PROSPECTO DEFINITIVO

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

J SAFRA RENDA LOGÍSTICA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 68.800.386/0001-50

ADMINISTRADO PELO

BANCO J. SAFRA S.A.

Avenida Paulista, nº 2.150, Bela Vista, 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, 9º andar, Bela Vista, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-930
CNPJ nº 65.913.436/0001-17

(**"Gestora"**)

Código ISIN das Cotas da Subclasse A: BR0TBACTF011
Código do Ativo no Balcão B3: 6863726MOA

Tipo ANBIMA: Multiestratégia Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Logística

Registro da Oferta na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/355, em 18 de setembro 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 (conforme abaixo definida).**

A **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO J SAFRA RENDA LOGÍSTICA 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 **J SAFRA RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, ambos inscritos no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 68.800.386/0001-50 ("**Fundo**") está realizando a oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 9.600.000 (nove milhões e seiscentas mil) de cotas da sua subclasse "A" ("**Cotas**" e "**Subclasse A**", respectivamente), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da sua 1ª (primeira) emissão de Cotas, sendo todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("**Preço de Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente). 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$ 3,47 (três reais e quarenta e sete 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$ 960.000.000,00*
(novecentos e sessenta 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 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas 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 Adicionais 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$ 1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos 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 no Brasil, com a intermediação do **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, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("**Coordenador Líder**"), sob o regime de melhores esforços de colocação, e foi objeto de registro na CVM, observado o procedimento para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Resolução CVM 160 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). Adicionalmente, a Oferta poderá contar com a contratação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**" e "**Termo de Adesão**", respectivamente), nos termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta, descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

Em 18 de setembro 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 15 A 38.

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, NOS TERMOS DO ARTIGO 13 DA RESOLUÇÃO CVM 160. 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 À 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 18 de setembro de 2026.

COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADORA

GESTORA

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

(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 6
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 14
4. FATORES DE RISCO 15
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor 17
Risco da Classe não ser capaz de liquidar seus ativos para pagamento do principal 17
Risco de Mercado 17
Riscos jurídicos e regulatórios 18
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta 18
Risco de conflito de interesses 18
Risco relacionado à incerteza quanto à aquisição dos ativos integrantes do Pipeline-Alvo 18
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e políticas governamentais 19
Riscos Imobiliário e do Investimento em Empreendimentos Imobiliários 20
Risco de condições precedentes instrumentos vinculantes para a aquisição dos Ativos-Alvo 21
Risco da auditoria jurídica dos Ativos-Alvo 21
Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel 21
Risco de Concentração de Locatários 22
Risco de aquisição de imóveis em regime de condomínio e copropriedade 22
Risco de concentração da carteira da Classe em poucos imóveis, em uma mesma região ou em um mesmo segmento 23
Risco das Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa e de liquidez reduzida no mercado secundário 23
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis 23
Risco relacionado à liquidez 24
Risco de não aquisição dos Ativos-Alvo 24
Risco tributário 24
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas 25
Risco relacionado ao descompasso entre o desempenho futuro do Fundo e as perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo 26
Risco relacionado ao conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas 26
Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH 26
Risco sistêmico e do setor imobiliário 26
Risco de decisões judiciais, extrajudiciais ou arbitrais desfavoráveis 27
Risco relativo à aquisição de Ativos Imobiliários 27
Risco de Execução das Garantias Atreladas a CRI 27
Riscos relativos à rentabilidade do investimento 27
Risco de não atingimento de quórum para as deliberações a serem tomadas pela assembleia geral de cotistas 27
Risco decorrente das operações no mercado de derivativos 28
Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos 28
Riscos relacionados à aquisição de ativos onerados 28
Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos 28
Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo 28
Risco Operacional 28

