será **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez; ou **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

**8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam**

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 1(uma) Cota, equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais) ("Aplicação Mínima Inicial"), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido **(i)** caso o total de Cotas correspondente aos Termos de Aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir a Aplicação Mínima Inicial; ou **(ii)** na hipótese de Distribuição Parcial, caso o Investidor tenha condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, observado o limite máximo de aplicação por Investidor Não Institucional, conforme previsto neste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



# 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração**

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira da Classe e do investimento nos ativos alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pelo Gestor no Anexo II deste Prospecto Definitivo ("Estudo de Viabilidade").

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto Definitivo são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

A rentabilidade esperada das Cotas é equivalente a 11,83% (onze inteiros e oitenta e três centésimos por cento) ao ano, conforme disposto no Estudo de Viabilidade. **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO DEFINITIVO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta**

**Relacionamento entre Administrador/Escriturador/Custodiante, Coordenador Líder com a Gestora**

A Administradora/Escriturador/Custodiante, o Coordenador Líder e a Gestora pertencem ao mesmo grupo econômico, sendo que a Gestora é a responsável pela seleção dos ativos adquiridos pela Classe. Assim, o Coordenador Líder e a Gestora mantêm relacionamento comercial frequente, entre os quais, o Coordenador Líder atuou e poderá atuar como distribuidor de fundos de investimento geridos pela Gestora. A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses por se tratar da primeira emissão de cotas da Classe e a Classe não possuir cotistas.

O Fundo, a Classe, a Gestora e sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder como instituição intermediária líder de ofertas públicas da Classe e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como instituição intermediária líder **(i)** da 1ª (primeira) emissão de cotas do JS Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário, gerido por Safra Asset Management Ltda. e administrado por Banco J. Safra S.A., no valor total de R$ 405.905.000,00 (quatrocentos e cinco milhões, novecentos e cinco mil reais), com data de início em 14 de abril de 2025, conforme anúncio de início divulgado na mesma data, e com data de encerramento em 30 de junho de 2025, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data; **(ii)** da 1ª (primeira) emissão de cotas da Subclasse A do JS Renda Ativa Fundo de Investimento Imobiliário, no valor total de R$ 1.388.814.200,00 (um bilhão, trezentos e oitenta e oito milhões, oitocentos e quatorze mil e duzentos reais), conforme anúncio de encerramento divulgado em 1º de dezembro de 2025; e **(iii)** da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse A e B do JS Renda Imobiliária, com data de início em 11 de dezembro e de novembro, respectivamente, de 2025. Sendo integralizados R$ 774.109.200,00 (setecentos e setenta e quatro milhões, cento e nove mil e duzentos reais) na subclasse A e R$ 432.045.425,05 (quatrocentos e trinta e dois milhões, quarenta e cinco mil e quatrocentos e vinte e cinco reais e cinco centavos) na subclasse B, conforme seus respectivos anúncios de encerramento publicados em 23 de dezembro de 2025.

Adicionalmente, o Coordenador Líder está atuando como instituição intermediária líder no âmbito da 2ª emissão de cotas do JS Renda Ativa Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, gerido pela Gestora e administrado pela Administradora, no valor total de R$ 800.000.051,20 (oitocentos milhões, cinquenta e um reais e vinte centavos).

**Relacionamento da Administradora/Escriturador/Custodiante com o Coordenador Líder**

A Administradora/Escriturador/Custodiante e o Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico. Assim, o Coordenador Líder e a Administradora/Escriturador/Custodiante mantêm relacionamento comercial frequente, entre os quais, o Coordenador Líder atuou e poderá atuar como distribuidor de fundos de investimento administrados pela Administradora. A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses por se tratar da primeira emissão de cotas do Fundo e o Fundo não possuir cotistas.

A Classe, a Administradora/Escriturador/Custodiante e sociedades pertencentes ao conglomerado contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder como instituição intermediária líder de ofertas públicas da Classe e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como instituição intermediária líder **(i)** da 1ª (primeira) emissão de cotas do JS Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário, gerido por Safra Asset Management Ltda. e administrado por Banco J. Safra S.A., no valor total de R$ 405.905.000,00 (quatrocentos e cinco milhões, novecentos e cinco mil reais), com data de início em 14 de abril de 2025, conforme anúncio de início divulgado na mesma data, e com data de encerramento em 30 de junho de 2025, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data; **(ii)** da 1ª (primeira) emissão de cotas da Subclasse A do JS Renda Ativa Fundo de Investimento

Imobiliário, no valor total de R$ 1.388.814.200,00 (um bilhão, trezentos e oitenta e oito milhões, oitocentos e quatorze mil e duzentos reais), conforme anúncio de encerramento divulgado em 1º de dezembro de 2025; e **(iii)** da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse A e B do JS Renda Imobiliária, com data de início em 11 de dezembro e de novembro, respectivamente, de 2025. Sendo integralizados R$ 774.109.200,00 (setecentos e setenta e quatro milhões, cento e nove mil e duzentos reais) na subclasse A e R$ 432.045.425,05 (quatrocentos e trinta e dois milhões, quarenta e cinco mil e quatrocentos e vinte e cinco reais e cinco centavos) na subclasse B, conforme seus respectivos anúncios de encerramento publicados em 23 de dezembro de 2025.

Adicionalmente, o Coordenador Líder está atuando como instituição intermediária líder no âmbito da 2ª emissão de cotas do JS Renda Ativa Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, gerido pela Gestora e administrado pela Administradora, no valor total de R$ 800.000.051,20 (oitocentos milhões, cinquenta e um reais e vinte centavos).

**Relacionamento da Administradora e da Gestora com os Ativos Alvo**

Não há relacionamento prévio entre a Administradora, a Gestora e os ativos-alvo a serem potencialmente adquiridos pelo FII Investido.

Com relação ao *pipeline* do FII Investido, esclarece-se que não foram identificados potenciais conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos mencionados anteriormente. Ressalta-se que o FII Investido será administrado pela Administradora e gerido pela Gestora, conforme suas respectivas atribuições, sendo que o investimento no FII Investido estará sujeito à aprovação prévia em Assembleia Originária.

Observado o disposto no Regulamento, e desde que aprovado em assembleia de Cotistas, a Classe poderá aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora e seu grupo econômico ou suas pessoas ligadas.

Para mais informações veja a seção “Destinação de Recursos”, na página 7 deste Prospecto Definitivo.

**Conflito de Interesses**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe, entre a Classe e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do artigo 31, do Anexo III da Resolução CVM 175.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 19 deste Prospecto Definitivo.

A contratação do Coordenador Líder atende os requisitos da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 e dispensa aprovação prévia, tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe.



## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução**

**Contrato de Distribuição**

Por meio do Contrato de Distribuição, a Classe, representada por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 79 deste Prospecto Definitivo.

**Condições Precedentes do Contrato de Distribuição**

A liquidação da Oferta e o cumprimento, pelo Coordenador Líder e pela J. Safra Assessoria, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, são condicionados à integral satisfação, das seguintes condições precedentes (em conjunto as "Condições Precedentes"), cujo atendimento deverá ser verificado anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM e mantidas até a respectiva Data de Liquidação da Oferta (exclusive), sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta, observado que para as Condições Precedentes verificadas após a concessão do registro da Oferta, sob pena de resilição do Contrato de Distribuição, deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160:

**(i)** manutenção do registro da Administradora e da Gestora perante a CVM, bem como disponibilização de seus respectivos formulários de referência na CVM, na forma da regulamentação aplicável;

**(ii)** submissão à ANBIMA do requerimento de registro da Oferta para análise prévia nos termos do Acordo de Cooperação Técnica – Ofertas Públicas firmado entre CVM e ANBIMA, bem como a aprovação do registro da Oferta pela ANBIMA;

**(iii)** obtenção do registro automático da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento;

**(iv)** obtenção da admissão das Cotas para: (a) distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3; e (b) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21, administrado e operacionalizado pela B3;

**(v)** negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, que conterão, entre outros, os termos e condições da Oferta, em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares ("Documentos da Oferta");

**(vi)** fornecimento pela Classe, pela Administradora e pela Gestora, em tempo hábil ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *backup* referente aos materiais publicitários da Oferta, deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores jurídicos, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

**(vii)** obtenção, pela Classe, pela Administradora e pela Gestora, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente da Classe;

**(viii)** não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Classe e/ou da Administradora e/ou da Gestora, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

**(ix)** que as informações constantes do Estudo de Viabilidade, presente neste Prospecto, sejam verdadeiras, consistentes, atuais, corretas e suficientes na data de disponibilização deste Prospecto;

**(x)** não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Administradora e da Gestora, qualquer alienação, cessão ou transferência de ações/quotas do capital social da Administradora e da Gestora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais controladores, do poder de controle direto ou indireto da Administradora e da Gestora;

**(xi)** manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Administradora e à Gestora e/ou a qualquer outra sociedade de seu grupo econômico condição fundamental de funcionamento;

**(xii)** que, nas datas de início das apresentações para potenciais Investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pela Administradora e pela Gestora e constantes nos Documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa ou identificação de qualquer incongruência nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;

**(xiii)** não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora e da Gestora; (b) pedido de autofalência da Administradora e da Gestora; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Administradora e da Gestora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura pela Administradora e pela Gestora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, que impacte a Oferta no entendimento do Coordenador Líder; (e) ingresso da Administradora e da Gestora em juízo, com requerimento de recuperação judicial; ou (f) pedido de qualquer medida antecipatória de pedido de recuperação judicial da Administradora e/ou da Gestora, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

**(xiv)** cumprimento pela Administradora e pela Gestora de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

**(xv)** recolhimento, pela Classe ou pela Gestora, de todos os tributos, tarifas e emolumentos necessários à realização da Oferta;

**(xvi)** inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, as Leis nº 12.846/2013, 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/13, a *FCPA - Foreign Corrupt Practices Act* e a *UK Bribery Act* ("Leis Anticorrupção") pela Administradora, pela Gestora e/ou qualquer sociedade do grupo econômico e/ou por qualquer dos seus administradores ou funcionários;

**(xvii)** não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Administradora e pela Gestora;

**(xviii)** não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ou à Classe, que possam criar obstáculos ou aumentar materialmente os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas, aos potenciais Investidores, tornando-a inviável ou desaconselhável a critério do Coordenador Líder;

**(xix)** adimplemento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Administradora e pela Gestora do Fundo junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos relacionados a esta Emissão;

**(xx)** cumprimento pela Administradora, pela Gestora e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Administradora e a Gestora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

**(xxi)** que a operação seja estruturada de forma a não simular a existência de negócios/operações para auferir benefícios fiscais e tributários;

**(xxii)** autorização, pela Administradora e pela Gestora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Administradora e da Gestora para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado, com a prévia aprovação em relação aos referidos materiais;

**(xxiii)** aprovação da participação do Coordenador Líder na Emissão pelos comitês internos do Coordenador Líder;

**(xxiv)** até 2 (dois) Dias Úteis da primeira Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder deverá ter recebido a redação final da opinião legal com relação à Oferta, elaborada pelos assessores legais, no que concerne aos aspectos da legislação brasileira aplicáveis, conforme o caso, em forma e conteúdo aceitáveis pelo Coordenador Líder, sendo que a opinião legal devidamente assinada serão entregues ao Coordenador Líder com até 1 (um) Dia Útil da primeira Data de Liquidação da Oferta;

**(xxv)** a cumprimento pela Gestora e pela Administradora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Códigos ANBIMA; e

**(xxvi)** realização e conclusão da *due diligence* legal de modo satisfatório ao Coordenador Líder em data anterior à primeira Data de Liquidação da Oferta e ocorrência de *bring down due diligence call* em data anterior ao início das apresentações para potenciais Investidores e à primeira Data de Liquidação da Oferta ou envio do questionário devidamente assinado, conforme o caso, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder, sendo que qualquer alegação de não atendimento de qualquer Condição Precedente deverá ser razoavelmente fundamentada, observado que o Coordenador Líder não será obrigado a renunciar a uma Condição Precedente que tenha sido razoavelmente fundamentada.

Após o cumprimento das Condições Precedentes, exceto por aquelas cuja data padrão de implementação exceda a data de divulgação do Anúncio de Início, ou da sua dispensa, nos termos do parágrafo acima, o Coordenador Líder providenciará a divulgação do Anúncio de Início para que seja iniciada a Oferta.

Nos termos do §4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de qualquer das Partes ou de não verificação das Condições Precedentes, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, tal Condição Precedente poderá ser dispensada pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Precedentes, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta. Neste caso, com a rescisão do Contrato de Distribuição, este não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação de reembolso das despesas, nos termos do Contrato de Distribuição.

Nos termos das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", da ANBIMA, conforme em vigor, o Coordenador Líder recomendou formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Classe, à Administradora e à Gestora, a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de

valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado. Nos termos da autorregulação aplicável e tendo em vista que a Classe é admitida a negociação em mercado de balcão, não haverá a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Cotas no âmbito da Oferta.

A Administradora e a Gestora contratam o Coordenador Líder da Oferta, e o Coordenador Líder aceita tal contratação, para realizar a distribuição pública primária das Cotas, a ser realizada no Brasil, sob regime de melhores esforços de colocação, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 175, na Resolução CVM 160 e nos Códigos ANBIMA.

A Administradora e a Gestora contratam a J. Safra Assessoria, e a J. Safra Assessoria aceita tal contratação, para realizar a estruturação da distribuição pública primária das Cotas, nos termos do Contrato de Distribuição.

**Comissionamento**

O Coordenador Líder prestará toda a assessoria operacional necessária à Oferta nos âmbitos da coordenação e distribuição das Cotas da Classe e a J. Safra Assessoria toda a assessoria operacional necessária à Oferta no âmbito da estruturação. Pela execução das atividades, o Coordenador Líder e a J. Safra Assessoria farão jus à seguinte remuneração, conforme o caso, a ser paga com recursos oriundos da Classe ("Remuneração"):

**(i)** Comissão de Estruturação. A esse título, será paga à J. Safra Assessoria, condicionado à colocação da Captação Mínima, uma remuneração equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) *flat* incidente sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas aquelas eventualmente emitidas com o exercício do Lote Adicional ("Comissão de Estruturação"); e

**(ii)** Comissão de Distribuição. A esse título, será paga ao Coordenador Líder, uma remuneração equivalente a 2,00% (dois por cento) *flat* incidente sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas, integralizadas e alocadas, incluídas as Cotas eventualmente emitidas com o exercício do Lote Adicional ("Comissão de Distribuição").

Todos os pagamentos devidos a título de Remuneração deverão ser feitos pela Classe com recursos da Emissão ao Coordenador Líder à vista, em moeda corrente nacional, em cada Data de Liquidação da Oferta, conforme montantes integralizados em cada Data de Liquidação da Oferta.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pela Classe ao Coordenador Líder, no âmbito do Contrato de Distribuição ("Tributos") serão integralmente suportados pela Classe e/ou pela Gestora, conforme o caso, observado o disposto no parágrafo abaixo, conforme o caso deverá ser acrescido a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos. Para fins deste parágrafo, sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.

Independentemente de a Oferta ser consumada, a Classe e/ou a Gestora, conforme o caso, arcará, com todas as despesas gerais de estruturação, negociação, colocação e distribuição da Oferta, incluindo, mas não se limitando a (i) despesas com publicações em periódicos; (ii) despesas com registro dos documentos das Cotas e da Oferta, nos cartórios e juntas comerciais competentes, conforme aplicável; (iii) custos e despesas gerais dos Assessores Legais; (iv) custos e despesas gerais dos demais Prestadores de Serviços; (v) custos e despesas gerais de impressão dos documentos relacionados à Oferta, conforme aplicável; (vi) taxa de registro das Cotas junto à B3 e da Oferta junto à CVM e à ANBIMA; (vii) despesas gerais com viagens, hospedagens, alimentação, fotocópias, mensageiros expressos necessárias para implementação da Oferta; e (viii) outras despesas necessárias à implementação da Oferta. Caso tais despesas decorram de serviços contratados pelo Coordenador Líder, o reembolso deverá ocorrer conforme previsto no Contrato de Distribuição.

Exclusivamente em relação ao Coordenador Líder e à J. Safra Assessoria e em função das responsabilidades definidas no Contrato de Distribuição, a parcela da Remuneração devida pela Classe a título de: (a) Comissão de Estruturação será devida e paga diretamente a J. Safra Assessoria; e (b) Comissão de Distribuição será devida e paga diretamente ao Coordenador Líder, mediante a apresentação de nota.

**11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados**

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade da Classe.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Cotas Adicionais ou de Distribuição Parcial.

| Custos Indicativos da Oferta | Base R$ | % em relação à Emissão | Valor por Cota (R$) |
|---|---|---|---|
| Comissão de Coordenação e Estruturação | 3.000.000,00 | 0,50% | 5,00 |
| Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação | 284.072,25 | 0,05% | 00,47 |
| Comissão de Distribuição | 12.000.000,00 | 2,00% | 20,00 |
| Tributos sobre a Comissão de Distribuição | 1.281.682,25 | 0,21% | 2,14 |
| Assessores Legais | 355.000,00 | 0,06% | 0,59 |
| Tributos sobre os Assessores Legais | 37.916,44 | 0,01% | 0,06 |
| B3 – Taxa de Registro, Distribuição e Liquidação | 217.000,00 | 0,04% | 0,36 |
| CVM - Taxa de Registro | 225.000,00 | 0,04% | 0,38 |
| ANBIMA - Taxa de Análise (Convênio) | 74.400,00 | 0,01% | 0,12 |
| ANBIMA - Taxa de Registro do Fundo | 26.092,50 | 0,00% | 0,04 |
| Custos de Marketing | 100.000,00 | 0,02% | 0,17 |
| **TOTAL DE CUSTOS DA OFERTA** | 17.601.663,53 | 2,93% | 29,34 |

[1] *Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados pela Classe.*

[2] *Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.*

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais).

**O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS COTAS ADICIONAIS.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

**12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência**

**a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e**

**b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto Definitivo, na data deste Prospecto Definitivo, a Classe não pretende utilizar os recursos decorrentes da Emissão para investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.

Caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um ativo alvo da Classe no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, a Classe se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: **(a)** denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e **(b)** informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

## 13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**13.1. Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso**

O Regulamento do Fundo encontra-se no Anexo I a este Prospecto, o qual contém todas as informações exigidas pelo artigo 11, incisos I a XIII do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Adicionalmente, para acesso ao Regulamento no Fundos.Net, consulte: **https://www.gov.br/cvm/pt-br** (neste website, na página principal, clicar em "Assuntos", e então em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "JS Crédito Estruturado II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" clicar em "Continuar" e, então, procurar pelo "Regulamento", e selecionar a última versão disponível).

**13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.**

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não há demonstrações financeiras da Classe relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou, ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais.

Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada no seguinte endereço:

**https://www.gov.br/cvm/pt-br** (neste *website*, na página principal, clicar em "Assuntos", e então em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos registrados", em seguida buscar por e acessar "JS Crédito Estruturado II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", clicar em "Continuar" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual").

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pela Classe de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual da Classe, elaborado nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, consta do Anexo III deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

**14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do Administradora e da Gestora**

| | |
|---|---|
| **Administradora** | **BANCO J. SAFRA S.A.**<br>Avenida Paulista, nº 2.150, Bela Vista<br>CEP 01310-300, São Paulo, SP<br>At.: Roberto Carlos de Oliveira<br>Tel.: (11) 3175-7077<br>E-mail: roberto.coliveira@safra.com.br<br>*Website*: https://www.safra.com.br/ |
| **Gestora** | **SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**<br>Avenida Paulista, nº 2.100, 9º andar, Bela Vista<br>CEP 01310-930, São Paulo, SP<br>At.: Gustavo Bueno Garcia<br>Tel.: (11) 3175-9041<br>E-mail: gustavo.garcia@safra.com.br<br>*Website*: https://www.safra.com.br/ |

**14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.**

| | |
|---|---|
| **Coordenador Líder** | **BANCO SAFRA S.A.**<br>Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista<br>CEP 01310-930, São Paulo, SP<br>At.: Rafael Garcia<br>Tel.: 11 3175-7633<br>E-mail: rafael.garcia@safra.com.br<br>*Website*: https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm |
| **Assessor Legal da Gestora** | **TAUIL E CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER BROWN LLP**<br>Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1455 - 5º e 6º andares<br>CEP 04543-011, São Paulo, SP<br>At.: Bruno Cerqueira / João Bertanha<br>Tel.: (11) 2504-4694/2504-4279<br>E-mail: BCerqueira@mayerbrown.com/JBertanha@mayerbrown.com<br>*Website*: www.mayerbrown.com |
| **Assessor Legal do Coordenador Líder** | **CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS**<br>Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar<br>CEP 05426-100 \| São Paulo, SP<br>At.: Vitor Arantes / Marcela Rivellino<br>Tel.: (11) 3089-6500<br>E-mail: vitor.arantes@cesconbarrieu.com.br / marcela.rivellino@cesconbarrieu.com.br<br>*Website*: www.cesconbarrieu.com.br |

| | |
|---|---|
| **Escriturador e Custodiante** | **BANCO SAFRA S.A.**<br>Avenida Paulista, nº 2.100,<br>CEP 01310-930, São Paulo, SP<br>At.: Roberto Carlos de Oliveira<br>Tel.: (11) 3175-7077<br>E-mail: roberto.coliveira@safra.com.br |

**14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais**

| | |
|---|---|
| **Auditor Independente** | Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços. O Fundo e a Classe estão em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria. |

**14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM**

**QUAISQUER INFORMAÇÕES, RECLAMAÇÕES, SUGESTÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.**

**14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado**

Os registros de funcionamento do Fundo e da Classe foram concedidos em 27 de janeiro de 2026, sob os nºs 0326012 e 0014893, respectivamente.

**14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto**

A Administradora e a Gestora declaram e garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas por cada uma delas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24, §1º, da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, pela Classe, pela Gestora e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização dos registros do Fundo e da Classe na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

## 15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

Não aplicável.

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

## 16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

*Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo I. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento na Classe.*

*Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nos Códigos ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto Definitivo não implica recomendação de investimento.*

**Base Legal**

O Fundo e a Classe são regidos pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), conforme alterada, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo constituído na categoria de fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, cujas cotas são emitidas em classe única.

**Prazo de duração do Fundo**

A Classe possui prazo de duração de 1 (um) ano, prorrogável por mais 1 (um) ano a critério da Gestora.

**Liquidação Antecipada**. Após 90 (noventa) dias do início de atividades, caso mantenha, a qualquer tempo, patrimônio líquido diário inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, esta Classe deverá ser imediatamente liquidada ou incorporada a outro fundo de investimento ou classe de Cotas pela Administradora.

**Liquidação por Deliberação da Assembleia de Cotistas**. Na hipótese de liquidação desta Classe por deliberação da Assembleia de Cotistas, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, no prazo eventualmente definido na Assembleia de Cotistas, a qual deliberará sobre (a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais no qual deve constar uma estimativa acerca da forma e cronograma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas; e (b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia de Cotistas.

**Liquidação pelo Término do Prazo de Duração**: Dado que a Classe tem prazo de duração determinado, sua dissolução e liquidação dar-se-á ao final do prazo de duração ou por meio de deliberação da Assembleia de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no Regulamento.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe investido em ativos será alienado até o limite para efetuar o pagamento de todas as despesas, dívidas e obrigações da Classe, e o remanescente dos ativos da carteira será partilhado entre os cotistas por meio da entrega de ativo.

Após a partilha de que trata o parágrafo acima, os cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos da Classe eventualmente existentes, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço da Classe de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução da Classe, renúncia ou substituição da Administradora, os cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que a Classe seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que a Classe é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista nos parágrafos acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

A Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos da Classe, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação da Classe, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Na hipótese de liquidação da Classe, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

Após a partilha do ativo, e consequente liquidação da Classe, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM da documentação descrita nos parágrafos abaixo.

No prazo de 15 (quinze) dias, o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação da Classe, quando for o caso e comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

No prazo de 90 (noventa) dias, ou no prazo determinado pela regulamentação vigente, a demonstração de movimentação de patrimônio da Classe a que se refere o artigo acima, acompanhada do parecer do auditor independente.

Nos termos dos parágrafos acima, após o encerramento da presente Oferta, a Administradora convocará a Assembleia Originária que deliberará, dentre outros, pela aprovação da entrega de Ativos-Alvo (conforme definido no Regulamento) em caso de liquidação da Classe pelo término do prazo de duração da Classe, observados os procedimentos descritos nos itens 5.3. e 8.3. e seguintes do anexo descritivo da Classe, de forma que, findo o prazo de duração da Classe, o valor do patrimônio da Classe investido em ativos será alienado até o limite para efetuar o pagamento de todas as despesas, dívidas e obrigações da Classe, e o remanescente dos ativos da carteira será partilhado entre os cotistas por meio da entrega de Ativos-Alvo. Em caso de aprovação, o regulamento do Fundo será alterado para prever a inclusão do item 5.3.1. e 8.3.7., ambos no anexo descritivo da Classe, com a seguinte redação:

*"5.3.1. Conforme aprovado na Assembleia Originária da Classe, será permitida a entrega de Ativos-Alvo quando liquidação da Classe, observados os procedimentos previstos no item 8.3. e seguintes abaixo."*

*"8.3.7. Conforme aprovado na Assembleia Originária da Classe, será permitida a entrega de Ativos-Alvo quando da liquidação da Classe, observados os procedimentos previstos no item 8.3. e seguintes acima."*

**Política de divulgação de informações**

A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

(a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico nos termos do Suplemento I da Resolução CVM 175;

(b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico nos termos do Suplemento J da Resolução CVM 175;

(c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175;

(d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

(e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e

(f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

A Administradora deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K – Informe Anual - FII atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

A Administradora deverá, ainda, disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a classe de cotas:

(a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias extraordinárias de cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

(b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia extraordinária de cotistas;

(c) fatos relevantes;

(d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe de cotas, sem prejuízo da exceção prevista no inciso IV do artigo 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(d) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia extraordinária de cotistas; e

(e) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do artigo 36 deste Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

A divulgação de informações referidas acima deve será realizada através da página https://www.safra.com.br/safra-asset/banco-j-safra-adm/ofertas.htm em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas na sede da Administradora.

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no artigo anterior, enviar as informações referidas acima à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM, na rede mundial de computadores.

**Público-alvo da Classe**

Investidores em Geral

**Objetivo e Política de Investimento**

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas rendimentos ou ganhos de capital, conforme política de investimento definida abaixo, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em cotas da classe única do **JS CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.176.399/0001-98 ("Ativo-Alvo").

Ainda, a Classe poderá investir, até o limite do seu patrimônio líquido que não estiver investido em Ativo-Alvo, em ("Outros Ativos" e, quando referidos em conjunto com os Ativo-Alvo, os "Ativos Imobiliários"):

Ainda, a Classe poderá investir, até o limite do seu patrimônio líquido que não estiver investido em Ativo-Alvo, em ("Outros Ativos" e, quando referidos em conjunto com o Ativo-Alvo, os "Ativos Imobiliários"):

(a) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;

(b) debêntures, ações, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

(c) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

(d) letras hipotecárias;

(e) letras de crédito imobiliário;

(f) letras imobiliárias garantidas;

(g) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

(h) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;

(i) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento,

exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

(j) fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e

(k) até o limite de 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido da Classe, imóveis e quaisquer direitos reais sobre imóveis, localizados em qualquer parte do território nacional ("Imóveis").

O limite de 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido da Classe de que trata o item (k) acima poderá ser ultrapassado exclusivamente nos casos de execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo; e/ou renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

A Classe poderá realizar operações com derivativos em mercados regulamentados, na modalidade com garantia, exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, correspondente ao valor do patrimônio líquido da Classe.

Os Imóveis a serem adquiridos pela Classe devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175.

Os Imóveis poderão estar gravados com ônus reais constituídos anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa ("Ativos de Liquidez" e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, os "Ativos"), obedecendo sempre aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade determinados pela Gestora, observado o disposto abaixo.

A Classe poderá emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam realizadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias. Sem prejuízo de outros ativos já autorizados pela legislação, a Classe poderá, independentemente de sua aquisição prévia, conforme o caso, e desde que observadas as regras aqui previstas e a regulamentação aplicável, realizar operações de empréstimo, seja na posição de doadora e/ou tomadora, de cotas de fundos de investimento imobiliário e das cotas de fundos de investimento em participações, desde que atendidas as regras estabelecidas no Manual de Procedimentos Operacionais da Câmara B3 e no Manual de Administração de Risco da Câmara B3.

Para os Ativos do Fundo integrantes da carteira da Classe em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III da Resolução CVM 175, não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido da Classe, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos do Fundo integrantes da carteira da Classe.

Não obstante o disposto acima, deverá ser observado o limite de investimento por emissor e por modalidade de ativos financeiros previsto no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175 e/ou do Regulamento, caso a Classe venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, observado que os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos em **(i)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; **(ii)** cotas de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(iii)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e **(iv)** certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado. Em tal hipótese, a Administradora e a Gestora deverão cumprir as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Resolução CVM nº 175, sendo que, em caso de não ser realizado o reenquadramento da carteira, a Administradora e a Gestora poderão convocar uma Assembleia para deliberar sobre eventual amortização de Cotas para reenquadrar a carteira.

Nos termos previstos na Lei nº 8.668/93, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento e/ou nas determinações da Assembleia de Cotistas.

Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos do Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberão à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre

os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à Política de Investimentos estabelecida por meio do Regulamento.

Caberá à Gestora praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da política de investimento estabelecida nesta seção 1, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições específicas deste, conforme estabelecidas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Na hipótese de a Classe passar a ser detentora de outros ativos e não observar os limites de concentração aplicáveis ao Fundo, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos ativos integrantes da carteira, a contabilização de tais ativos no patrimônio da Classe poderá ocasionar o desenquadramento passivo involuntário da Classe ("Desenquadramento Passivo Involuntário"). Nessas hipóteses, a Administradora e a Gestora, conforme previsto no artigo 90 da Resolução CVM 175, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos critérios de concentração e diversificação da Carteira, e concentração de risco, definidos neste Anexo e na legislação vigente.

A Gestora deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o prazo de 15 (quinze) Dias Úteis consecutivos do Desenquadramento Passivo Involuntário, a ocorrência de tal desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da carteira da Classe, quando ocorrer, sempre que os limites de concentração forem aplicáveis nos termos do artigo 90, § 1º e § 2º, da Resolução CVM 175.

**Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço**

Taxa de Administração e Gestão: a Classe está sujeita à taxa de administração máxima de 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, aplicada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme definida abaixo, devida à Administradora ("Taxa de Administração") e à taxa de gestão máxima de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, aplicada sobre o patrimônio líquido da Classe, devida à Gestora ("Taxa de Gestão").

Eventual desconto dado pelos Prestadores de Serviços Essenciais em relação à Taxa de Administração e/ou à Taxa de Gestão em determinado período não implicará em redução permanente das referidas taxas.

A remuneração pela prestação dos serviços de administração, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários, custódia (conforme descrito abaixo) e escrituração das Cotas da Classe integram a taxa de administração e estão a ela limitados.
Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão indicadas consideram a respectiva taxa prevista nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe.

As aplicações em classes de cotas pertencentes aos seguintes fundos de investimento não serão consideradas para o cômputo do disposto acima: **(a)** fundos de investimento cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; e **(b)** fundos de investimento geridos por partes não relacionadas da Gestora.

**Política de amortização e de distribuição de resultados**

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de competência (lucro contábil), conforme autorizado pelo Ofício-Circular-Conjunto nº 3/2024/CVM/SSE/SNC, desde que respeitado o mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) do lucro caixa apurado de forma acumulada desde o início das operações do Fundo, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

Os rendimentos eventualmente auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da apuração dos resultados da Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser, respeitando o limite de 95% (noventa e cinco por cento) previsto acima, pago no semestre subsequente após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

Farão jus aos rendimentos de que trata os parágrafos acima os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados nas contas de depósito mantidas pelo Escriturador à data de divulgação da distribuição de rendimento.

**Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de Cotas**

**Competência privativa:** Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, comuns ao Fundo e à sua Classe:

(a) as demonstrações contábeis em, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do Auditor Independente;

(b) a substituição de Prestador de Serviços Essencial;

(c) a emissão de novas Cotas, observado o disposto na seção 2 (Cotas) do Anexo I do Regulamento, relativamente ao Capital Autorizado;

(d) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou de sua classe de Cotas;

(e) a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 52 da Resolução CVM 175;

(f) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;

(g) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas, a ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(h) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 12, inciso IV do Anexo III da Resolução CVM 175 e da seção 13 do Regulamento, entre a Classe de Cotas e a Administradora e a Gestora;

(i) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão;

(j) contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou de respectivas partes relacionadas para o exercício de função de formador de mercado, se for o caso;

(k) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo da Classe, nos termos da Resolução CVM 175; e

(l) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

A alteração do(s) mercado(s) em que as Cotas sejam admitidas à negociação não depende de aprovação da Assembleia de Cotistas, conforme disposto no artigo 12, I, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, podendo ser determinada pela Gestora a qualquer tempo durante o prazo de duração do Fundo.

**Convocação:** As Assembleias de Cotistas serão convocadas com, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência, no caso de Assembleia Ordinária; e 15 (quinze) dias corridos de antecedência, no caso de Assembleia Extraordinária, da data de sua realização.

Compete a Administradora convocar a assembleia de cotistas.

A Assembleia de cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

Por ocasião da Assembleia Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária. Tal pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, ou ainda, por meio de outros mecanismos admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, assim como na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.

**Forma:** As Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de consulta formal, conforme orientações constantes da convocação, observado que, no caso de consulta formal, estará dispensada a reunião dos Cotistas.

**Quórum e Deliberações:** A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

As deliberações da Assembleia de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

A deliberação relativa exclusivamente à eleição de representante de Cotistas depende da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo, **(a)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(b)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens "(b)", "(d)", "(e)", "(f)", "(h)", "(i)" e "(j)" do item (Competência Privativa) acima, dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem, com base no número de cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, excluídos aqueles que se autodeclararem conflitados, **(a)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(b)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) Cotistas: Todas as outras deliberações poderão ser aprovadas por maioria simples dos votos dos cotistas presentes, excluídos aqueles que se autodeclararem conflitados.

Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a data estipulada no instrumento de convocação e/ou no procedimento de consulta formal para fins de cômputo.

Caso a Assembleia de Cotistas seja realizada por meio de consulta formal, os Cotistas deverão se manifestar, na forma definida pelo Administrador, inclusive por meio eletrônico, no prazo e forma definidos na consulta formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

**Quem pode votar:** Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos.

Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (a) o prestador de serviços, essencial ou não; (b) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviços; (c) as partes relacionadas ao prestador de serviços, seus sócios, diretores e empregados; (d) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua Classe de Cotas; e (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

**Política de Voto**

O Fundo exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos parâmetros e regras constantes da política de voto registrada na ANBIMA e integrante do Manual de Compliance Regulatório da Gestora, disponibilizada no seguinte website da Gestora: https://www.safra.com.br/safra-asset/informacoes-relevantes/informacoes-relevantes.htm, acessando "Políticas de Exercício de Voto" e "Política de Voto pelos Fundos de Investimentos Imobiliários".

**Perfil da Administradora**

A Administradora foi constituída em 10 de novembro de 1998, e obteve, através do Ato Declaratório nº 11.124, publicado no Diário Oficial da União em 25 de junho de 2010, autorização da Comissão de Valores Mobiliários - CVM para prestar os serviços de Administração de Carteira de Valores Mobiliários, atualmente registrado nas categorias Administrador Fiduciário e Gestor de Carteira. Adicionalmente, atua como Banco Múltiplo, Estruturador de Ofertas e Administrador de Clubes de Investimentos.

O Administrador, juntamente com as demais empresas do grupo que exercem esta atividade, possuem um montante de R$ 169,733 bilhões de ativos sob administração, ocupando a 13ª posição do Ranking ANBIMA de Administradores de outubro de 2025.

**Perfil da Gestora**

A Gestora está devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 7.150, de 11 de março de 2003.

A Gestora, juntamente com as demais empresas do grupo que exercem esta atividade, possuem um montante de R$ 174,18 bilhões de ativos sob gestão, ocupando a 10ª posição do Ranking ANBIMA de Gestores de Fundos de Investimentos de outubro de 2025.

A Gestora apresenta um portfólio completo com opções de fundos de investimentos para todos os perfis de investidores, com oferta de produtos de investimentos previdenciários, fundos de ações, renda fixa, cambiais, fundos imobiliários, multimercados e fundo de fundos. Possui vasta experiência com fundos imobiliários sendo responsável pela gestão de mais de R$ 3bi de ativos nesses veículos.

**Regras de tributação do Fundo**

*A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.*

Para fins do disposto abaixo:

"IOF/Títulos" significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado ("Decreto 6.306").

"IOF/Câmbio" significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

"IR" significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

*A) IOF/Títulos*

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

*B) IOF/Câmbio*

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

*C) IR*

O IR devido pelos cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observado que o atendimento da referida distribuição mínima, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 3/2024/CVM/SSE/SNC, poderá ocorrer por meio da apuração e distribuição de rendimentos com base no regime de competência, desde que respeitado o mínimo de 95% do lucro caixa apurado de forma acumulada desde o início das operações do Fundo, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, em atendimento ao disposto no artigo 10, parágrafo único, da Lei 8.668.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("Instrução RFB 1.585"), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS").