Risco de desligamento do Participante Especial 29
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções 29
Risco de Governança 29
Ausência de garantia 29
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora 29
Risco decorrente de alterações do Regulamento 30
Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação da Captação Mínima 30
Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta 30
Risco de Encerramento dos Períodos de Coleta de Intenções de Investimento 30
Risco de Não Concretização da Oferta 31
O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário 31
Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora 31
Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição 31
Risco relativo à concentração e direito de voto 31
Risco quanto à Política de Investimento da Classe 32
Risco de concentração da carteira da Classe e de descontinuidade do investimento 32
Risco de diluição 32
Riscos de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo e insolvência da Classe 32
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até a divulgação do Anúncio de Encerramento 33
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças 33
Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora 33
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário 33
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento 34
Risco relacionado à substituição da Gestora 34
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 34
Risco relacionado ao critério de alocação da Oferta Não Institucional 34
Risco de perdas patrimoniais 35
Risco de permanência na Classe findo o prazo de duração da Classe 35
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária de determinados ativos 35
Riscos relacionados ao investimento em cotas de FII 35
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis da Classe, o que poderá dificultar a capacidade da Classe em renovar eventuais locações ou locar espaços para novos inquilinos 35
Risco de despesas extraordinárias 36
Risco de sinistro 36
Risco de Seguro 36
Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público 37
Risco de regularidade dos imóveis 37
Riscos ambientais 37
Risco relativo à possibilidade de determinados investidores minoritários, em relação às quantidades cotas da Classe em circulação, serem obrigados a acatar determinadas decisões deliberadas em Assembleia de Cotistas, ainda que manifestem votos contrário 38
Demais riscos 38

5. CRONOGRAMA 39

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo: 41

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS 43

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 45
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas 45
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) 45
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação 45

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 47

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas 49
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 49

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 49

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 51

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 53

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 54

8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação 57

8.4. Regime de Distribuição 57

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 57

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado 61

8.7. Formador de Mercado 61

8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável 62

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 62

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 63

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 65

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 67

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 69

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 71

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 73

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 76

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS 79

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 81

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 83

13.1. Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso 85

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 85

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 87

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do Administradora e da Gestora 89

14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto. 89

14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 90

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 90

14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado 90

14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto 90

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 91

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS 95

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA	111
ANEXO II	REGULAMENTO	171
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE	229
ANEXO IV	INFORME ANUAL DA CLASSE	237
ANEXO V	PROCURAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA ORIGINÁRIA	243
ANEXO VI	MATERIAL PUBLICITÁRIO	253

V010

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 Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a ANBIMA ("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 do **J SAFRA RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 68.800.386/0001-50 ("Regulamento" e "Fundo", respectivamente) e do respectivo anexo descritivo da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO J SAFRA RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Anexo I ao Regulamento" e "Classe", respectivamente), bem como do apêndice da Subclasse A (conforme definida abaixo), e do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação e Distribuição de Cotas Subclasse A da 1ª Emissão da Classe Única de Cotas do J Safra Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", celebrado entre a Classe, representada por sua administradora, o **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de 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 Avenida Paulista, 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, 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 18 de setembro 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 e do Anexo I ao Regulamento, bem como os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados em 26 de agosto de 2026, por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do JS Ativos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", conforme alterado pelo "*Instrumento Particular de Alteração do JS Ativos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", celebrado em 17 de setembro de 2026 (em conjunto, "Atos de Aprovação 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, formada por 1 (uma) subclasse, denominada subclasse "A" ("Subclasse A" ou "Subclasse"), objeto da presente Oferta; **(ii)** conferirão aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; **(iii)** corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; **(iv)** não serão resgatáveis; **(v)** terão a forma escritural e nominativa; **(vi)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; **(vii)** não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; **(viii)** corresponderão a um voto nas assembleias da Classe, sendo certo que os Cotistas titulares de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Subclasse A exercerão direito de voto limitado a 10% (dez por cento) do total das Cotas subscritas nas deliberações submetidas à assembleia de Cotistas; e **(ix)** 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 no que se refere à matéria em

votação; 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 da Subclasse, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da 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.

A Classe terá um prazo de duração de 7 (sete) anos, contados do encerramento da presente Oferta, sendo 5 (cinco) anos para o período de investimento ("Período de Investimento") e 2 (dois) anos, contados do término do Período de Investimento, para o período de desinvestimento ("Período de Desinvestimento"), de modo que a prorrogação do Período de Investimento poderá ser realizada a exclusivo critério da Gestora por até (2) dois períodos adicionais de 1 (um) ano cada.

Após o término do Período de Investimento, a Classe não poderá realizar novos investimentos em Ativos-Alvo, exceto caso tais novos investimentos: (a) tenham por objetivo a preservação do valor dos investimentos da Classe nos Ativos-Alvo ou impedir a diluição de participação nos Ativos-Alvo (incluindo nas hipóteses de exercício de direito de preferência, direitos de subscrição, conversão, opção de compra ou permuta de valores mobiliários ou quaisquer outros direitos decorrentes da titularidade dos Ativos-Alvo) ou a continuidade dos negócios dos Ativos-Alvo; ou (b) decorram de investimentos em Ativos-Alvo negociados e acordados previamente ao término do Período de Investimento (assim considerados aqueles Ativos-Alvo em relação aos quais a Classe já tenha assinado quaisquer documentos de subscrição ou outro tipo de documento vinculante para a aquisição de Ativos-Alvo pela Classe).