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pela Classe serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida ("JTF"), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Tributação aplicável ao Fundo

*A) IOF/Títulos*

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pela Classe estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando a Classe detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas da Classe, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

*B) IR*

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política da Classe é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, conforme item "Destinação de Recursos" acima, a Classe se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; e (iii) letras de crédito imobiliário; quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso a Classe venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira da Classe poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pela Classe quando da distribuição de rendimentos aos seus cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pela Classe na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

*C) Outras considerações*

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas desta Classe no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

Nos termos da Emenda Constitucional n° 132, de 20 de dezembro de 2023 e da Lei Complementar nº 214 de 16 de janeiro de 2025 (conversão do Projeto de Lei Complementar nº 68, de 25 de abril de 2024) houve alteração substancial nos tributos indiretos no Brasil com a criação da Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), em substituição a (i) PIS (ii) COFINS, e (ii) Imposto sobre Produtos Industrializados ("IPI"); e criação do Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS"), em substituição (i) ao Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços ("ICMS") e (ii) ISS. A implementação dessas alterações será gradual, de 2026 a 2033. A redação sancionada pelo Presidente da República (ainda sujeita à alteração via processo legislativo de derrubada de veto) suprimiu, em função de veto, o dispositivo que determinava que os fundos de investimentos, como regra, não seriam contribuintes de IBS/CBS. No dia 17 de junho de 2025, em sessão conjunta, o Congresso Nacional rejeitou o veto ao dispositivo que enquadrava os fundos de investimento como não contribuintes do IBS e CBS, mas não analisou os vetos aos demais dispositivos, inclusive os que tratam das exceções, quais sejam, fundos de investimento imobiliários que (a) não obedecessem as regras pertinentes à isenção dos cotistas pessoas físicas constantes na legislação vigente ou (b) que fossem equiparados a pessoas jurídicas seriam contribuintes obrigatórios e sujeitos ao regime regular de tributação pelo IBS e CBS (artigo 26, § 6º).

Todavia, o PLP 108/2024, aprovado pela Câmara dos Deputados no dia 16/12/2025, alterou esse cenário, após ter modificado significativamente alguns dispositivos da Lei Complementar 214/2025. Sendo assim, a incidência de IBS e da CBS sobre os Fundos de Investimento, especificamente em relação aos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) (e os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro) foi ampliada.

Apesar da não incidência de IBS e CBS sobre fundos de investimento ter sido mantida, foram atribuídas algumas condições para que os FII e os Fiagro´s também sejam considerados como não contribuintes de IBS e da CBS: o FII e o Fiagro deverão operar com bens imóveis.

Cumulativamente, esses fundos devem ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado, com no mínimo 100 cotistas, não devem possuir cotista pessoa física que represente 20% ou mais da totalidade das cotas emitidas, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 20% do total de rendimentos.

Para além das condições expostas acima, a concentração de cotas em familiares, assim entendidos os parentes até segundo grau, deve corresponder a menos de 40% da totalidade das cotas emitidas, ou ainda cujas cotas lhes deem direito ao recebimento de rendimento superior a 40% do total de rendimentos auferidos pelo fundo. No mais, os fundos devem ter cotistas pessoas jurídicas que, isoladamente ou em conjunto com sócio controlador ou com empresa controlada e coligada, detenham mais de 50% das cotas do fundo, exceto quando o cotista for entidade fechada de previdência.

Ademais, é importante ressaltar que também não serão contribuintes do IBS e CBS, os FII e os Fiagro que, mesmo não cumprindo as condições estabelecidas acima, tenham mais de 95% de suas cotas detidas por:

a) FII ou Fiagro que atenda aos requisitos expostos a pouco;

b) fundo de investimento constituído no País, criado exclusivamente para lidar com recursos de planos de benefícios de previdência complementar, e com planos de seguros de pessoas;

c) entidades de previdência e fundos de pensão no País; ou

d) fundo de investimento que, embora não constituído como FII ou Fiagro, atenda aos requisitos previstos acima, e

e) fundos de investimento com patrimônio formado exclusivamente por ativos financeiros regulados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Sendo assim, serão contribuintes do IBS e da CBS no regime regular os FII e os Fiagro que não observem as condições acima ou os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) e os demais fundos de investimentos que liquidem antecipadamente recebíveis e não se caracterizam como entidades de investimento.

Por fim, é importante ressaltar que o PLP 108/2024 foi aprovado na Câmara dos Deputados e atualmente encontra-se aguardando a sanção presidencial. **A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.**



## ANEXOS

| | |
|---|---|
| **ANEXO I** | INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA E REGULAMENTO E INSTRUMENTO DE RERRATIFICAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA |
| **ANEXO II** | ESTUDO DE VIABILIDADE |
| **ANEXO III** | INFORME ANUAL DA CLASSE |
| **ANEXO IV** | PROCURAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA ORIGINÁRIA |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA
E REGULAMENTO E INSTRUMENTO DE RERRATIFICAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO JS CRÉDITO ESTRUTURADO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Pelo presente instrumento particular,

O **BANCO J. SAFRA S.A.,** instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 03.017.677/0001-20, devidamente credenciado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.124, de 24 de junho 2010, na qualidade de administrador ("Administradora"), e a **SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, 9º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 7.150, de 11 de março de 2003, na qualidade de gestor ("Gestora"), do **JS CRÉDITO ESTRUTURADO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175" e "Fundo", respectivamente), representados nos termos de seus documentos constitutivos, **CONJUNTAMENTE**, na qualidade de **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS** do **FUNDO**, nos termos da Resolução CVM 175, **RESOLVEM**:

**A)** aprovar a constituição do Fundo e a versão vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento"), que passa a vigorar com a redação constante do Anexo B a este instrumento; e

**B)** aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única ("Classe") do Fundo ("Emissão"), em série única, as quais serão objeto de oferta pública destinada ao público investidor em geral mediante o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea C, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), sob coordenação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), bem como seus principais termos e condições ("Oferta"), com as características descritas no suplemento constante no Anexo A ao presente instrumento, sujeito a complementação pelos documentos da Oferta.

Em face das deliberações acima, os prestadores de serviços essenciais, nos termos definidos pela Resolução CVM 175, **DECLARAM**, por seus representantes legais que ao

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

final assinam o presente instrumento, que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.

O Regulamento do Fundo e seus anexos consolidados passam a vigorar e a fazer parte integrante do presente Instrumento, na forma de anexo, com vigência a partir do registro do Fundo na CVM.

São Paulo/SP, 27 de janeiro de 2026.

Assinado por: Roberto Carlos de Oliveira D7D03C194791496... Assinado por: João Luiz Luiz Lopes da Silva 049ABED58C24452...

**BANCO J. SAFRA S.A.**

Assinado por: Roberto Carlos de Oliveira D7D03C194791496... Assinado por: João Luiz Luiz Lopes da Silva 049ABED58C24452...

**SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Assinado por

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

## ANEXO A

**Número da Emissão**: A emissão representa a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("1ª Emissão").

**Quantidade de Cotas**: Inicialmente, 600.000 (seiscentas mil) cotas do Fundo ("Cotas"), podendo tal quantidade ser **(a)** aumentada em virtude da emissão, total ou parcial, de Cotas Adicionais (conforme abaixo definido) ou **(b)** diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definido).

**Preço de Emissão**: O preço de emissão das Cotas será de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Preço de Emissão"). O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido). No âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas.

**Montante Inicial da Oferta**: Inicialmente, R$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(a)** aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Cotas Adicionais ou **(b)** diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observada a Captação Mínima.

**Início da Oferta e Período de Alocação**: A Oferta terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"). Observado o artigo 48 da Resolução CVM 160, a distribuição das Cotas será encerrada em **(a)** até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início ("Prazo de Colocação"), ou **(b)** em prazo inferior, até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento").

**Distribuição Parcial**: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme definida abaixo) ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização de, no mínimo, R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), equivalente a 50.000 (cinquenta mil) Cotas ("Captação Mínima"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

**Lote Adicional:** Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 100.000 (cem mil) Cotas adicionais

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

("Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de integralização das Cotas prevista no cronograma estimado da Oferta previsto na documentação da Oferta, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("Lote Adicional"), de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R$ 750.000.000 (setecentos e cinquenta milhões de reais). As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder e serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

**Série**: A Emissão será realizada em série única.

**Forma de Subscrição e Integralização**: As Cotas serão subscritas pelos Investidores (conforme abaixo definido) mediante a celebração de documento de aceitação da Oferta ou envio de ordem de investimento, conforme o caso, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do escriturador. As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação a ser prevista no prospecto da Oferta ("Data de Liquidação"), pelo Preço de Emissão.

**Aplicação Mínima Inicial:** No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 1 Cota, equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais) ("Aplicação Mínima Inicial"), salvo se o total de Cotas correspondente aos Termos de Aceitação (conforme definido no prospecto da Oferta) da Oferta ou Ordens de Investimento (conforme definido no prospecto da Oferta) exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais (conforme definido no prospecto da Oferta), o que poderá reduzir a Aplicação Mínima Inicial.

**Público-Alvo da Oferta:** Nos termos da Resolução CVM 160, a Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam investidores institucionais e investidores não institucionais, conforme previsto na documentação da Oferta ("Investidores"), em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

**Instituições Participantes da Oferta**: A Oferta será estruturada pelo **J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob nº 20.818.335/0001-29. Adicionalmente, a instituição intermediária líder da Oferta será o **BANCO SAFRA S.A**., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Coordenador Líder").

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

**Colocação e Regime de Distribuição das Cotas:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Resolução CVM 160 e da regulamentação aplicável e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

**Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas**: As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. A colocação de Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre Coordenador Líder e a Administradora.

**Negociação e Custódia das Cotas**: As cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O escriturador das Cotas será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

**Demais Termos e Condições da Oferta**: Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

**ANEXO B**

**REGULAMENTO DO**
**JS CRÉDITO ESTRUTURADO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

| **CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO** | | |
|---|---|---|
| **Prazo de Duração:**<br>1 (um) ano, prorrogável por mais 1 (um) ano a critério da Gestora. | **Classes:**<br>Classe Única | **Exercício Social:**<br>Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro |

| **1. PRESTADORES DE SERVIÇOS** | |
|---|---|
| **Prestadores de Serviços Essenciais** | |
| **Gestora** | **Administradora** |
| **SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**<br>**Ato Declaratório**: 7.150, de 11 de março de 2003<br>**CNPJ**: 65.913.436/0001-17 | **BANCO J. SAFRA S.A.**<br>**Ato Declaratório**: 11.124, de 24 de junho de 2010<br>**CNPJ**: 03.017.677/0001-20 |
| **Outros** | |
| **Custódia** | **Atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos escrituração de cotas** |
| **BANCO SAFRA S.A.**<br>**CNPJ**: 58.160.789/0001-28<br>**Ato Declaratório**: 6.390, de 13 de junho de 2001 | **BANCO SAFRA S.A.**<br>**CNPJ**: 58.160.789/0001-28<br>**Ato Declaratório**: 10.164, de 22 de dezembro de 2008 |

| **2. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS** |
|---|
| **2.1.**Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços da Classe respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, a este regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), bem como naquelas eventualmente previstas neste regulamento. |

| **3. ADMINISTRAÇÃO** |
|---|
| **3.1.** O Fundo é administrado pelo **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.150, Bela Vista, credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 11.124, de 24 de junho de 2010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20. |

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

**3.2.** A Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e à operacionalização do Fundo.

**3.3.** Para o exercício de suas atribuições, a Administradora, considerando recomendação da Gestora, poderá contratar, às expensas do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

**(a)** distribuição primária de Cotas;

**(b)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe de cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;

**(c)** formador de mercado para as cotas.

**3.4.** A contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou de partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

**3.5.** A Administradora deve prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

**(a)** departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e

**(b)** custódia de ativos financeiros.

**3.6.** Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável, a Administradora pode, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados no item 3.5 acima, sem necessidade de deliberação da Assembleia de Cotistas.

**3.7.** Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Imóveis da Classe, conforme mencionado na Cláusula 3.3, item "(b)", a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária, conforme recomendação da Gestora.

**3.7.1.** A gestão mencionada no item 3.7 acima envolve, dentre outras atribuições previstas na legislação aplicável, a aquisição e alienação dos ativos imobiliários por parte da Administradora, bem como a sua administração, a qual deve ser realizada na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e em Assembleia de Cotistas.

**3.8.** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pela Administradora, podendo ser arcados inclusive com os recursos da Taxa de Administração prevista na seção 4 do Anexo I deste Regulamento, e até o limite do valor por ela coberto:

**(a)** departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

**(b)** atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos;

**(c)** escrituração de cotas; e

**(d)** gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos, na hipótese de o administrador ser o único prestador de serviços essenciais.

**3.9.** Compete à Administradora, observado o disposto neste Regulamento:

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

**(i)** realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora;
**(ii)** exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
**(iii)** abrir e movimentar contas bancárias;
**(iv)** representar a Classe em juízo e fora dele;
**(v)** solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
**(vi)** considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos do Fundo;
**(vii)** providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668/93"), fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários: **(a)** não integram o ativo da Administradora; **(b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; **(c)** não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; **(e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e **(f)** não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo e/ou pela Classe;
**(vii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e **(b)** os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;
**(ix)** receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
**(x)** custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
**(xi)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** o registro de Cotistas; **(b)** o livro de atas das Assembleias de Cotistas; **(c)** os pareceres do auditor independente; e **(d)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
**(xii)** pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
**(xiii)** elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe de cotas;
**(xiv)** manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e suas Classes de Cotas;
**(xv)** manter o serviço de atendimento aos Cotistas;
**(xvi)** cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas; e
**(xvii)** providenciar a alteração do(s) mercado(s) em que as Cotas sejam admitidas à negociação, sem necessidade de aprovação em sede de Assembleia de Cotistas, observado o disposto no Anexo I deste Regulamento.

**3.10** A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

**(a)** mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico nos termos do Suplemento I da Resolução CVM 175;

**(b)** trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico nos termos do Suplemento J da Resolução CVM 175;

**(c)** anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175;

**(d)** anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

**(e)** até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e

**(f)** no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

**3.11.** A Administradora deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K – Informe Anual - FII atualizado em cada data de pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

**3.12.** A Administradora deverá, ainda, disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a classe de cotas:

**(a)** edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias extraordinárias de cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

**(b)** até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia extraordinária de cotistas

**(c)** fatos relevantes;

**(d)** no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia extraordinária de cotistas; e

**(e)** em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**3.13.** A divulgação de informações referidas acima deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

**3.14.** A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no artigo anterior, enviar as informações referidas acima à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM, na rede mundial de computadores.

**3.15.** A Administradora será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio da Classe decorrentes de: **a.** atos que configurem má gestão ou gestão temerária da Classe e **b.** por atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Resolução CVM nº 175 ou deste Regulamento ou, ainda, de determinação deliberada em Assembleia Geral de Cotistas.

**3.15.1.** A Administradora não será responsabilizada nos casos de força maior ou caso fortuito, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio da Classe ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas, e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves e outros similares.

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

**3.16.** A Administradora, a Gestora, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 3.15. acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão da Classe (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse da Classe), devendo a Classe ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Administradora, pela Gestora, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionadas com a defesa em tais processos.

**3.16.1.** A obrigação de ressarcimento imediato aqui prevista abrangerá qualquer ônus de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

**3.16.2.** O disposto neste artigo prevalecerá até o trânsito em julgado da competente decisão judicial definitiva.

**3.16.3.** A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que a Administradora, a Gestora, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem a Classe acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que a Classe venha razoavelmente requerer, ficando a Administradora desde logo autorizado a constituir, "*ad referendum*", a provisão necessária e suficiente para a Classe cumprir essa obrigação.

## 4. GESTÃO

**4.1.** O Fundo é gerido pela **SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, 9º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 7.150, de 11 de março de 2003.

**4.2.** A Gestora, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, terá os poderes para exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe (exceto em relação a imóveis), observada a competência da Administradora, sendo a responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos, a serem efetuados pelo Fundo nos Ativos, competindo-lhe selecionar, adquirir e alienar (exceto Imóveis), gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento, ressalvada a hipótese de conflito de interesses nos termos do artigo 12, inciso IV do Anexo III da Resolução CVM 175 e da seção 13 deste Regulamento.

**4.3.** Cabe à Gestora a realização das seguintes atividades:

**(a)** identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar Ativo-Alvo e Outros Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

**(b)** assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativo-Alvo e Outros Ativos, em nome do Fundo, de acordo com a política de investimento e o disposto na regulamentação aplicável;

**(c)** monitoramento de investimentos do Fundo nos Ativos;

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

**(d)** acompanhar e monitorar continuamente o desempenho e evolução dos Ativos integrantes da carteira de investimento do Fundo dentro dos princípios e melhores padrões de boa técnica em investimentos, incluindo o exame e a análise de relatórios de pesquisa, informações econômicas, estatísticas e financeiras, bem como recomendar à Administradora as medidas corretivas necessárias ao reenquadramento da carteira do Fundo, quando necessário e se aplicável;

**(e)** execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos detidos pelo Fundo e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com a Administradora, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das cotas, conforme o caso e nos termos deste Regulamento;

**(f)** com relação a eventuais imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo, orientar a Administradora a respeito de eventual desinvestimento em tais imóveis, bem como a conduzir, gerenciar e executar as estratégias de exploração comercial, e determinar as diretrizes a serem seguidas pela Administradora no que diz respeito à cobrança de valores, implementação de melhorias, manutenção e conservação dos imóveis, bem como à sua exploração comercial, incluindo, sem limitação, os serviços de administração das locações ou arrendamentos e a exploração dos direitos reais, tais como o direito de superfície, o usufruto, o direito de uso e a comercialização, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados para o exercício de tais atividades;

**(g)** elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;

**(h)** representar o Fundo e votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA e integrante do Manual de Compliance Regulatório da Gestora, disponível no seguinte endereço eletrônico: https://www.safra.com.br/safra-asset/informacoes-relevantes/informacoes-relevantes.htm, acessando "Políticas de Exercício de Voto" e "Política de Voto pelos Fundos de Investimentos Imobiliários";

**(i)** representar o Fundo e votar, se aplicável nas assembleias de condôminos e associados, relacionadas a eventuais imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, bem como perante as respectivas Prefeituras, Ofícios de Registro de Títulos e Documentos, Ofícios de Registro de Imóveis ou qualquer outra autoridade competente, bem como concessionárias de serviços públicos, no tocante à administração dos eventuais imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo;

**(j)** observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;

**(k)** solicitar à Administradora a convocação de Assembleia de Cotistas para deliberar sobre itens que julgar necessário;

**(l)** orientar a Administradora, definindo as diretrizes a serem seguidas na representação do Fundo, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, bem como perante todos e quaisquer órgãos públicos, sejam da administração direta ou indireta, municipais, estaduais, distritais ou federais, gerenciando eventuais procedimentos judiciais

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

relacionados aos imóveis da carteira do Fundo e seus locatários, as ações renovatórias e/ou aditamentos, quando necessário, junto aos ocupantes dos eventuais imóveis;

**(m)** enviar à Administradora, sempre que solicitado, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos;

**(n)** transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora; e

**(o)** deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175 e do Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SSE, de 30 de outubro de 2024.

**A GESTORA DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

## 5. CUSTÓDIA, TESOURARIA, CONTROLE E PROCESSAMENTO DE ATIVOS E ESCRITURAÇÃO DE COTAS

**5.1.** A Administradora exercerá as atividades de custódia, tesouraria, controle e processamento de ativos, nos termos da regulamentação aplicável.

**5.2.** O **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930 inscrita no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28, exercerá as atividades de escrituração das Cotas ("Escriturador").

## 6. VEDAÇÕES

**6.1.** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome da Classe:

**(a)** receber depósito em sua conta corrente;

**(b)** conceder, contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM 175 e por este Regulamento;

**(c)** vender à prestação as cotas do Fundo, sem prejuízo da possibilidade de integralização das Cotas subscritas a prazo;

**(d)** garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

**(e)** utilizar os recursos da Classe para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas; e

**(f)** praticar qualquer ato de liberalidade.

**6.2.** Adicionalmente ao previsto no item acima, é vedado à Gestora, utilizando recursos da Classe:

**(a)** conceder crédito sob qualquer modalidade;

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

**(b)** aplicar no exterior recursos captados no País;

**(c)** ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: **(1)** a Classe e a Administradora e a Gestora; **(2)** a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; **(3)** a Classe e o representante de cotistas; e **(4)** a Classe e o empreendedor;

**(d)** constituir ônus reais sobre os Imóveis, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;

**(e)** realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

**(f)** realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

**(g)** realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, correspondente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

**6.3.** Adicionalmente ao previsto no item 6.1., é vedado à Administradora, no exercício de suas funções e utilizando-se dos recursos da Classe:

**(a)** adiantar rendas futuras aos Cotistas ou abrir créditos sob qualquer modalidade;

**(b)** prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo e/ou pela Classe;

**(c)** aplicar no exterior recursos captados no País; e

**(d)** realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou entre o Fundo e o empreendedor, exceto se previamente aprovado em Assembleia de Cotistas.

**6.4.** A Classe poderá adquirir Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

**6.5.** Os atos que caracterizem conflito de interesses, nos termos do artigo 12, inciso IV do Anexo III da Resolução CVM 175, e da seção 13 deste Regulamento, entre a Classe e a Administradora, Gestora ou consultoria especializada dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

**6.6.** Adicionalmente, no âmbito das operações realizadas pelo Fundo, inclusive nas hipóteses de aquisição de novos Ativos, desde que observados os termos e limites estabelecidos na forma da legislação e regulamentação aplicáveis, o Fundo poderá adquirir Ativos por meio de operações estruturadas, inclusive por meio do parcelamento ou da securitização de créditos devidos ou detidos pelo Fundo, bem como eventualmente prestar garantias, desde que para garantir obrigações assumidas pela Classe.

## 7. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

**7.1.** Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pelo Fundo, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto na seção 9 (Encargos do Fundo) deste Regulamento

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

e nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento, relativamente à classe de Cotas.

**7.2.** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, relativamente à classe de Cotas.

**7.3.** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado; e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas Taxas de Administração e Taxa de Gestão incorporadas nas taxas máximas da Classe de Cotas indicadas no Anexo I deste Regulamento.

## 8. ENCARGOS DO FUNDO

**8.1.** Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM nº 175 e do artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como de sua classe de Cotas, sem prejuízo de outras despesas previstas na regulamentação vigente ("Encargos do Fundo"):

**(a)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou de sua Classe;

**(b)** despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;

**(c)** despesas com correspondências de interesse do Fundo ou de sua Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;

**(d)** honorários e despesas do auditor independente contratado;

**(e)** emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;

**(f)** despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

**(g)** honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

**(h)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira da Classe, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

**(i)** despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira da Classe;

**(j)** despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;

**(k)** despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo ou da Classe;

**(l)** despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira da Classe;

**(m)** despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos da Classe;

**(n)** despesas inerentes à distribuição primária de Cotas e à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

**(o)** taxas de administração e de gestão;

**(p)** montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, taxa de performance ou taxa de gestão, observado o disposto no artigo 99 da Resolução CVM 175;

**(q)** taxa máxima de distribuição;

**(r)** honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada, empresa especializada e formação de mercado, se houver, de que trata o artigo 27, incisos II a IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

**(s)** despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;

**(t)** despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito, se houver;

**(u)** taxa de performance, se houver;

**(v)** comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que componham seu patrimônio;

**(w)** taxa máxima de custódia;

**(x)** gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;

**(y)** gastos necessários à manutenção, à conservação e a reparos de Imóveis integrantes do patrimônio; e

**(z)** honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**8.2.** Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo no item 8.1 correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, inclusive a eventual remuneração dos membros do conselho ou comitê do Fundo, quando constituídos por iniciativa de Prestador de Serviço Essencial.

**8.3.** O Fundo poderá, às suas expensas, conforme recomendação da Administradora e da Gestora, contratar serviços necessários à gestão dos seus ativos, desde que permitido nos termos do item 8.1 acima e da regulamentação vigente.

## 9. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

**9.1. Competência privativa:** Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, comuns ao Fundo e à sua Classe:

**(a)** as demonstrações contábeis em, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do Auditor Independente;

**(b)** a substituição de Prestador de Serviços Essencial;

**(c)** a emissão de novas Cotas, observado o disposto na seção 2 (Cotas) do Anexo I deste Regulamento, relativamente ao Capital Autorizado;

**(d)** a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou de sua classe de Cotas;

**(e)** a alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 52 da Resolução CVM 175;

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

**(f)** apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;

**(g)** eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas, a ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

**(h)** aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 12, inciso IV do Anexo III da Resolução CVM 175 e da seção 13 deste Regulamento, entre a Classe de Cotas e a Administradora e a Gestora;

**(i)** alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão;

**(j)** contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou de respectivas partes relacionadas para o exercício de função de formador de mercado, se for o caso;

**(k)** o plano de resolução de patrimônio líquido negativo da Classe, nos termos da Resolução CVM 175; e

**(l)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

**9.1.1.** A alteração do(s) mercado(s) em que as Cotas sejam admitidas à negociação não depende de aprovação da Assembleia de Cotistas, conforme disposto no artigo 12, I, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, podendo ser determinada pela Gestora a qualquer tempo durante o prazo de duração do Fundo.

**9.2. Convocação:** As Assembleias de Cotistas serão convocadas com, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência, no caso de Assembleia Ordinária; e 15 (quinze) dias corridos de antecedência, no caso de Assembleia Extraordinária, da data de sua realização.

**9.2.1.** Compete a Administradora convocar a assembleia de cotistas.

**9.2.2.** A assembleia de cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

**9.2.3.** Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária. Tal pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

**9.3.** A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, ou ainda, por meio de outros mecanismos admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, assim como na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da Classe sejam admitidas à negociação, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e a página da rede

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

**9.4.** A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.

**9.5. Forma:** As Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de consulta formal, conforme orientações constantes da convocação, observado que, no caso de consulta formal, estará dispensada a reunião dos Cotistas.

**9.6. Quórum e Deliberações:** A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

**9.7.** As deliberações da Assembleia de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**9.8.** A deliberação relativa exclusivamente à eleição de representante de Cotistas depende da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo, **(a)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(b)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

**9.9.** As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens "(b)", "(d)", "(e)", "(f)", "(h)", "(i)" e "(j)" do item 9.1 (Competência Privativa) acima, dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem, com base no número de cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, excluídos aqueles que se autodeclararem conflitados, **(a)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(b)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) Cotistas: Todas as outras deliberações poderão ser aprovadas por maioria simples dos votos dos cotistas presentes, excluídos aqueles que se autodeclararem conflitados.

**9.10.** Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a data estipulada no instrumento de convocação e/ou no procedimento de consulta formal para fins de cômputo.

**9.11.** Caso a Assembleia de Cotistas seja realizada por meio de consulta formal, os Cotistas deverão se manifestar, na forma definida pelo Administradora, inclusive por meio eletrônico, no prazo e forma definidos na consulta formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

**9.12. Quem pode votar:** Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos.

**9.13.** Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: **(a)** o prestador de serviços, essencial ou não; **(b)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviços; **(c)** as partes relacionadas ao prestador de serviços, seus sócios, diretores e empregados; **(d)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua Classe de Cotas, ; e **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

**9.14.** A vedação prevista no item 9.13 não se aplica quando estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo, da Classe ou da subclasse, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da mesma Classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

**9.15.** Este Regulamento, inclusive seus anexos, poderá ser alterado, independentemente da assembleia de cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as cotas do fundo sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou (iii) envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

**9.16.** Nas hipóteses de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas que envolvam operações de incorporação, cisão, fusão ou transformação do Fundo, o direito de reembolso previsto no inciso II do §1º do art. 119 da parte geral da Resolução CVM 175 poderá não ser concedido aos cotistas dissidentes, desde que a Gestora, por ocasião da convocação da respectiva assembleia, apresente justificativa fundamentada demonstrando: **(i)** os benefícios da operação proposta; **(ii)** sua compatibilidade com a política e estratégia de investimentos do Fundo; e **(iii)** eventuais medidas adotadas para salvaguardar os interesses dos cotistas dissidentes. A dispensa do direito de reembolso estará condicionada, conforme aplicável, à aprovação prévia da CVM.

## 10. FATORES DE RISCO GERAIS

**10.1. AS APLICAÇÕES NO FUNDO E NA CLASSE NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.**

**10.2. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO E DA CLASSE NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO, DA CLASSE OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS.**

**10.3.** Os serviços são prestados ao Fundo em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, e não existindo nenhum nível garantido de resultado ou desempenho dos investimentos.

**10.4.** O Fundo poderá estar exposto a significativa concentração em ativos financeiros de poucos emissores ou a uma única ou algumas poucas modalidades de ativos, observadas as disposições constantes da regulamentação em vigor.

**10.5.** Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira do Fundo possa incorrer.

**10.6.** Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos no Fundo com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração da Administradora. A Administradora e/ou a Gestora não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento. As vedações previstas no Fundo se aplicam exclusivamente à carteira do próprio Fundo, e não indiretamente à carteira dos fundos investidos.

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

**10.7.** O Fundo pode estar sujeito a potenciais conflitos de interesse em razão da aquisição de ativos financeiros **(a)** emitidos pela Gestora e/ou empresas do seu grupo econômico; e/ou **(b)** cuja estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária integrante do mesmo grupo econômico da Gestora, conforme previsto na política de investimento do Anexo I.

**10.8. Os fatores de risco e principais pontos de atenção da classe de Cotas encontram-se detalhados no Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175.**

## 11. DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

**11.1.** A Administradora e a Gestora poderão ser substituídas, individualmente, nos seguintes casos:

**(a)** descredenciamento para exercer a atividade de administração ou gestão de carteiras de valores mobiliários, conforme o caso, por decisão da CVM;

**(b)** renúncia; ou

**(c)** destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas devidamente convocada e instalada nos termos deste Regulamento.

**11.2** Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

**11.3** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas, caso a Administradora não convoque a Assembleia de que trata o item 11.2 acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da referida renúncia.

**11.4** No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que:

**(a)** a Gestora deverá permanecer no exercício de suas funções até que seja efetivamente substituída, observado o prazo estabelecido acima; e

**(b)** a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de Ativos da Classe, da ata da Assembleia que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

**11.5.** Caso seja solicitada a convocação de qualquer Assembleia Geral de Cotistas do Fundo que tenha como ordem do dia a substituição ou a destituição da Administradora e/ou da Gestora, por qualquer motivo, os seguintes procedimentos deverão ser observados:

**(a)** no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da solicitação, a Administradora e/ou a Gestora deverão ser comunicadas por escrito, encaminhando todos os documentos e informações relativos à respectiva solicitação;

**(b)** a convocação da Assembleia Geral de Cotistas será realizada pela Administradora, sendo que, juntamente com a publicação do respectivo edital de convocação, a Administradora deverá, caso solicitado pela própria Administradora e/ou a Gestora, disponibilizar aos cotistas, via website da Administradora, os respectivos elementos de defesa e de esclarecimento fornecidos pela Administradora e/ou a Gestora, conforme aplicável. Caso o edital de convocação seja encaminhado aos

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

cotistas do Fundo por meio de correspondência, física ou eletrônica, esta deverá ser acompanhada dos elementos de defesa e dos esclarecimentos prestados pela própria Administradora e/ou a Gestora; e

**(c)** no âmbito da referida Assembleia Geral de Cotistas, deverá ser aberto espaço para manifestação, pela própria Administradora e/ou a Gestora, conforme o caso, dos seus argumentos de defesa e esclarecimento em relação aos pontos de questionamento pelos cotistas do Fundo.

**11.6.** Aplica-se o disposto na cláusula 11.4 acima, mesmo quando a Assembleia deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

**11.7** No caso de descredenciamento do Prestador de Serviços Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de que trata a cláusula 11.5 acima.

**11.8** Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia prevista na cláusula 11.5 acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento da Classe na CVM.

**11.9** Na hipótese de renúncia da Administradora, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do Patrimônio Líquido da Classe.

**11.10** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de Patrimônio Líquido da Classe não constitui transferência de propriedade.

**11.11.** Após a realização da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a destituição e/ou substituição da Administradora e/ou a Gestora, os cotistas eximirão a Administradora e/ou a Gestora, conforme o caso, de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

**11.12.** Na hipótese de renúncia, destituição ou descredenciamento da Administradora, os valores devidos a título de Taxa de Administração, com relação à parcela paga à Administradora a esse título, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento, entendido como a data que houver o efetivo ingresso de seu substituto, não lhe sendo devido qualquer valor adicional a tal título após tal data, subtraído o montante eventualmente devido pela Administradora ao Fundo por força de lei, deste Regulamento ou de decisão judicial.

**11.13.** Na hipótese de renúncia, destituição ou descredenciamento da Gestora, os valores devidos a título de Taxa de Gestão serão pagos ao gestor destituído *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento, entendido como a data que houver o efetivo ingresso de seu substituto, não lhe sendo devido qualquer valor adicional a tal título após tal data, subtraído o montante eventualmente devido pela Gestora ao Fundo por força de lei, deste Regulamento ou de decisão judicial.

**11.14.** No caso de renúncia pela Administradora sem a possibilidade de eleição de novo administrador no tempo especificado acima, os cotistas arcarão com todas e quaisquer despesas decorrentes da liquidação do Fundo.

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

**11.15.** No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a sua liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

**11.16.** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo até ser procedida a averbação referida acima.

**11.17.** Aplica-se ao disposto acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

**11.18.** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

**11.19.** A Assembleia Geral de Cotistas, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição isolada da Administradora e da Gestora, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

**11.20.** A Administradora e/ou Gestora responderão, de forma individual e não solidária, de acordo com suas respectivas esferas de atribuições, por eventuais prejuízos causados aos cotistas em razão de condutas comprovadamente contrárias à lei, a este Regulamento e à regulamentação da CVM.

## 12. CONFLITO DE INTERESSES

**12.1.** Os atos que caracterizem conflito de interesses, nos termos do artigo 12, inciso IV do Anexo III da Resolução CVM 175, entre a Classe e a Administradora ou a Gestora ou consultor especializado, caso haja, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

**12.2.** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

**(a)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;

**(b)** a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;

**(c)** a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedor da Administradora, da Gestora ou de consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

**(d)** a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM n 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas e, no caso de distribuição primária de cotas, se os custos com a contratação do distribuidor que seja parte relacionada não sejam arcados pela Classe nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014;

**(e)** a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**12.3** Consideram-se pessoas ligadas:

**(a)** a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora ou de consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

**(b)** a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou de consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora ou de consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM;

**(c)** parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos "(a)" e "(b)" acima.

**12.4.** Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora ou à Consultoria especializada.

## 13. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

**13.1.** A tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo será aquela definida pela legislação tributária brasileira. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor, razão pela qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

**13.2.** Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa no Anexo I. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

**13.3.** Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que **(a)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e **(b)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

**13.4.** Ainda de acordo com a Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

**13.4.1.** Não obstante o previsto acima, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(a)** o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(b)** o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(c)** o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, conforme definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou ainda cujas Cotas lhes derem direito ao

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(d)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**13.5.** Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários não qualificados.

**13.6.** Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do imposto de renda, nos termos da legislação em vigor, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

**13.7.** A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

## 14. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

**14.1. Serviço de Atendimento ao Cotista**

Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista pelo e-mail: ri.imobiliario@safra.com.br

**14.2. Foro para solução de conflitos**

Foro da comarca da capital do estado de São Paulo.

**14.3. Política de voto da Gestora**

O Fundo exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos parâmetros e regras constantes da política de voto registrada na ANBIMA e integrante do Manual de Compliance Regulatório da Gestora, disponibilizada no seguinte *website* da Gestora: https://www.safra.com.br/safra-asset/informacoes-relevantes/informacoes-relevantes.htm, acessando "Políticas de Exercício de Voto" e "Política de Voto pelos Fundos de Investimentos Imobiliários". A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso neste Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento da Classe sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

**A GESTORA DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

**14.4. Anexos**

O Anexo I deste Regulamento constituirá parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviço e os Cotistas da classe de Cotas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições desta parte geral do Regulamento e de seu Anexo I, deverão prevalecer as disposições do Anexo I deste Regulamento.

**14.5 Definição de Dia Útil**

Para os fins deste Regulamento, entende-se por "Dia Útil" qualquer dia exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais e **(ii)** aqueles sem expediente na B3.

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

*  *  *  *  *

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

| Anexo I | | |
|---|---|---|
| **Classe Única de Cotas do JS CRÉDITO ESTRUTURADO II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe")** | | |
| **Público-alvo:**<br>Público em Geral | **Regime de Condomínio:**<br>Fechado | **Prazo:**<br>1 (um) ano, prorrogável por mais 1 (um) ano a critério da Gestora. |
| **Responsabilidade dos Cotistas:**<br>Limitada | **Classe:**<br>Única | **Exercício Social:**<br>Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro |
| **Classificação ANBIMA:**<br>Papel Híbrido Gestão Ativa Multicategoria | | |
| **Categoria**<br>Imobiliário | **Forma de Gestão**<br>Ativa | |

## 1. Objeto da Classe e Política de Investimento

**1.1. Objetivo:** A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas rendimentos ou ganhos de capital, conforme política de investimento definida abaixo, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em cotas da classe única do **JS CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.176.399/0001-98 ("Ativo-Alvo").

**1.2.** Ainda, a Classe poderá investir, até o limite do seu patrimônio líquido que não estiver investido em Ativo-Alvo, em ("Outros Ativos" e, quando referidos em conjunto com os Ativo-Alvo, os "Ativos Imobiliários"):

**(a)** certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;

**(b)** debêntures, ações, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

**(c)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

**(d)** letras hipotecárias;

**(e)** letras de crédito imobiliário;

**(f)** letras imobiliárias garantidas;

**(g)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

**(h)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;

**(i)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

**(j)** fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e

**(k)** até o limite de 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido da Classe, imóveis e quaisquer direitos reais sobre imóveis, localizados em qualquer parte do território nacional ("Imóveis").

**1.3.** O limite de 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido da Classe de que trata o item (k) da Cláusula 1.2. acima poderá ser ultrapassado exclusivamente nos casos de execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo; e/ou renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

**1.4.** A Classe poderá realizar operações com derivativos em mercados regulamentados, na modalidade com garantia, exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, correspondente ao valor do patrimônio líquido da Classe.

**1.5.** Os Imóveis a serem adquiridos pela Classe devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175.

**1.6.** Os Imóveis poderão estar gravados com ônus reais constituídos anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

**1.7.** A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa ("Ativos de Liquidez" e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, os "Ativos"), obedecendo sempre aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade determinados pela Gestora, observado o disposto no item 1.8. abaixo.

**1.8.** A Classe poderá emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam realizadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias. Sem prejuízo de outros ativos já autorizados pela legislação, a Classe poderá, independentemente de sua aquisição prévia, conforme o caso, e desde que observadas as regras aqui previstas e a regulamentação aplicável, realizar operações de empréstimo, seja na posição de doadora e/ou tomadora, de cotas de fundos de investimento imobiliário e das cotas de fundos de investimento em participações, desde que atendidas as regras estabelecidas no Manual de Procedimentos Operacionais da Câmara B3 e no Manual de Administração de Risco da Câmara B3.