Os rendimentos eventualmente auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 1 (um) Dia Útil após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

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 10.000 (dez 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 9.990 (nove mil, novecentas e noventa) 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 das Instituições Participantes da Oferta e/ou da J. Safra Assessoria; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da J. Safra Assessoria e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta e/ou à J. Safra Assessoria; **(v)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, 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, pelas Instituições Participantes da Oferta, 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 da Oferta ("Termo de Aceitação") ou na ordem de investimento, conforme o caso, 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 Adicionais), 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 (conforme adiante definido) automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no §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 Adicionais), 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 da subclasse "A" da Classe 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 dos custodiantes desses investidores, com ou sem procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras do Balcão B3.

O Escriturador será responsável pelo controle de titularidade 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 da Oferta ("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$ 100,00 (cem 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 na Classe, 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$ 3,47 (três reais e quarenta e sete 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.

Nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, a contratação do Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária da Oferta não caracteriza conflito de interesses.

2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R$ 960.000.000,00 (novecentos e sessenta 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 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas 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 Adicionais 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$ 1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos 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$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), equivalente a 4.000.000 (quatro milhões) de 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, 9.600.000 (nove milhões e seiscentas mil) de 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

A Classe poderá investir, direta e/ou indiretamente, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em empreendimentos imobiliários do segmento logístico, voltados para exploração industrial, centros de distribuições e/ou galpões, localizados no território brasileiro, prontos, construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, para desenvolvimento, construção e/ou posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico" na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, locação ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Imóveis"), por meio da aquisição de quaisquer dos Ativos-Alvo, conforme abaixo definido.

Os recursos líquidos provenientes da Oferta serão destinados, tentativa e prioritariamente, à aquisição dos ativos integrantes do Pipeline-Alvo (conforme definido abaixo), composto por 2 (dois) ativos imobiliários previamente selecionados pela Gestora, sem prejuízo da seleção, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, de outros ativos elegíveis para aquisição pela Classe. **Ressalta-se que as condições de aquisição do Pipeline-Alvo ainda estão em fase de estruturação e negociação, não havendo, portanto, compromisso firme de aquisição de tais ativos.**

Pipeline Alvo da Classe

As principais características dos ativos selecionados e em fase de avaliação pela Gestora estão detalhadas abaixo, os quais poderão ser adquiridos de forma direta ou indireta pelo Fundo ("Pipeline-Alvo"):

Ativo 1 – Galpão Guarulhos

Imóvel	Zoneamento	Idade Aprox.	N° de Inquilinos Aprox.	Área bruta Locável Total (m²) Aprox.	% de Aquisição Aprox.
Ativo 1 – Galpão Guarulhos	Guarulhos - SP	10 a 15 anos	15 a 20	~58 mil	100%

O Ativo 1, denominado "Galpão Guarulhos", foi construído entre 10 (dez) e 15 (quinze) anos atrás e é um condomínio logístico localizado em Guarulhos – SP, na região do Aeroporto Internacional de Guarulhos, com acesso à Rodovia Presidente Dutra e ao Rodoanel Mário Covas. O empreendimento é classificado como classe A e conta com área bruta locável total de aproximadamente 58 (cinquenta e oito) mil m², distribuída em galpões modulares, com pé-direito de 11 (onze) a 12 (doze) metros, docas de carga e descarga e pátio de manobras. Em razão de sua configuração multiusuário, com módulos de menor metragem, o empreendimento é ocupado por 15 (quinze) a 20 (vinte) inquilinos, o que confere maior pulverização à receita de locação. É pretendida a aquisição de 100% (cem por cento) do imóvel ("Ativo 1").