**1.9.** Para os Ativos do Fundo integrantes da carteira da Classe em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III da Resolução CVM 175, não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido da Classe, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos do Fundo integrantes da carteira da Classe.

**1.10.** Não obstante o disposto acima, deverá ser observado o limite de investimento por emissor e por modalidade de ativos financeiros previsto no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175 e/ou deste Regulamento, caso a Classe venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, observado que os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos em **(i)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; **(ii)** cotas de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(iii)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e **(iv)** certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado. Em tal hipótese, a Administradora e a Gestora deverão cumprir as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Resolução CVM nº 175, sendo que, em caso de não ser realizado o reenquadramento da carteira, a Administradora e a Gestora poderão convocar uma Assembleia para deliberar sobre eventual amortização de Cotas para reenquadrar a carteira.

**1.11** Nos termos previstos na Lei nº 8.668/93, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e/ou nas determinações da Assembleia de Cotistas.

**1.12.** Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos deste Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberão à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à Política de Investimentos estabelecida por meio deste Regulamento.

**1.13.** Caberá à Gestora praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da política de investimento estabelecida nesta seção 1, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições específicas deste, conforme estabelecidas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

**1.14.** Na hipótese de a Classe passar a ser detentora de outros ativos e não observar os limites de concentração aplicáveis ao Fundo, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos ativos integrantes da carteira, a contabilização de tais ativos no patrimônio da Classe poderá ocasionar o desenquadramento passivo involuntário da Classe ("Desenquadramento Passivo Involuntário"). Nessas hipóteses, a Administradora e a Gestora, conforme previsto no artigo 90 da Resolução CVM 175, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos critérios de concentração e diversificação da Carteira, e concentração de risco, definidos neste Anexo e na legislação vigente.

**1.15.** A Gestora deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o prazo de 15 (quinze) Dias Úteis consecutivos do Desenquadramento Passivo Involuntário, a ocorrência de tal desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da carteira da Classe, quando ocorrer, sempre que os limites de concentração forem aplicáveis nos termos do artigo 90, § 1º e § 2º, da Resolução CVM 175.

## 2. Cotas

**2.1.** A Classe será formada por cotas de uma única subclasse.

**2.2.** O patrimônio inicial da Classe deverá corresponder a, no mínimo, R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

**2.3.** Caso a Gestora entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado"), sendo assegurado

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

aos Cotistas da Classe o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, o qual poderá, a critério da Administradora, conforme recomendação da Gestora, no âmbito de cada aprovação, ser cedido ou não entre os próprios Cotistas ou terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais do escriturador. Adicionalmente aos prazos e procedimentos operacionais do escriturador, caso ocorra a migração para mercado de bolsa de valores, deverá ser observado os prazos e procedimentos operacionais da B3, conforme aplicáveis. Enquanto as Cotas da Classe estiverem admitidas em mercado de balcão da B3, o direito de preferência ocorrerá exclusivamente em ambiente escritural e o prazo para exercício do Direito de Preferência será aprovado no ato que aprovar a nova emissão, observado o prazo mínimo de 1 (um) dia útil.

**2.4.** Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação da Gestora, nos termos do item 2.3 acima, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado tendo-se em vista um ou mais dos seguintes critérios (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): **(a)** o valor patrimonial das Cotas em circulação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas da Classe emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; **(b)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e/ou **(c)** o valor de mercado das Cotas da Classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

**2.5.** Sem prejuízo do disposto no item 2.3. acima, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, bem como sobre seus respectivos termos e condições, incluindo, sem limitação, a renúncia do exercício do direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição, por meio de Assembleia de Cotistas convocada para esse fim.

**2.6.** Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação dos Cotistas, nos termos do item 2.5 acima, o preço de emissão de novas Cotas também deverá ser deliberado pelos Cotistas no âmbito da respectiva Assembleia de Cotistas.

**2.7.** A Assembleia de Cotistas ou o instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas da Classe, definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observador o disposto na legislação aplicável.

**2.8.** Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, sendo certo que não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas. No âmbito da distribuição das Cotas poderão contar com eventuais critérios a serem descritos nos respectivos documentos das respectivas ofertas.

**2.8.1.** Não obstante o previsto no item 2.8 acima, (i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; (ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e (iii) a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, em conjunto com cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

**2.9.** Eventual integralização em bens e direitos de novas emissões pelo Fundo, conforme previsto no documento de aceitação da oferta em questão, deverá ocorrer no prazo máximo definido em sua respectiva documentação, contados da assinatura do boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme o caso, observado que essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovado pela Assembleia de Cotistas, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos Cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo. Ainda, a aprovação do laudo pela Assembleia de Cotistas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de Cotas da Classe, nos termos do § 1º, do artigo 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**2.10.** As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio da Classe, assegurarão a seus titulares direitos iguais no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

## 3. Distribuição de Rendimentos e Resultados

**3.1.** A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de competência (lucro contábil), conforme autorizado pelo Ofício-Circular-Conjunto nº 3/2024/CVM/SSE/SNC, desde que respeitado o mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) do lucro caixa apurado de forma acumulada desde o início das operações do Fundo, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

**3.2.** Os rendimentos eventualmente auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da apuração dos resultados da Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser, respeitando o limite de 95% (noventa e cinco por cento) previsto no item 3.1. acima, pago no semestre subsequente após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

**3.3.** Farão jus aos rendimentos de que trata os itens 3.1. e 3.2. acima os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados nas contas de depósito mantidas pelo Escriturador à data de divulgação da distribuição de rendimento.

**Reserva de Contingência**

**3.4.** A Administradora poderá, ainda, formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados da

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

Classe, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano ("Reserva de Contingência").

## 4. Taxas e outros Encargos

**4.1.** Taxa de Administração e Gestão: a Classe está sujeita à taxa de administração máxima de 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, aplicada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme definida abaixo, devida à Administradora ("Taxa de Administração") e à taxa de gestão máxima de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, aplicada sobre o patrimônio líquido da Classe, devida à Gestora ("Taxa de Gestão").

**4.1.1.** Eventual desconto dado pelos Prestadores de Serviços Essenciais em relação à Taxa de Administração e/ou à Taxa de Gestão em determinado período não implicará em redução permanente das referidas taxas.

**4.1.2.** A remuneração pela prestação dos serviços de administração, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários, custódia (conforme descrito no item 4.4 abaixo) e escrituração das Cotas da Classe integram a taxa de administração e estão a ela limitados.

**4.2.** Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão indicadas consideram a respectiva taxa prevista nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe.

**4.3.** As aplicações em classes de cotas pertencentes aos seguintes fundos de investimento não serão consideradas para o cômputo do disposto acima: **(a)** fundos de investimento cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; e **(b)** fundos de investimento geridos por partes não relacionadas da Gestora.

## Taxa Máxima de Custódia

**4.4**. A taxa máxima de custódia será de 0,075% (setenta e cinco milésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do patrimônio líquido da Classe, podendo ser debitada como encargo da Classe.

## Taxa Máxima de Distribuição

**4.5**. O presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE uma vez que a remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados será pontual definida a cada nova emissão de Cotas e prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM 160.

## FORMA DE CÁLCULO

**4.6.** A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a taxa máxima de custódia e escrituração serão calculadas linearmente e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas por esta Classe, mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

**4.7.** A Taxa de Administração será calculada com base ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"): **(a)** no valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas da Classe no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como, por exemplo, o "Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX"; ou, nos demais casos, **(b)** o valor contábil do patrimônio líquido da Classe;

**4.8.** O parâmetro indicado no item 4.7, "(b)" acima será adotado no cálculo da Taxa de Administração caso, a qualquer momento, as Cotas não integrem ou deixem de integrar índice de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas.

**4.9.** Enquanto as Cotas da Classe estiverem admitidas à negociação em mercado de balcão organizado, a Taxa de Gestão será calculada com base no patrimônio líquido da Classe. Caso ocorra a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação para o mercado de bolsa de valores, a Taxa de Gestão será calculada com base na Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o disposto na Cláusula 4.8. acima.

**4.10.** A Classe não possui taxa de ingresso ou saída.

**4.11.** As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como no item 4º e itens subsequentes deste anexo, e os valores mínimos serão atualizados anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE verificada nos 12 (doze) meses anteriores a cada data de atualização.

**4.12. Outros Encargos:** O Fundo e a Classe poderão incorrer em outras despesas, conforme descritas na seção de Encargos das Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor.

## 5. Amortização, Resgate e Recompra

**5.1. Amortização:** A Classe poderá realizar amortização de cotas por decisão da Gestora, independente de prévia aprovação em Assembleia de Cotistas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas, quando ocorrer a venda de ativos para redução do patrimônio ou sua liquidação.

**5.2. Resgate das Cotas:** Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas do Fundo será admitido apenas nas seguintes hipóteses: **(a)** quando do término do Prazo de Duração; **(b)** quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou **(c)** quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

**5.3. Forma de Amortização e Resgate:** O pagamento de amortização ou resgate das Cotas poderão ser realizados por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, bem como por meio da entrega de Ativo-Alvo, observado, em caso de pagamento com entrega de Ativo-Alvo, os procedimentos deliberados em Assembleia de Cotistas.

**5.4. Recompra de Cotas**: A Classe poderá adquirir suas próprias Cotas no mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação ("Recompra"), desde que:

**(a)** o valor de recompra seja inferior ao valor patrimonial da Cota do dia imediatamente anterior ao da Recompra;

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

**(b)** as Cotas recompradas sejam canceladas; e

**(c)** o volume de Recompra não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das Cotas.

**5.4.1.** Para efeito do disposto na Cláusula 5.4. acima, a Administradora deve anunciar a intenção de Recompra, por meio de comunicado ao mercado arquivado, com pelo menos 14 (catorze) dias de antecedência da data em que pretende iniciar a Recompra, junto à entidade administradora do mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação.

**5.4.2.** O comunicado a que se refere o parágrafo acima: **(i)** será considerado válido por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento; e **(ii)** deverá conter informações sobre a existência de programa de Recompra e quantidade de Cotas efetivamente recompradas nos 3 (três) últimos exercícios.

**5.4.3.** O limite a que se refere o inciso (c) da Cláusula 5.4. acima deve ter como referência as Cotas emitidas pela Classe na data do comunicado de que trata a Cláusula 5.4.2. acima.

**5.4.4.** É vedado à Classe recomprar suas próprias Cotas: **(i)** sempre que a Administradora ou a Gestora tenha conhecimento de informação ainda não divulgada ao mercado relativa às suas investidas que possa alterar substancialmente o valor da Cota ou influenciar na decisão do Cotista de comprar, vender ou manter suas Cotas; **(ii)** de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e **(iii)** com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das Cotas.

**5.4.5.** A Classe poderá realizar ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das suas Cotas, as quais devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, sendo certo que as Cotas recompradas pela Classe devem ser canceladas.

## 6. Responsabilidade dos Cotistas

**6.1.** A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e no respectivo documento de subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado, estes não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

## 7. Patrimônio Líquido Negativo da Classe

**7.1.** A Administradora verificará se o patrimônio líquido da Classe está negativo nos seguintes eventos: **(a)** chamadas de margem de garantias por operações de derivativos e empréstimos tomadores realizadas em bolsa de valores e/ou balcão; **(b)** exercícios de opções de compra e de venda caso a Classe figure na ponta vendedora; **(c)** eventos de default em ativos de crédito que porventura a Classe tenha em carteira, e **(d)** outros eventos que a Administradora identifique e que possam gerar impacto significativo no patrimônio líquido da Classe.

**7.2.** Constatado o patrimônio líquido negativo, e percorrido o processo previsto na regulamentação vigente, o administrador fiduciário da classe de investimento deverá, obrigatoriamente, submeter para deliberação pelos Cotistas a declaração de insolvência da Classe.

## 8. Liquidação e Encerramento

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

**8.1. Liquidação Antecipada.** Após 90 (noventa) dias do início de atividades, caso mantenha, a qualquer tempo, patrimônio líquido diário inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, esta Classe deverá ser imediatamente liquidada ou incorporada a outro fundo de investimento ou classe de Cotas pela Administradora.

**8.2. Liquidação por Deliberação da Assembleia de Cotistas.** Na hipótese de liquidação desta Classe por deliberação da Assembleia de Cotistas, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, no prazo eventualmente definido na Assembleia de Cotistas, a qual deliberará sobre (a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais no qual deve constar uma estimativa acerca da forma e cronograma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas; e (b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia de Cotistas.

**8.3. Liquidação pelo Término do Prazo de Duração:** Dado que a Classe tem prazo de duração determinado, sua dissolução e liquidação dar-se-á ao final do prazo de duração ou por meio de deliberação da Assembleia de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no Regulamento.

**8.3.1.** No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe investido em ativos será alienado até o limite para efetuar o pagamento de todas as despesas, dívidas e obrigações da Classe, e o remanescente dos ativos da carteira será partilhado entre os cotistas por meio da entrega de ativos.

**8.3.2.** Após a partilha de que trata a cláusula 8.3.1., acima, os cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos da Classe eventualmente existentes, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço da Classe de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora.

**8.3.3.** Nas hipóteses de liquidação ou dissolução da Classe, renúncia ou substituição da Administradora, os cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que a Classe seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo

**8.3.4.** Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que a Classe é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista na cláusula 8.3.1. acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

**8.3.5.** A Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos da Classe, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação da Classe, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

**8.3.6.** Na hipótese de liquidação da Classe, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe

**8.4. Encerramento.** Após a partilha do ativo, e consequente liquidação da Classe, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM da documentação descrita nos parágrafos abaixo.

Docusign Envelope ID: 92AB7B22-6811-4173-8766-11A3BF12794B

**8.4.1.** No prazo de 15 (quinze) dias, o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação da Classe, quando for o caso e comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

**8.4.2.** No prazo de 90 (noventa) dias, ou no prazo determinado pela regulamentação vigente, a demonstração de movimentação de patrimônio da Classe a que se refere o artigo acima, acompanhada do parecer do auditor independente.

## 9. Comunicações

**9.1.** Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe.

**9.2.** Admite-se, nas hipóteses em que se exija a "ciência", "atestado", "manifestação de voto" ou "concordância" dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

**9.3.** As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

**9.4.** As comunicações, informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas no site da Administradora, no endereço: https://www.safra.com.br/safra-asset/banco-j-safra-adm/ofertas.htm

## 10. Fatores de Risco da Classe

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, adicionalmente aos riscos já descritos no Regulamento do Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e, portanto, os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, destacando-se que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO JS CRÉDITO ESTRUTURADO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Pelo presente instrumento particular,

O **BANCO J. SAFRA S.A.,** instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 03.017.677/0001-20, devidamente credenciado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.124, de 24 de junho 2010, na qualidade de administrador ("Administradora"), e a **SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, 9º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 7.150, de 11 de março de 2003, na qualidade de gestor ("Gestora"), do **JS CRÉDITO ESTRUTURADO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175" e "Fundo", respectivamente), representados nos termos de seus documentos constitutivos, **CONJUNTAMENTE**, na qualidade de **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS** do **FUNDO**, nos termos da Resolução CVM 175,

**CONSIDERANDO QUE:**

**A)** Em 27 de janeiro de 2026, os Prestadores de Serviços Essenciais celebraram o *"Instrumento Particular de Constituição do JS Crédito Estruturado II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"* ("Instrumento de Constituição"), por meio do qual foram aprovadas **(i)** a constituição do Fundo e a versão vigente do regulamento do Fundo, bem como **(ii)** a 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única ("Classe") do Fundo ("Emissão"), em série única, as quais serão objeto de oferta pública destinada ao público investidor em geral mediante o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea C, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, sob coordenação do Coordenador Líder, bem como seus principais termos e condições ("Oferta"); e

**B)** Ainda não foram efetuadas reservas ou subscrições no âmbito da Oferta.

**RESOLVEM**:

**A.** Retificar a quantidade de Cotas Adicionais, a qual passará a vigorar conforme descrita no Anexo A a este Instrumento.

Exceto quando especificamente definidos neste instrumento, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Instrumento de Constituição e/ou nos demais documentos da Oferta.

São Paulo/SP, 03 de fevereiro de 2026.

Assinado por: JOÃO LUIZ LOPES DA SILVA 049ABED58C24452...
Assinado por: Roberto Carlos de Oliveira D7D03C194791496...

**BANCO J. SAFRA S.A.**

Assinado por: JOÃO LUIZ LOPES DA SILVA 049ABED58C24452...
Assinado por: Roberto Carlos de Oliveira D7D03C194791496...

**SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

**ANEXO A**

**Número da Emissão**: A emissão representa a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("1ª Emissão").

**Quantidade de Cotas**: Inicialmente, 600.000 (seiscentas mil) cotas do Fundo ("Cotas"), podendo tal quantidade ser **(a)** aumentada em virtude da emissão, total ou parcial, de Cotas Adicionais (conforme abaixo definido) ou **(b)** diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definido).

**Preço de Emissão**: O preço de emissão das Cotas será de R$ 1.000,00 (mil reais)("Preço de Emissão"). O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido). No âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas.

**Montante Inicial da Oferta**: Inicialmente, R$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(a)** aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Cotas Adicionais ou **(b)** diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observada a Captação Mínima.

**Início da Oferta e Período de Alocação**: A Oferta terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"). Observado o artigo 48 da Resolução CVM 160, a distribuição das Cotas será encerrada em **(a)** até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início ("Prazo de Colocação"), ou **(b)** em prazo inferior, até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento").

**Distribuição Parcial**: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme definida abaixo) ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização de, no mínimo, R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), equivalente a 50.000 (cinquenta mil) Cotas ("Captação Mínima"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

**Lote Adicional:** Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil)

Cotas adicionais ("Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de integralização das Cotas prevista no cronograma estimado da Oferta previsto na documentação da Oferta, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("Lote Adicional"), de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais). As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder e serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

**Série**: A Emissão será realizada em série única.

**Forma de Subscrição e Integralização**: As Cotas serão subscritas pelos Investidores (conforme abaixo definido) mediante a celebração de documento de aceitação da Oferta ou envio de ordem de investimento, conforme o caso, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do escriturador. As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação a ser prevista no prospecto da Oferta ("Data de Liquidação"), pelo Preço de Emissão.

**Aplicação Mínima Inicial:** No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 1 Cota, equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais) ("Aplicação Mínima Inicial"), salvo se o total de Cotas correspondente aos Termos de Aceitação (conforme definido no prospecto da Oferta) da Oferta ou Ordens de Investimento (conforme definido no prospecto da Oferta) exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais (conforme definido no prospecto da Oferta), o que poderá reduzir a Aplicação Mínima Inicial.

**Público-Alvo da Oferta:** Nos termos da Resolução CVM 160, a Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam investidores institucionais e investidores não institucionais, conforme previsto na documentação da Oferta ("Investidores"), em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

**Instituições Participantes da Oferta**: A Oferta será estruturada pelo **J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob nº 20.818.335/0001-29. Adicionalmente, a instituição intermediária líder da Oferta será o **BANCO SAFRA S.A**., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Coordenador Líder").

**Colocação e Regime de Distribuição das Cotas:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Resolução CVM 160 e da regulamentação aplicável e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

**Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas**: As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. A colocação de Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre Coordenador Líder e a Administradora.

**Negociação e Custódia das Cotas**: As cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O escriturador das Cotas será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

**Demais Termos e Condições da Oferta**: Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ANEXO II

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ESTUDO DE VIABILIDADE**

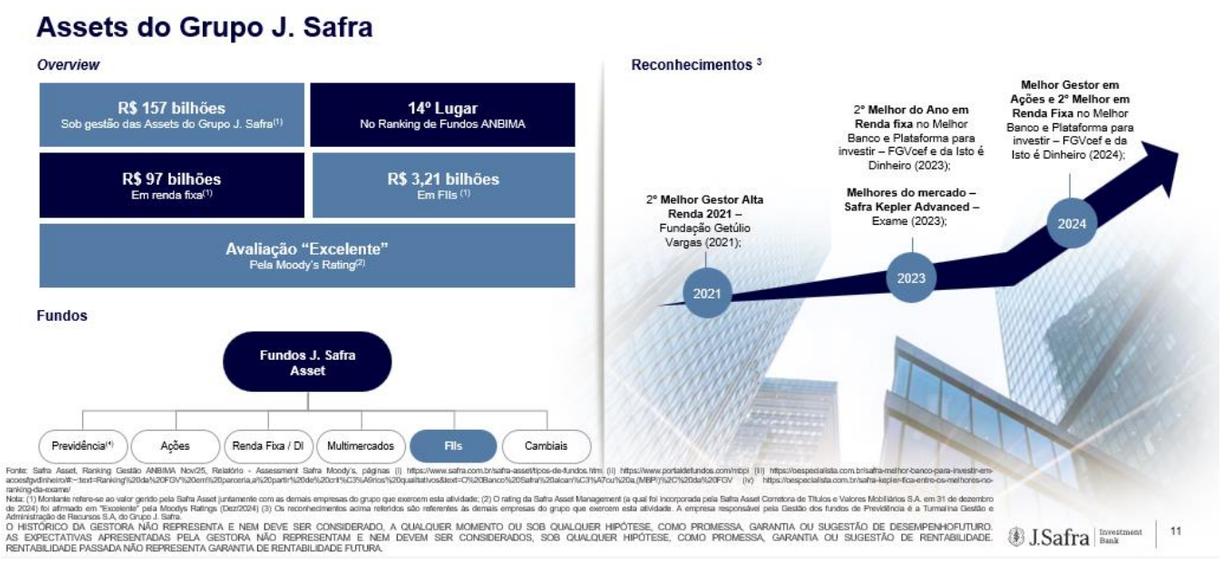
O presente estudo de viabilidade ("Estudo de Viabilidade") tem como objetivo analisar a viabilidade da 1ª (primeira) emissão de Cotas do **JS CRÉDITO ESTRUTURADO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"). O presente estudo foi elaborado pela Safra Asset Management Ltda. ("Gestora"), em fevereiro de 2026.

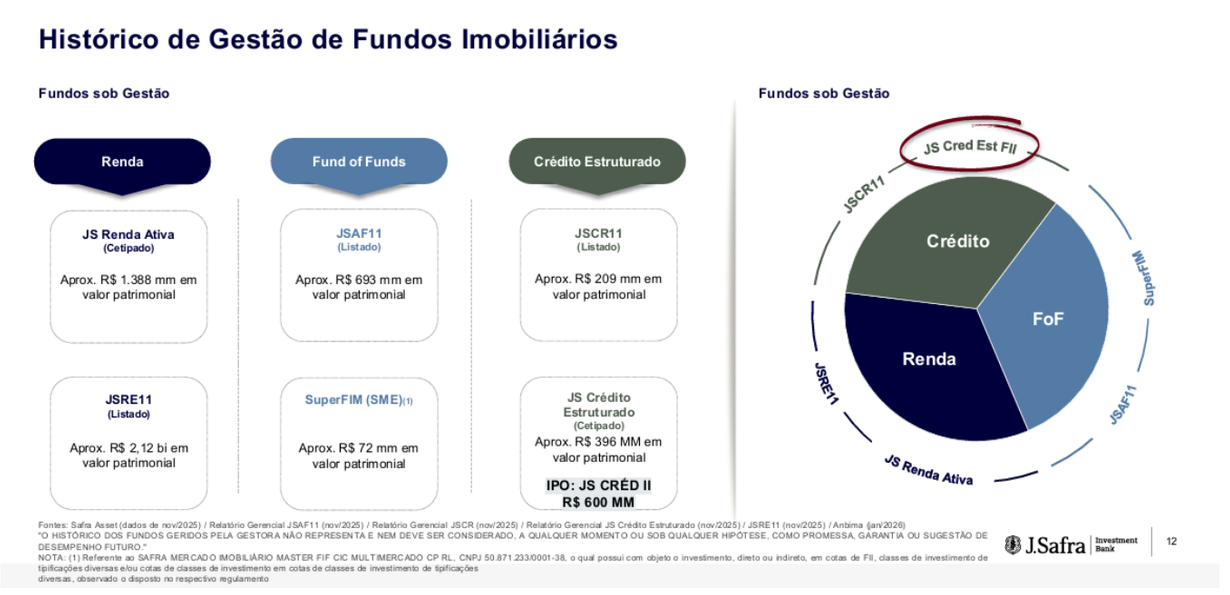
O objeto do Fundo é proporcionar aos Cotistas rendimentos ou ganhos de capital, conforme política de investimento definida abaixo, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em cotas da classe única do JS CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 60.176.399/0001-98 ("Ativo-Alvo" ou "JS Crédito Estruturado FII").

Ainda, a Classe poderá investir, até o limite do seu patrimônio líquido que não estiver investido em Ativo-Alvo, em: (i) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") ou cujo registro tenha sido dispensado; (ii) debêntures, ações, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (iv) letras hipotecárias; (v) letras de crédito imobiliário; (vi) letras imobiliárias garantidas; (vii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (ix) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (x) fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e (xi) até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido da sua classe, imóveis e quaisquer direitos reais sobre imóveis, localizados em qualquer parte do território nacional.

Para a realização deste Estudo de Viabilidade, foram utilizadas premissas econômicas, baseadas em dados históricos dos diferentes seguimentos do mercado imobiliário, do mercado de fundos de investimento imobiliário, além da visão da situação atual, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da Gestora. **Assim sendo, as conclusões desse Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como isenções de riscos, promessa e/ou garantia de rentabilidade aos potenciais investidores, sendo que a Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.**

**Sobre a Gestora**




## Visão Geral de Mercado

No Brasil, os dados divulgados em dezembro/25 reforçaram a leitura observada nos últimos meses de uma inflação com composição mais benigna, favorecida principalmente pelo comportamento dos preços de bens industriais e de alimentação. Em contraste, a inflação de serviços segue demonstrando maior resiliência, sustentada por uma atividade econômica em processo inicial e contido de desaceleração e por um mercado de trabalho ainda aquecido.

No campo da atividade econômica, a divulgação do PIB do terceiro trimestre indicou um resultado ligeiramente abaixo das expectativas, com perda de fôlego do consumo das famílias. Em paralelo, os dados do mercado de trabalho divulgados ao longo do mês apontaram queda da taxa de desemprego, crescimento robusto da população ocupada, tanto no setor formal quanto no informal, além do avanço dos rendimentos reais. As métricas acompanhadas seguem sinalizando um mercado de trabalho aquecido, com taxa de desemprego em patamar inferior à média histórica.

No que se refere à política monetária, o Banco Central encerrou o ano mantendo a taxa básica de juros no patamar de 15%, decisão amplamente esperada. A maior incerteza residia no tom da comunicação; nesse sentido, a autoridade monetária reiterou a postura dependente de dados e evitou sinalizar o momento de início do ciclo de flexibilização monetária, reforçando o elevado grau de incerteza do cenário e a necessidade de cautela na condução da política monetária.

Em conjunto, os dados divulgados ao longo do mês de dezembro, aliados à postura adotada pelo Banco Central na última reunião do Copom, reforçam o cenário de que não há espaço para cortes de juros no primeiro trimestre do ano. O contexto macroeconômico ainda exige um esforço adicional de desaceleração da economia e de convergência da inflação e das expectativas de longo prazo para a meta, antes que o início de um ciclo de cortes de juros possa ser considerado prudente e adequado.

**Visão Geral de Mercado | Indústria de FIIs**

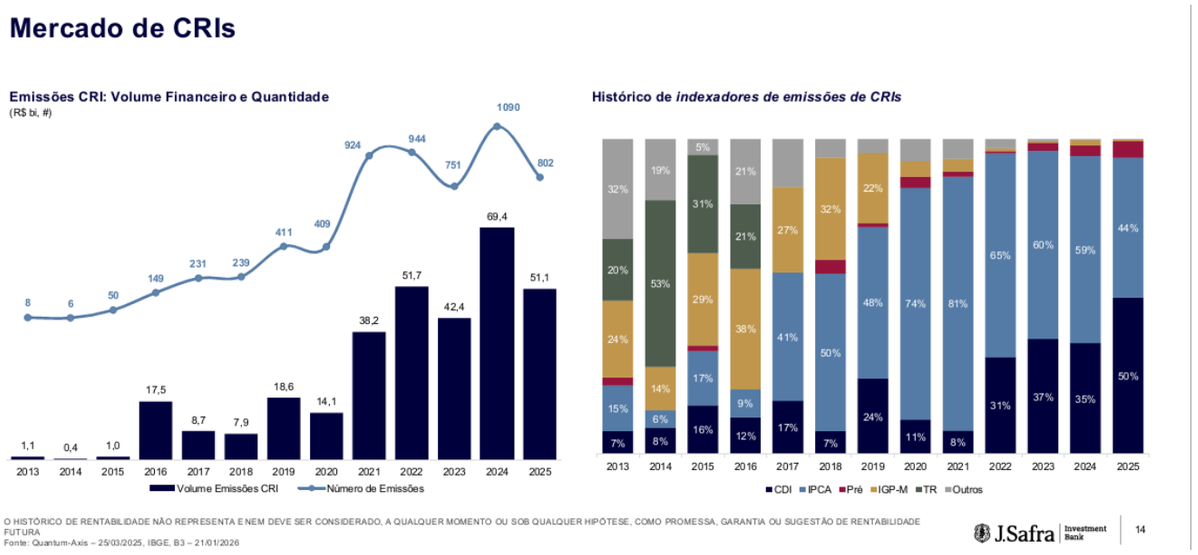
Os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) são classificados dentro do espectro de renda variável e destacam-se por oferecer isenção de impostos para investidores individuais, desde que cumpridas as condições estabelecidas por lei. A atração por esses fundos tem crescido substancialmente nos últimos anos, impulsionada pela sua menor volatilidade em comparação com outras modalidades de investimento em renda variável e pela facilitação do acesso dos investidores individuais a esses produtos financeiros. Além disso os fundos negociados em mercado de balcão têm uma menor volatilidade em relação os produtos negociados em bolsa, pois o cotista está apenas sujeito as oscilações das cotas patrimoniais.

**Visão Geral de Mercado | Segmento Imobiliário**

As perspectivas econômicas do Brasil para os próximos anos exercem influências distintas sobre os diversos segmentos do mercado imobiliário. Nossa equipe de economistas avalia fatores como taxa de desemprego, crescimento do PIB, expectativas de inflação e níveis de juros, para definir as estratégias de alocação setorial dentro do Fundo.

Alterações na legislação (Resolução CMN 5.118 /2024) podem apresentar novos desafios para a emissão de CRIs por empresas que não sejam do setor imobiliário, potencialmente influenciando a trajetória de crescimento descrita acima. Por outro lado, abre oportunidade de crescimento para fundos imobiliários que tenham originação de papéis de crédito para fomentar a indústria imobiliária brasileira.

Nos últimos anos, o segmento de fundos imobiliários de crédito ganhou maior representatividade no mercado de fundos imobiliários listados. Se tornando um importante veículo para de investimento para o mercado imobiliário.



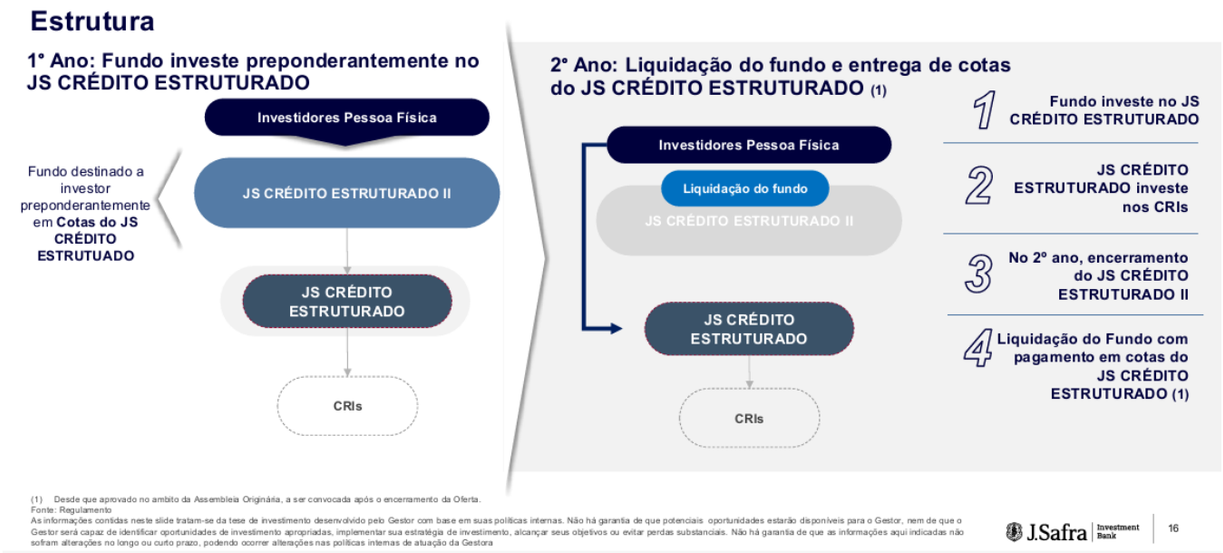

**O Fundo**

O processo de aprovação e originação de crédito começa com a geração de propostas internamente ou por parceiros externos. Essas propostas são avaliadas por uma equipe de garantias, seguida pela

definição dos termos financeiros. A proposta é então revisada e aprovada por uma governança interna de executivos seniores, podendo ser submetida ao Conselho Diretor para aprovação final. Após a aprovação, a operação é acompanhada para garantir que todas as condições acordadas sejam cumpridas, assegurando a viabilidade financeira da operação.

O Fundo tem como objetivo a alocação em ativos de crédito estruturado, principalmente CRIs. E proporcionar potencialmente uma menor volatilidade para o investidor, quando comparado aos ativos listados em bolsa. Investindo preponderantemente em cotas do fundo JS CRÉDITO ESTRUTURADO FII.



## Tese de Investimento do fundo alvo JS Crédito Estruturado

1. **Diversificação com Gestão Ativa:** Estratégia alinhada ao cenário econômico para buscar maximizar resultados
2. **Análise de crédito :** Ativos adquiridos passam pelo processo de aprovação interna.
3. Na visão da Gestora[2], a **menor volatilidade da cota em relação a fundos listados** pode gerar **maior previsibilidade de rendimentos.**
4. **Aproveitamento da taxa Selic e NTNB** em patamares elevados podem **aumentar o rendimento recorrente,** de acordo com a equipe de gestão.
5. **Possibilidade de listagem** ou amortização do fundo. A gestão crê que isso permite captura de maior resultado **em caso de fechamento de curva de juros.**

**Foco em Ativos Core**

Créditos lastreados em **imóveis de qualidade** e perspectiva de fluxo de pagamentos, de acordo com a gestora, ex. **edifícios corporativos, galpões, shoppings, projetos residenciais** entre outros.

- Alocação no **mercado primário**
- Participação ativa na **originação e estruturação**
- Avaliação da **Equipe de Crédito**
- **Spreads de alocação**

CDI+ 2% -4,5% | IPCA+ 9% -11%

**Oportunidades [1]**

Menor volatilidade de preço para o investidor, comparado a fundos listados em bolsa., na visão da Gestora.

**Prazo**

Fundo com possibilidade de listagem na B3
**As cotas tem 5 anos para serem listadas no mercado de bolsa**

- Fundo com prazo indeterminado
- Caso o fundo não seja listado ele pode inicia processo de amortização.
- **Processo de amortização cash sweep ou continuar Cetipado,** nos termos do regulamento

Nota: (1) O título de crédito deverá ser, preferencialmente, mantido até seu vencimento (2) Respeitando o prazo de enquadramento; (3) Alta qualidade de crédito. *As projeções do gestor foram realizadas sob a ótica e premissas indicadas no Estudo de Viabilidade às quais poderão não se realizar, não existindo qualquer garantia, por parte do gestor, quanto a obtenção da rentabilidade esperada. (4) Metrificação dada por avaliação interna, realizada pela Gestora, dos imóveis e locatários, em conjunto com comitê interno de crédito.
(2) Espera-se que o valor das cotas não tenha a mesma frequência de volatilidade daquelas que ocorrem em ambiente de bolsa
As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.



## Tese de Investimento




Fonte: Safra Asset
(1) Prospecto será devidamente atualizado para detalhar a fonte pagadora da receita, o beneficiário, o percentual ou montante, a periodicidade e o prazo oferecido. As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora. A projeção da distribuição de rendimentos é realizada com premissas do Gestor, não constituindo promessa ou garantia de rentabilidade, rendimento ou distribuição futura. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.
(2) Espera-se que o valor das cotas não tenha a mesma frequência de volatilidade daquelas que ocorrem em ambiente de bolsa.