Ativo 2 – Galpão Imigrantes

Imóvel	Zoneamento	Idade Aprox.	N° de Inquilinos Aprox.	Área bruta Locável Total (m²) Aprox.	% de Aquisição Aprox.
Ativo 2 – Galpão Imigrantes	São Bernardo do Campo - SP	~15 anos	3 a 6	~135 mil	100%

O Ativo 2, denominado "Galpão Imigrantes", foi construído há aproximadamente 15 (quinze) anos e é um condomínio logístico localizado em São Bernardo do Campo – SP, no eixo da Rodovia dos Imigrantes, com acesso ao Rodoanel Mário Covas e à Rodovia Anchieta e proximidade ao Porto de Santos e à capital paulista. O empreendimento é classificado como classe A e conta com área bruta locável total de aproximadamente 135 (cento e trinta e cinco) mil m², distribuída em galpões modulares, com pé-direito de 11 (onze) a 12 (doze) metros, docas de carga e descarga e pátio de manobras, sendo ocupado por 3 (três) a 6 (seis) inquilinos. É pretendida a aquisição de 100% (cem por cento) do imóvel ("Ativo 2").

Atualmente não há uma Renda Mínima Garantida ("RMG"). No entanto, caso as negociações em andamento sejam concretizadas, poderá ser incluída uma RMG com o objetivo de complementar o resultado dos ativos investidos em termos a serem definidos pela Gestora.

Nesse sentido, a análise de viabilidade apresentada na seção 9.1. deste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade e, em especial, a estimativa de projeção de retorno de investimento, considera dois cenários de negociação da RMG, a saber: (i) a negociação da RMG no montante de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), hipótese que reflete a aquisição do Ativo 1 e do Ativo 2 com a integralidade da RMG estimada, e (ii) inexistência de RMG para o Pipeline-Alvo.

Na hipótese de não ser possível estruturar uma RMG em termos e condições considerados adequados pela Gestora, os ativos atualmente integrantes do Pipeline-Alvo poderão não ser adquiridos pela Classe. Nessa hipótese, os recursos captados na presente Emissão serão direcionados para outras oportunidades de investimento que sejam compatíveis com a estratégia, a política de investimento e os critérios de elegibilidade estabelecidos no Regulamento da Classe, observados os limites de concentração e de diversificação aplicáveis.

Porém, considerando que a aquisição dos ativos está em fase de negociação, a Gestora não possui, nesta data, informações adicionais em relação à forma de pagamento de recursos para o Fundo, o mecanismo de implementação e hipóteses de término ou extinção. Caso haja informações adicionais durante o curso da Oferta, os Ofertantes divulgarão comunicado ao mercado e atualizarão as informações constantes deste Prospecto.

Os investidores devem observar que a RMG, caso efetivamente negociada e implementada, não constituirá garantia de rentabilidade da Classe, estando sujeita à capacidade de pagamento e ao adimplemento das obrigações assumidas pela respectiva fonte pagadora, bem como aos limites de montante e prazo acima indicados, após o que a Classe passará a depender exclusivamente do resultado dos ativos integrantes de sua carteira.

Informações Relevantes sobre os Ativos do Pipeline

O Pipeline-Alvo acima mencionados que sejam imóveis serão objeto de laudo de avaliação, conforme art. 40, Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

A Classe não celebrou qualquer instrumento vinculante visando à aquisição do Pipeline-Alvo que lhe garanta o direito e/ou a obrigação à aquisição de quaisquer ativos pré-determinados com a utilização de recursos decorrentes da Oferta. Desta forma, os recursos que serão captados com a Oferta não possuem destinação específica, podendo, portanto, serem alocados na aquisição de quaisquer imóveis passíveis de aquisição pela Classe ou da totalidade ou parte do Pipeline-Alvo compatíveis com a política de investimentos da Classe.

Caso os recursos captados no âmbito da Oferta não sejam suficientes para a aquisição da totalidade do Pipeline-Alvo, a Gestora observará a seguinte ordem de preferência na alocação dos recursos: (i) em primeiro lugar, o Ativo 1; e (ii) em segundo lugar, o Ativo 2. A observância da ordem de preferência acima não afasta o caráter ativo e discricionário da gestão, podendo a Gestora, a seu exclusivo critério e sempre em observância à política de investimento da Classe, alocar os recursos em outros ativos elegíveis.

É POSSÍVEL QUE AS CONDIÇÕES FINAIS DE AQUISIÇÃO SEJAM DIVERGENTES DAQUELAS CONSIDERADAS NESTE PROSPECTO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE. NESSE SENTIDO, AS CARACTERÍSTICAS RELATIVAS AOS ATIVOS CORRESPONDEM A TODAS AS INFORMAÇÕES QUE A ADMINISTRADORA E/OU A GESTORA POSSUEM NESTA DATA, SENDO CERTO QUE, AS DEMAIS CARACTERÍSTICAS DOS REFERIDOS ATIVOS, BEM COMO MAIORES DETALHAMENTOS DAS CONDIÇÕES DAS OPERAÇÕES DE COMPRA E VENDA, SERÃO DIVULGADOS OPORTUNAMENTE.

AS INFORMAÇÕES AQUI PREVISTAS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

É POSSÍVEL QUE A CLASSE SE COMPROMETA A ADQUIRIR UM OU MAIS ATIVOS ALÉM DOS MENCIONADOS ACIMA, UTILIZANDO OS RECURSOS PROVENIENTES DESTA OFERTA. PORÉM, AINDA QUE SEJAM ASSINADAS PROPOSTAS VINCULANTES, NÃO É POSSÍVEL ASSEGURAR QUE AS TRATATIVAS NEGOCIAIS COM OS PROPRIETÁRIOS AVANCEM, TENDO EM VISTA QUE A CONCRETIZAÇÃO DOS NEGÓCIOS EM QUESTÃO DEPENDERÁ DA IMPLEMENTAÇÃO DE DIVERSAS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS, INCLUINDO APONTAMENTOS IDENTIFICADOS NA DILIGÊNCIA DOS IMÓVEIS, PERDA DA EXCLUSIVIDADE NA AQUISIÇÃO DE TAIS IMÓVEIS, OU, AINDA, FATORES

EXÓGENOS E NÃO FACTÍVEIS DE PREVISÃO NESTE MOMENTO. NESSE SENTIDO, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR QUE TAIS POTENCIAIS NEGÓCIOS AINDA NÃO PODEM SER CONSIDERADOS COMO ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS A SEREM CAPTADOS NA OFERTA.

A CLASSE PODERÁ APLICAR ATÉ 100% (CEM POR CENTO) DO SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM COTAS DE FII OU DE OUTROS FUNDOS DE INVESTIMENTO QUE INVISTAM OU VENHAM A INVESTIR EM ATIVOS ALVO, QUE SEJAM ADMINISTRADOS PELA ADMINISTRADORA E/OU GERIDOS PELA GESTORA OU SUAS PARTES RELACIONADAS, OBSERVADO QUE, NESTE CASO, AS REMUNERAÇÕES EVENTUALMENTE PERCEBIDAS NO NÍVEL DAS CLASSES INVESTIDAS SERÃO CONSIDERADAS PARA FINS DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE GESTÃO MÁXIMAS DA CLASSE, EXCETUADOS OS FUNDOS CUJAS COTAS SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO EM MERCADO ORGANIZADOS, CUJAS REMUNERAÇÕES NÃO SERÃO COMPUTADAS PARA FINS DOS REFERIDOS LIMITES MÁXIMOS, CONFORME PREVISTO NO REGULAMENTO.

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

Caso a Classe pretenda adquirir ativos em situações que caracterizem conflito de interesses, será realizada assembleia de cotistas, nos termos do Regulamento e do Anexo I ao Regulamento.

Caso a assembleia de cotistas mencionada acima venha a ser realizada, os critérios de elegibilidade para investimento nos ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses deverão respeitar a regulamentação em vigor.

Nesse sentido, conforme disposto no tópico acima, será realizada a Assembleia Originária (conforme definida abaixo) da Classe que terá como matéria da ordem do dia, entre outras, a autorização para que a Classe adquira Ativos Conflitados (conforme definidos abaixo), respeitados os Critérios de Elegibilidade - TVM (conforme definidos abaixo), bem como a alienação ou aquisição de Imóveis, desde que respeitados os Critérios de Elegibilidade - Imóveis (conforme definidos abaixo). Tais aquisições e/ou alienações podem configurar potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III Resolução CVM 175. Os Investidores terão a possibilidade de outorgar Procuração para autorizar tais transações, conforme previsto abaixo.