## Estrutura Interna de Aprovação e Execução

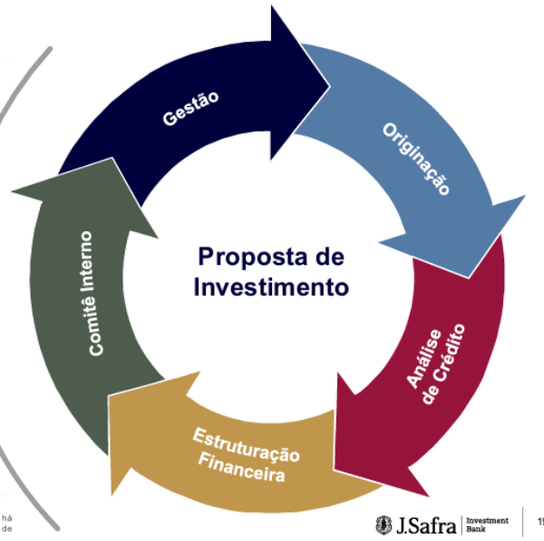
**Originação:**
- Em parceria com Bancos de Investimentos e originação direta pelo time de gestão com parceiros externos

**Análise de Crédito e Garantias:**
- Análise da equipe de crédito;
- Análise de garantias

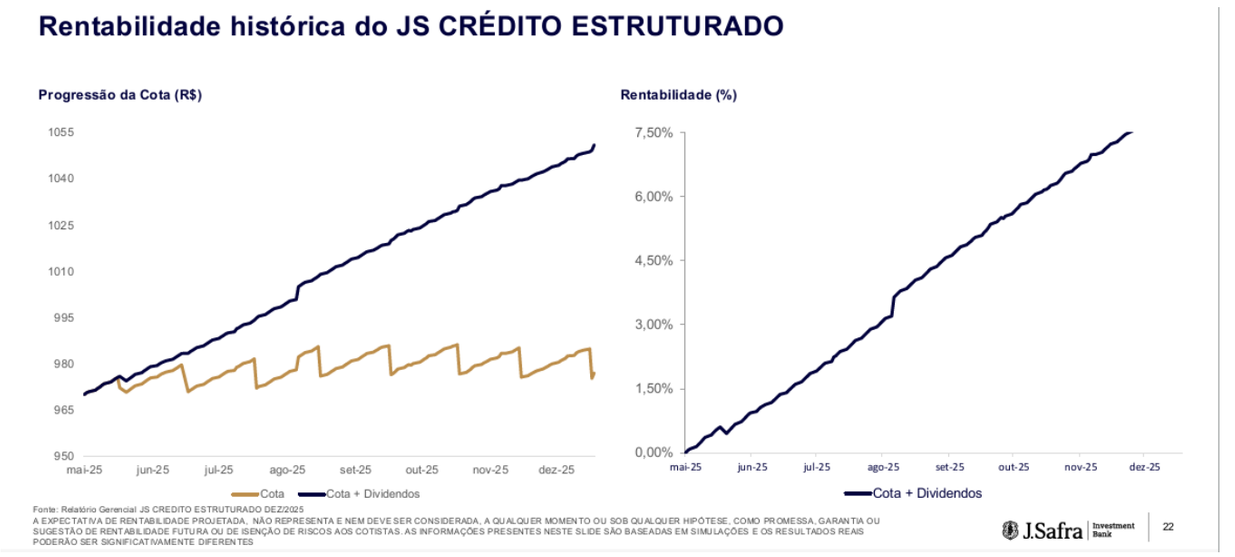
**Estruturação Financeira:**
- Estruturação com equipe dedicada;
- Avaliação interna pelo departamento juridico

**Governança Interna:**
- Governança interna com executivos sêniores;
- Processo de avaliação de garantias

**Gestão:**
- Acompanhamento e monitoramento da pelo time da Asset




As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação do Gestor.







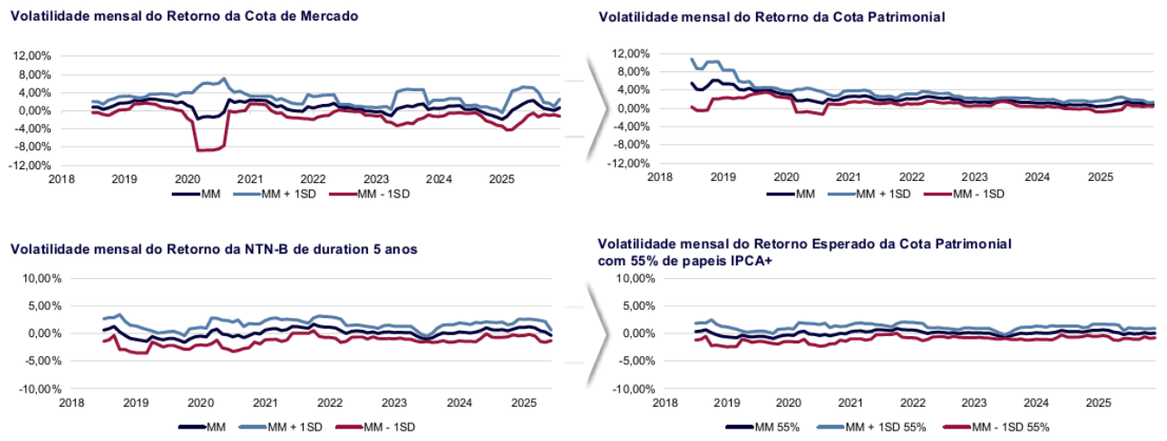
**Volatilidade do mercado de FIIs de Crédito**

Apesar de ser um produto de renda fixa, tendo suas carteiras preponderantemente compostas de cotas de FII JS CRÉDITO ESTRURURADO. A dinâmica do preço de bolsa dos FIIs de crédito apresenta uma volatilidade maior que as carteiras de crédito que compõe o patrimônio do Fundo. O mercado de bolsa apesar de prover a liquidez para os investidores, também agrega um componente de volatilidade para aqueles cotistas mais aversos a risco, em comparação com outros títulos de renda fixa.

As cotas patrimoniais têm uma menor volatilidade, e alguns dos fundos analisados possuem FIIs em suas carteiras o que contribui para uma ligeira volatilidade nas cotas patrimoniais. Um fundo composto apenas de papeis, onde 55% apenas está exposto a papeis IPCA+ com uma duration média de entorno de 5 anos. É esperado que tenha um comportamento de volatilidade aproximadamente de 55% da volatilidade de uma NTNB de 5 anos de *duration*. Que é evidentemente menor que a volatilidade das cotas de fundos semelhantes negociados no mercado secundário.

## Volatilidade do Retorno Secundário e Patrimonial

Espera-se que o valor das cotas não tenha a mesma frequência de volatilidade daquelas que ocorrem em ambiente de bolsa.




Fonte: Safra Asset, conforme dados extraídos do Broadcast e Economatica
Nota: Considerou-se, para a análise, uma amostra de 55 fundos de Recebíveis Imobiliários. Nessa, foram calculados os retornos mensais de uma cesta desses, e, com esse retorno, foi calculada a volatilidade, com base em uma média móvel e desvio-padrão de 6 meses, e um range de média móvel + ou – 1 desvio-padrão.

J.Safra Investment Bank | 23

### Estudo de Viabilidade

Para projetar este Estudo de Viabilidade, a equipe de gestão do Fundo utilizou como base as estimativas de fluxo de caixa dos ativos escolhidos para compor a carteira indicativa apresentada anteriormente e as perspectivas macroeconômicas de mercado descritas neste Estudo de Viabilidade e nos documentos da oferta pública de distribuição primária de cotas da 2° (segunda) emissão do JS CRÉDITO ESTRUTURADO FII ("2ª Oferta")

Consideramos, neste Estudo de Viabilidade, o montante inicial da oferta de R$ 600.000.076,02 (seiscentos milhões, setenta e seis reais e dois centavos).

Trabalhamos com um pipeline indicativo, conforme descrito nos documentos da 2ª Oferta. Essa tabela busca apresentar ao investidor o perfil dos papéis objetivo da 2ª Oferta, dado que os recursos da oferta do JS CRÉDITO ESTRUTURADO II serão preponderantemente investidos na 2ª Oferta.

## Premissas do Estudo de Viabilidade do Fundo Investido

***Overview* Alocação(1)**

| Ativos | Alocação Alvo (%PL) | Retorno Esperado (a.a.) |
|---|---|---|
| CRI CDI | até 100% | CDI+ (1,5% a 3,75%)* |
| CRI IPCA | até 100% | IPCA + (8,75% a 10,5%)* |
| CRI PRÉ | até 100% | (13% - 14,5%)* |
| Liquidez | até 10% | CDI |

**Alocação por Ano**

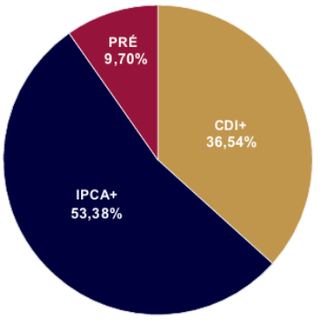
| Ativos | Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 | Ano 4 | Ano 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| CRI | 99,62% | 99,62% | 99,62% | 99,62% | 99,62% |
| Liquidez | 0,38% | 0,38% | 0,38% | 0,38% | 0,38% |

**Alocação Alvo da Carteira por Indexador**

Diversificação de indexador:

Na visão da Gestora, CRIs CDI+ buscam **reduzir a volatilidade da carteira**

Na visão da Gestora, CRIs IPCA+ e Pré-Fixados buscam **manter um potencial de valorização com fechamento de taxa de juros**

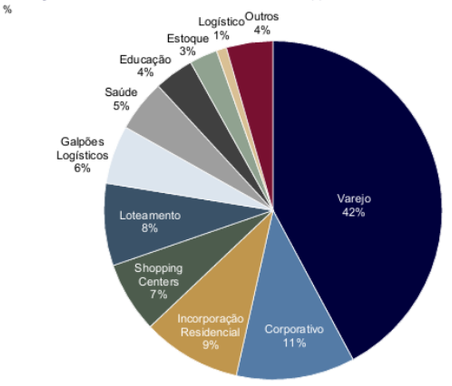



(1) As premissas do estudo de viabilidade do Fundo investido contidas acima consideram a alocação do Fundo após a captação da Oferta
*AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE SLIDE SÃO BASEADAS NA ANÁLISE E NA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOTAR PARA O FUNDO INVESTIDO. OS RESULTADOS REAIS DO FUNDO INVESTIDO E, CONSEQUENTEMENTE DO FUNDO, PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A CARTEIRA DO FUNDO INVESTIDO APRESENTARÁ CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES ÀS APRESENTADAS NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. A EXPECTATIVA DE RETORNO PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. O ESTUDO DE VIABILIDADE ESTÁ DISPONÍVEL NO PROSPECTO DEFINITIVO NA FORMA DE ANEXO.

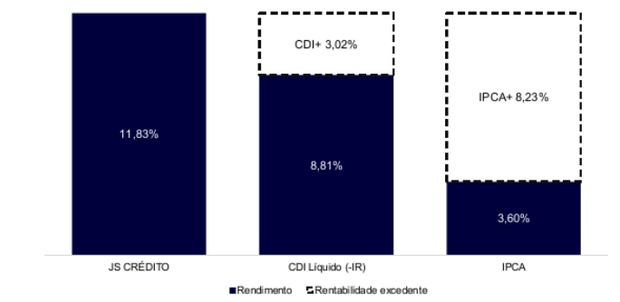
J.Safra Investment Bank | 20

## Carteira do JS CRÉDITO ESTRUTURADO Pós Oferta

**Alocação da Carteira Prevista Para os 5 Anos (2)**




**Rentabilidade Média Esperada da Carteira Para os 5 Anos(1)(2)**




Fonte: Estudo de viabilidade
Nota: (1) Conforme Estudo de Viabilidade. *As projeções do gestor foram realizadas sob a ótica e premissas indicadas no Estudo de Viabilidade às quais poderão não se realizar, não existindo qualquer garantia, por parte do gestor, quanto a obtenção da rentabilidade esperada. (2) As premissas do estudo de viabilidade do Fundo Investido contidas acima consideram a alocação do Fundo após a captação da Oferta
OS SETORES ACIMA SÃO MERAMENTE INDICATIVOS, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FUNDO INVESTIDO NECESSARIAMENTE NESSES SETORES. NESTE SENTIDO, A ALOCAÇÃO DESCRITA ACIMA É APENAS UM DEMONSTRATIVO DA EXPECTATIVA DE ALOCAÇÃO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES SETORES. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

J.Safra Investment Bank | 21

## Pipeline Indicativo

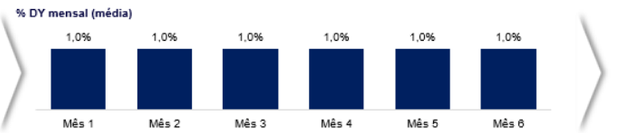
| Ativos | Setor | Alocação | Indexador | Taxa | Originação Própria | Garantias | %PL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI 1 | Varejo | R$ 95.000.000 | PRE | 14,50% | | AF, CF | 9,70% |
| CRI 2 | Corporativo | R$ 60.000.000 | CDI+ | 2,05% | x | CF, Aval | 6,13% |
| CRI 3 | Varejo | R$ 60.000.000 | IPCA+ | 9,40% | | AF, CF | 6,13% |
| CRI 4 | Varejo | R$ 60.000.000 | IPCA+ | 9,17% | x | AF, CF | 6,13% |
| CRI 5 | Saúde | R$ 50.000.000 | IPCA+ | 10,50% | x | AF, CF | 5,11% |
| CRI 6 | Loteamento | R$ 50.000.000 | CDI+ | 3,00% | | CF, Aval | 5,11% |
| CRI 7 | Varejo | R$ 44.000.000 | IPCA+ | 9,65% | x | AF, CF | 4,49% |
| CRI 8 | Educação | R$ 38.000.000 | CDI+ | 1,50% | | AF, CF | 3,88% |
| CRI 9 | Varejo | R$ 32.000.000 | CDI+ | 1,50% | | AF, CF | 3,27% |
| CRI 10 | Varejo | R$ 30.000.000 | IPCA+ | 9,00% | x | AF, CF | 3,06% |
| CRI 11 | Varejo | R$ 30.000.000 | IPCA+ | 8,75% | | AF, CF | 3,06% |
| CRI 12 | Incorporação Residencial | R$ 20.000.000 | CDI+ | 3,75% | x | AF,CF e Aval | 2,04% |
| CRI 13 | Incorporação Residencial | R$ 15.000.000 | CDI+ | 2,80% | x | AF,CF e Aval | 1,53% |
| CRI 14 | Shopping Centers | R$ 15.000.000 | IPCA+ | 9,92% | x | AF,CF e Aval | 1,53% |
| CRI 15 | Galpões Logísticos | R$ 5.000.000 | IPCA+ | 9,00% | | AF, CF | 0,51% |
| | **Total** | **R$ 604.000.000** | | | | | **61,70%** |

## Estudo de Viabilidade Consolidado do Fundo Investido

Considera uma captação de R$600 milhões e Alocação do recurso em até 120 dias após a liquidação da oferta

| *R$* | Ano 01 | Ano 02 | Ano 03 | Ano 04 | Ano 05 | Média 5 anos |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Receita Total** | **120.786.086** | **110.687.301** | **108.239.131** | **106.993.855** | **106.993.855** | **110.740.046** |
| Receita Ativos-Alvo | 115.053.344 | 110.398.771 | 107.970.796 | 106.735.397 | 106.735.397 | 109.378.741 |
| *Receita CRI IPCA+* | *64.237.501* | *65.417.568* | *65.515.435* | *65.515.435* | *65.515.435* | *65.240.275* |
| *Receita CRI CDI+* | *50.815.843* | *44.981.203* | *42.455.360* | *41.219.962* | *41.219.962* | *44.138.466* |
| Receita Caixa (Líquido) | 5.732.742 | 288.530 | 268.335 | 258.458 | 258.458 | 1.361.305 |
| **Despesas (-)** | **9.879.676** | **10.240.018** | **11.071.748** | **11.170.106** | **11.194.552** | **10.711.220** |
| *Taxa de Administração e Performance (-)* | *9.789.676* | *10.150.018* | *10.981.748* | *11.080.106* | *11.104.552* | *10.621.220* |
| *Outras despesas (-)* | *90.000* | *90.000* | *90.000* | *90.000* | *90.000* | *90.000* |
| **Distribuição de Rendimentos por Cota** | **120,65** | **112,42** | **109,17** | **107,84** | **107,81** | **111,58** |
| **Div mensal** | **10,05** | **9,37** | **9,10** | **8,99** | **8,98** | **9,30** |
| ***Rentabilidade líquida ao Cotista (DY/Cota Emissão)*** | ***12,84%*** | ***11,92%*** | ***11,56%*** | ***11,41%*** | ***11,41%*** | ***11,83%*** |
| *IPCA* | *4,04%* | *3,44%* | *3,50%* | *3,50%* | *3,50%* | *3,60%* |
| *CDI* | *12,73%* | *10,54%* | *9,77%* | *9,40%* | *9,40%* | *10,36%* |
| **%CDI** | **100,89%** | **113,05%** | **118,25%** | **121,36%** | **121,36%** | **114,13%** |

Período de alocação de dividendos:
**6 primeiros meses**




Fonte: Estudo de Viabilidade Safra Asset
Nota: (1) Equivalente ao dividendo distribuído sobre o valor patrimonial da cota de emissão (R$100,00/cota); (2) Considera o desconto da alíquota de 15% de imposto de renda.
*A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

J.Safra Investment Bank | 26

Foram levadas em consideração as seguintes premissas:

A) 100% de distribuição mensal do resultado caixa do Fundo;

B) Estimativas para IPCA, CDI (bruto), conforme definido acima;

C) Rentabilidade indicada no estudo de viabilidade da 2ª Oferta;

D) Fundo alocação de 100% dos recursos no JS CRÉDITO ESTRUTURADO;

**A RENTABILIDADE ESPERADA INDICADA ACIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE, TRATANDO-SE APENAS DE ANÁLISE DA GESTORA SOB A ÓTICA E PREMISSAS INDICADAS NO PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE ÀS QUAIS PODERÃO NÃO SE REALIZAR, NÃO EXISTINDO QUALQUER GARANTIA, POR PARTE DA GESTORA, QUANTO A OBTENÇÃO DA RENTABILIDADE ESPERADA.**

São Paulo/SP, 11 de fevereiro de 2026.

Responsável Técnico pelo presente Estudo:

Signed by:
Gustavo Bueno Garcia
1B8BDEF2405040D...

Nome: Gustavo Bueno Garcia
CPF: 348.268.288-70

Assinado por:
Rafael Bordalo Quintas
A55E911F7A5749F...

Assinado por:
Roberto Carlos De Oliveira
D7D03C194791496...

**SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ANEXO III

INFORME ANUAL DA CLASSE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

# Informe Anual - FII

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Nome do Fundo/Classe:** | JS CRÉDITO ESTRUTURADO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA | **CNPJ do Fundo/Classe:** | 64.739.777/0001-55 |
| **Data de Funcionamento:** | 30/01/2026 | **Público Alvo:** | Investidores em Geral |
| **Código ISIN:** | BR0RFXCTF000 | **Quantidade de cotas emitidas:** | 0,00 |
| **Fundo/Classe Exclusivo?** | Não | **Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?** | Não |
| **Classificação autorregulação:** | **Classificação:** Papel<br>**Subclassificação:** Híbrido<br>**Gestão:** Ativa<br>**Segmento de Atuação:** Multicategoria | **Prazo de Duração:** | Determinado |
| **Data do Prazo de Duração:** | 31/03/2027 | **Encerramento do exercício social:** | 31/12 |
| **Mercado de negociação das cotas:** | Bolsa e MBO | **Entidade administradora de mercado organizado:** | BM&FBOVESPA e CETIP |
| **Nome do Administrador:** | BANCO J. SAFRA S.A. | **CNPJ do Administrador:** | 03.017.677/0001-20 |
| **Endereço:** | AV. PAULISTA, 2150, N/A- BELA VISTA- SÃO PAULO- SP- 01311300 | **Telefones:** | 0300 105 1234<br>0800 772 5755 |
| **Site:** | https://www.safra.com.br/safra-asset | **E-mail:** | SAFRA.ASSET@SAFRA.COM.BR |
| **Competência:** | 02/2026 | | |

| **1.** | **Prestadores de serviços** | **CNPJ** | **Endereço** | **Telefone** |
|---|---|---|---|---|
| 1.1 | Gestor: Safra Asset Corretora DTVM | 65..91.3.4/36/0-00 | Av. Paulista, 2100 - São Paulo - SP | 0300 105 1234 |
| 1.2 | Custodiante: Banco Safra S.A | 58..16.0.7/89/0-00 | Av. Paulista, 2100 - São Paulo - SP | 0800 772 5755 |
| 1.3 | Auditor Independente: Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes | 49..92.8.5/67/0-00 | Av. Dr. Chucri Zaidan, 1240 - Golden Tower, 4º e 7º ao 12º andar -Chácara Santo Antônio (Vila São Francisco) | 11 5186-1000 |
| 1.4 | Formador de Mercado: | ../- | | |
| 1.5 | Distribuidor de cotas: Banco Safra S.A | 58..16.0.7/89/0-00 | Av. Paulista, 2100 - São Paulo - SP | 0800 772 5755 |
| 1.6 | Consultor Especializado: | ../- | | |
| 1.7 | Empresa Especializada para administrar as locações: | ../- | | |
| **1.8** | **Outros prestadores de serviços[1]:** | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| **2.** | **Investimentos FII** | | | |
| 2.1 | **Descrição dos negócios realizados no período** | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| **3.** | **Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:** | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| **4.** | **Análise do administrador sobre:** | | | |
| 4.1 | **Resultado do fundo no exercício findo** | | | |
| | Fundo Novo | | | |
| 4.2 | **Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo** | | | |
| | Fundo Novo | | | |
| 4.3 | **Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira** | | | |
| | Fundo Novo | | | |

## 5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

**6.**

| Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII | | Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO) | Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período |
|---|---|---|---|
| Relação de ativos imobiliários | Valor (R$) | | |
| Não possui informação apresentada. | | | |

6.1 **Critérios utilizados na referida avaliação**

Aplicação de recursos,preponderantemente, em cotas da classe única do JS CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº60.176.399/0001-98.

**7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes**

Não possui informação apresentada.

**8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes**

Não possui informação apresentada.

**9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:**

Não possui informação apresentada.

## 10. Assembleia Geral

10.1 **Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:**

Av. Paulista, 2150
https://www.safra.com.br/safra-asset/banco-j-safra-adm/ofertas.htm

10.2 **Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.**

As informações estão disponiveis em https://www.safra.com.br/safra-asset/banco-j-safra-adm/ofertas.htm

10.3 **Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.**

(i) O cotista deverá apresentar a convocação recebida juntamente com seus documentos pessoais, de modo a certificar com os cadastros internos do Administrador, sendo que no caso de representação será necessária a apresentação de procurações com poderes específicos e expressos outorgados pelo cotista, devendo a mesma ter prazo inferior a 1 ano. (ii) Além do requerimento previsto no regulamento, no item acima mencionado, deve acompanhar eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados na legislação vigente, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas. (iii) www.safraasset.com.br, conforme regulamento. Contudo nas convocações são informados contatos de telefone e email.

10.3 **Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**

O Administrador poderá realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas por meio eletrônico, através do envio do edital para cada cotista, juntamente com sua disponibilização nas páginas do administrador e do distribuidor na rede mundial de computadores, sendo permitida que as deliberações sejam tomadas mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos cotistas, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, em conformidade com a Seção II e III do Anexo III da Resolução CVM 175.

## 11. Remuneração do Administrador

11.1 **Política de remuneração definida em regulamento:**

O FUNDO está sujeito à Taxa de Administração Global equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, nos termos da Resolução CVM nº 175 e do Regulamento do FUNDO. A Taxa de Administração Global compreende: (i) a Taxa de Administração, devida ao Administrador, no montante de 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração; e (ii) a Taxa de Gestão, devida ao Gestor, no montante de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do FUNDO, pela prestação dos serviços de gestão da carteira.

| Valor pago no ano de referência (R$): | % sobre o patrimônio contábil: | % sobre o patrimônio a valor de mercado: |
|---|---|---|
| 0,00 | 0,00% | 0,00% |

## 12. Governança

**12.1 Representante(s) de cotistas**

Não possui informação apresentada.

**12.2 Diretor Responsável pelo FII**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Nome:** | Marcio Aurélio de Nobrega | **Idade:** | 58 |
| **Profissão:** | Diretor | **CPF:** | 085.947.538-70 |
| **E-mail:** | marcio.nobrega@safra.com.br | **Formação acadêmica:** | Administrador e Economista |
| **Quantidade de cotas detidas do FII:** | 0,00 | **Quantidade de cotas do FII compradas no período:** | 0,00 |
| **Quantidade de cotas do FII vendidas no período:** | 0,00 | **Data de início na função:** | 04/07/2022 |

**Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos**

| Nome da Empresa | Período | Cargo e funções inerentes ao cargo | Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Banco Safra S.A | desde Março/2017 até data atual no Grupo Safra | Diretor e Superintendente Executivo das áreas de Operações (Back Office) | Administração e Custódia de Fundos de Investimentos, Carteiras Administradas, Asset Management, Banco de Investimentos, Corretora, INR 4373 e outros. |

**Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos**

| Evento | Descrição |
|---|---|
| **Qualquer condenação criminal** | não aplicável |
| **Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas** | não aplicável |

**13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.**

| Faixas de Pulverização | Nº de cotistas | Nº de cotas detidas | % de cotas detido em relação ao total emitido | % detido por PF | % detido por PJ |
|---|---|---|---|---|---|
| Até 5% das cotas | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 5% até 10% | | | | | |
| Acima de 10% até 15% | | | | | |
| Acima de 15% até 20% | | | | | |
| Acima de 20% até 30% | | | | | |
| Acima de 30% até 40% | | | | | |
| Acima de 40% até 50% | | | | | |
| Acima de 50% | | | | | |

**14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008**

Não possui informação apresentada.

**15. Política de divulgação de informações**

15.1 **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

As informações estão disponiveis em https://www.safra.com.br/safra-asset/banco-j-safra-adm/ofertas.htm

15.2 **Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

As informações estão disponiveis em https://www.safra.com.br/safra-asset/banco-j-safra-adm/ofertas.htm

15.3 **Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

As informações estão disponiveis em https://www.safra.com.br/safra-asset/banco-j-safra-adm/ofertas.htm

15.4 **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**

Não possui informação apresentada.

**16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:**

Não possui informação apresentada.

# Nota

| | |
|---|---|
| 1. | A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ANEXO IV

PROCURAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA ORIGINÁRIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**MODELO DE PROCURAÇÃO PARA VOTO EM ASSEMBLEIA ORIGINÁRIA DE COTISTAS DA CLASSE**

**PROCURAÇÃO**

Por este instrumento particular de procuração sob condição suspensiva ("Procuração"), **[*NOME*]**, [*nacionalidade*], [*profissão*], residente e domiciliado na cidade de [•], estado de [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no CPF sob o nº [•] {*OU*} **[*RAZÃO SOCIAL*]**, com sede na cidade [•], estado [•], na [•], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoal Jurídica ("CNPJ") sob o nº [•], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s] ("Outorgante"), na qualidade de cotista da **CLASSE ÚNICA DO JS CRÉDITO ESTRUTURADO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe de cotas do **JS CRÉDITO ESTRUTURADO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), constituída sob a forma de condomínio fechado, inscrita no CNPJ sob o nº 64.739.777/0001-55 ("Classe"), administrado pelo **BANCO J. SAFRA S.A.,** instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20 ("Administradora") e gerido pela **SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Gestora"), nomeia e constitui **RODRIGO DE MESQUITA PEREIRA**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 94.005, **DANIEL ALVES FERREIRA**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 140.613, **PAULO ROBERTO BELLENTANI BRANDÃO**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n.º 273.180, **ANDERSON CARLOS KOCH**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n.º 282.288, **DIANE FLAVIA MAIA DE OLIVEIRA**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 413.210. Todos integrantes do escritório Alves Ferreira & Mesquita Sociedade de Advogados, com sede na Avenida Magalhães de Castro nº 4.800, Conjunto 132-A, Edifício Park Tower, Cidade Jardim, CEP: 05676-120, São Paulo/SP, todos integrantes do escritório Alves Ferreira & Mesquita Sociedade de Advogados, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3015, 9º Andar – Jd. Paulistano – CEP 01452-000 ("Outorgados"), como seus legítimos procuradores, outorgando-lhes os poderes para, isoladamente, e em nome do Outorgante:

**(1)** representar e votar em nome do Outorgante, enquanto cotista da Classe, na assembleia geral de cotistas, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), inclusive em consulta formal, conforme orientação de voto abaixo formalizada, convocada para **DELIBERAR:**

**(i)** pela aprovação da realização de operações pela Classe na aquisição, venda, subscrição, negociação, alienação, cessão e/ou permuta, em relação a operações compromissadas, cotas de fundos de investimento (inclusive cotas de classes/ fundos de investimento de investimento imobiliário, inclusive em relação ao investimento em cotas da classe única do **JS CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.176.399/0001-98), certificados de recebíveis imobiliários ou em operações em geral de Ativos (conforme definidos no Regulamento) e/ou direitos de subscrição, em situação de potencial conflito de interesse, incluindo Ativos que tenham sido estruturados, coordenados, distribuídos,

geridos, ofertados e/ou administrados a qualquer tempo, e/ou intermediados (no mercado primário ou no secundário) pela Administradora, pela Gestora ou por partes relacionadas a estes e/ou de emissão ou titularidade da Administradora, da Gestora ou de partes relacionadas a estes ("Ativos Conflitados"), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe, sem a necessidade de novas aprovações específicas e posteriores para cada aquisição de Ativos Conflitados, desde que observados, para as aquisições realizadas no mercado primário, os critérios de elegibilidade elencados no Anexo I; e

**(ii)** pela aprovação da entrega de Ativos-Alvo (conforme definido no Regulamento) em caso de liquidação da Classe pelo término do prazo de duração da Classe, observados os procedimentos descritos nos itens 5.3. e 8.3. e seguintes do anexo descritivo da Classe, de forma que, findo o prazo de duração da Classe, o valor do patrimônio da Classe investido em ativos será alienado até o limite para efetuar o pagamento de todas as despesas, dívidas e obrigações da Classe, e o remanescente dos ativos da carteira será partilhado entre os cotistas por meio da entrega de Ativos-Alvo. Em razão da presente aprovação, o regulamento do Fundo será alterado para prever a inclusão do item 5.3.1. e 8.3.7., ambos no anexo descritivo da Classe, com a seguinte redação:

> *"5.3.1. CONFORME APROVADO NA ASSEMBLEIA ORIGINÁRIA DA CLASSE, SERÁ PERMITIDA A ENTREGA DE ATIVOS-ALVO QUANDO DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE, OBSERVADOS OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NO ITEM 8.3. E SEGUINTES ABAIXO."*
>
> *"8.3.7. CONFORME APROVADO NA ASSEMBLEIA ORIGINÁRIA DA CLASSE, SERÁ PERMITIDA A ENTREGA DE ATIVOS-ALVO QUANDO DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE, OBSERVADOS OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NO ITEM 8.3. E SEGUINTES ACIMA."*

**(iii)** aprovação para que a Classe possa contratar partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora para atuar como formador de mercado para as Cotas da Classe.

**(2)** assinar e rubricar a ata da assembleia geral de cotistas e o respectivo livro de atas de assembleias gerais e o livro de presença de cotistas da Classe, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o Outorgante estivesse presente na assembleia geral de Cotistas que deliberará sobre a ordem do dia acima elencada e os tivesse praticado pessoalmente; e

**(3)** praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias dos itens "(1)" a "(2)" acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

**DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES – MATÉRIA (1)(i) DA ORDEM DO DIA**

A aquisição pela Classe dos Ativos Conflitados descritos acima é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, e sua concretização deverá ser aprovada por meio de Assembleia de Conflito de Interesses.

Em razão da potencial situação de conflito de interesses, acima descrita, a Assembleia de Conflito de Interesses será convocada pela Administradora após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento.

Em que pese a disponibilização da procuração de conflito de interesses, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na referida assembleia geral que deliberará sobre a aquisição dos Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados nesta Procuração.

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", CONSTANTE DO PROSPECTO.**

Com relação à ordem do dia da referida assembleia geral, o **OUTORGANTE**, na qualidade de cotista da Classe, confere poderes específicos aos **OUTORGADOS** para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

**ORIENTAÇÃO DE VOTO NA ASSEMBLEIA ORIGINÁRIA DA CLASSE**

**1)** Aprovação da realização de operações pela Classe na aquisição, venda, subscrição, negociação, alienação, cessão e/ou permuta, em relação a operações compromissadas, cotas de fundos de investimento (inclusive cotas de classes/ fundos de investimento de investimento imobiliário, inclusive em relação ao investimento em cotas da classe única do **JS CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.176.399/0001-98), certificados de recebíveis imobiliários ou em operações em geral de Ativos (conforme definidos no Regulamento) e/ou direitos de subscrição, em situação de potencial conflito de interesse, incluindo Ativos que tenham sido estruturados, coordenados, distribuídos, geridos, ofertados e/ou administrados a qualquer tempo, e/ou intermediados (no mercado primário ou no secundário) pela Administradora, pela Gestora ou por partes relacionadas a estes e/ou de emissão ou titularidade da Administradora, da Gestora ou de partes relacionadas a estes ("Ativos Conflitados"), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe, sem a necessidade de novas aprovações específicas e posteriores para cada aquisição de Ativos Conflitados, desde que observados, para as aquisições realizadas no mercado primário, os critérios de elegibilidade elencados no Anexo I.

| **Favor** | **Contra** | **Abstenção** |
|---|---|---|
| ☐ | ☐ | ☐ |

**2)** pela aprovação da entrega de Ativos-Alvo (conforme definido no Regulamento) em caso de liquidação da Classe pelo término do prazo de duração da Classe, observados os procedimentos descritos nos itens 5.3. e 8.3. e seguintes do anexo descritivo da Classe, de forma que, findo o prazo de duração da Classe, o valor do patrimônio da Classe investido em ativos será alienado até o limite para efetuar o pagamento de todas as despesas, dívidas e obrigações da Classe, e o remanescente dos ativos da carteira será partilhado entre os cotistas por meio da entrega de Ativos-Alvo. Em razão da presente aprovação, o regulamento do Fundo será alterado para prever a inclusão do item 5.3.1. e 8.3.7., ambos no anexo descritivo da Classe, com a seguinte redação:

> ***"5.3.1. CONFORME APROVADO NA ASSEMBLEIA ORIGINÁRIA DA CLASSE, SERÁ PERMITIDA A ENTREGA DE ATIVOS-ALVO QUANDO DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE, OBSERVADOS OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NO ITEM 8.3. E SEGUINTES ABAIXO."***
>
> ***"8.3.7. CONFORME APROVADO NA ASSEMBLEIA ORIGINÁRIA DA CLASSE, SERÁ PERMITIDA A ENTREGA DE ATIVOS-ALVO QUANDO DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE, OBSERVADOS OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NO ITEM 8.3. E SEGUINTES ACIMA."***

| **Favor** | **Contra** | **Abstenção** |
|---|---|---|
| ☐ | ☐ | ☐ |

**3)** aprovação para que a Classe possa contratar partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora para atuar como formador de mercado para as Cotas da Classe.

| **Favor** | **Contra** | **Abstenção** |
|---|---|---|
| ☐ | ☐ | ☐ |

**CONDIÇÃO SUSPENSIVA**

A eficácia desta Procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor, à efetiva subscrição e integralização, pelo Outorgante, de cotas da Classe, de forma que o Outorgante se torne cotista da Classe.

**DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS**

**(A)** O Outorgante declara para todos os fins que, antes de outorgar a presente Procuração, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do Regulamento e do Prospecto, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada.

**(B)** A presente Procuração **(i)** não é obrigatória, e sim facultativa; **(ii)** não é irrevogável e irretratável; **(iii)** assegura a possibilidade de orientação de voto contrário a matéria da ordem do dia da Assembleia Originária da Classe; **(iv)** caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o Outorgante tornar-se, efetivamente, cotista da Classe e manter tal condição quando da realização da Assembleia Originária da Classe; **(v)** será outorgada por investidores que, antes de outorgar esta Procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto e nos demais documentos da Oferta; e **(vi)** não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

**(C)** A presente procuração é outorgada pelo Outorgante aos Outorgados, o qual necessariamente não presta os serviços de administração, gestão e/ou custódia qualificada dos ativos da Classe, tampouco é pessoa ligada à Administradora e/ou à Gestora.

**(D)** A outorga de procuração para representação na Assembleia Originária da Classe é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico, ou digital a partir do ato da assinatura do Termo de Aceitação ou da ordem de investimento, conforme aplicável, no *link* https://www.safra.com.br/safra-asset/banco-j-safra-adm/ofertas.htm, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta e os procedimentos a serem indicados na convocação da Assembleia Originária da Classe.

**(E)** A presente Procuração poderá ser revogada e cancelada, pelo Outorgante, unilateralmente, **(i)** até o dia anterior à data de realização da Assembleia Originária da Classe, mediante envio físico de comunicação para a sede da Administradora, no endereço Av. Paulista, 2.150, 12º andar, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, aos cuidados da área de administração de fundos imobiliários; **(ii)** até o momento de realização da Assembleia Originária da Classe, digitalmente, mediante envio para o e-mail ri.imobiliario@safra.com.br; ou, ainda, **(iii)** mediante comparecimento pelo Investidor à Assembleia Originária da Classe, conforme aplicável.

**(F)** É permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores dos Outorgados.

**(G)** A presente Procuração ficará válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da presente data ou até o encerramento da Assembleia Originária da Classe, ou suas eventuais reconvocações, suspensões ou novos procedimentos de instalação, o que ocorrer primeiro.

Exceto quando definido diferentemente nesta Procuração, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento.

[Local], [dia] de [mês] de 2026.

[*nome do Investidor PJ*]

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*{OU}*

_____

[*nome do Investidor PF*]

**ANEXO I À PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES**

**Critérios para aquisição de CRI em situação de conflito de interesses:**

(i) **Regime Fiduciário**. Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;

(ii) **Oferta pública**. Os CRI deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM;

(iii) **Prazo**. Os CRI deverão ter prazo de vencimento de, no mínimo, 1 (um) ano;

(iv) **Remuneração**. Os CRI deverão ser remunerados por um ou mais dos seguintes critérios: (i) por percentual da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra* grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ou por percentual da taxa básica de juros da economia brasileira do Sistema Especial de Liquidação e custódia – SELIC, divulgada pelo Banco Central do Brasil, em qualquer caso, acrescida ou não de sobretaxa; (ii) por outras taxas de juros pós-fixadas não listadas no item (i) acima; (iii) por taxas de juros pré-fixadas; (iv) poderão ter seu valor nominal unitário atualizado monetariamente pela variação de índices de preços divulgados publicamente, incluindo mas não se limitando ao Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), Índice de Preços ao Consumidor (INPC); ou, ainda, (v) outros índices de preços não listados no item (iv); e

(v) **Concentração**. O investimento em CRI deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII.

**Critérios para aquisição de FII em situação de conflito de interesses:**

(i) **Ambiente de negociação.** As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;

(ii) **Oferta pública.** As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM, sendo certo que poderão ser adquiridas cotas no mercado primário ou secundário;

(iii) **Limite por emissão.** O investimento em FII deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII; e

(iv) **Tributação.** Os FII não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

**Critérios para venda de Ativos em situação de conflito de interesses:**

(i) **Preço de Venda.** Não poderá ser vendido preço considerado como preço vil, a critério da Gestora.

**Os critérios de elegibilidade acima descrito serão observados no momento da realização do investimento pela Classe, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.**

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", CONSTANTE DO PROSPECTO.**



# PROSPECTO DEFINITIVO

**DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO**

## JS CRÉDITO ESTRUTURADO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

**ADMINISTRADO PELO**

**BANCO J. SAFRA S.A.**

**("Administradora")**

**E GERIDO PELA**

**SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

LUZ CAPITAL MARKETS