Assembleia Originária

Após o encerramento da Oferta, será convocada assembleia de cotistas da Classe para deliberar sobre os seguintes assuntos ("Assembleia Originária"):

(i) autorização para que a Classe possa realizar, direta ou indiretamente (a) aquisição, venda, subscrição, integralização de ativos, negociação, alienação, cessão e/ou permuta de cotas de fundos de investimento imobiliário (inclusive sênior e/ou subordinada) ("FII") e demais Ativos-Alvo (conforme definidos no Regulamento), exceto imóveis, que tenham sido estruturados, coordenados, distribuídos, geridos, ofertados, administrados e/ou intermediados, a qualquer tempo, no mercado primário ou no mercado secundário, pela Administradora, pela Gestora ou por partes a elas relacionadas, e/ou que tenham como contraparte ou que sejam de emissão ou titularidade da Administradora, da Gestora ou de partes a elas relacionadas, incluindo fundos de investimento e/ou veículos de investimento administrados ou geridos pela Administradora, da Gestora ou por partes a elas relacionadas ("Ativos Conflitados"), **até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo**, desde que observados, para as aquisições realizadas no mercado primário, os critérios de elegibilidade descritos no Anexo I ("Critérios de Elegibilidade - TVM"), estando estes dispensados quando da aquisição no secundário;

(ii) autorização para que a Classe possa realizar a aquisição, direta ou indiretamente, para fins de gestão da liquidez da carteira, de Outros Ativos, ativos financeiros e derivativos que tenham como contraparte ou que sejam de emissão da Administradora, da Gestora ou de sociedades integrantes de seu conglomerado econômico, conforme aplicável, bem como a aplicação em fundos de investimento por elas administrados e/ou geridos, observados os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo financeiro estabelecidos na regulamentação aplicável;

(iii) a contratação de partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora para o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo, caso admitidas à negociação em mercado de bolsa de valores e/ou balcão organizado ou não organizado;

(iv) a constituição de ônus reais sobre imóveis e/ou ativos integrantes do patrimônio líquido do Fundo, exclusivamente para garantia de obrigações por ele assumidas, bem como a utilização de imóveis ou ativos do patrimônio líquido do Fundo na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação ou retenção de risco, na forma permitida pela regulamentação aplicável;

(v) a autorização, nos termos do artigo 78 da Resolução CVM 175, para que os prestadores de serviço essenciais do Fundo (incluindo a Administradora e a Gestora), sócios, diretores e empregados do prestador de serviço, bem como partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados, na qualidade de cotistas e/ou representantes dos cotistas possam votar em assembleias de cotistas do Fundo e da Classe, inclusive na qualidade de representantes de fundos de investimento e/ou veículos de investimento por eles administrados e/ou geridos**;**

(vi) a autorização para a Classe alienar os Ativos-Alvo abaixo descritos que venham a ser adquiridos com os recursos da primeira emissão, a fundos de investimento geridos pela Gestora e/ou administrados pela Administradora e/ou suas partes relacionadas, desde que tal alienação seja feita por um preço de aquisição determinado com base em laudo de avaliação preparado nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 por uma das seguintes empresas: JLL, CB Richard Ellis, Colliers, Cushman & Wakefield, observada a possibilidade de uma variação, positiva ou negativa, de até 10% (dez por cento) com base no valor do laudo ("Critérios de Elegibilidade – Imóveis").

- **Galpão Guarulhos,** localizado em Guarulhos – SP, na região do Aeroporto Internacional de Guarulhos, com acesso à Rodovia Presidente Dutra e ao Rodoanel Mário Covas.

- **Galpão Imigrantes,** localizado em São Bernardo do Campo – SP, no eixo da Rodovia dos Imigrantes, com acesso ao Rodoanel Mário Covas e à Rodovia Anchieta e proximidade ao Porto de Santos e à capital paulista

Em relação a este item, a Gestora entende que poderá realizar essa operação para buscar rentabilidade almejada para o Fundo e o retorno de capital aos Cotistas, comprometendo-se a comunicar aos Cotistas as condições finais da operação se e quando realizada e sua aderência ao critério aqui estabelecido; e

(vii) a orientação à Gestora para votar favoravelmente nas assembleias de cotistas dos FIIs integrantes da carteira do Fundo que tenham como objeto, dentre outros, as matérias indicadas acima.

Critérios de Elegibilidade - TVM

Certificados de Recebíveis Imobiliários:

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.

Cotas de fundos de investimento em participações, cotas de fundo de investimento imobiliário e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios:

Critérios para aquisição de cotas de FII, Fundos de Investimento em Participações (FIP) e Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) (inclusive sênior e/ou subordinada) em situação de conflito de interesses:

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

(ii) **Oferta pública.** As cotas dos FII, FIP e/ou FIDC deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM, sendo certo que poderão ser adquiridas cotas no mercado primário ou secundário, incluindo, mas não limitado, a negociação das cotas de forma privada ou por meio de leilão; e

(iii) **Limite por emissão.** O investimento em FII, FIP e/ou FIDC deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII, FIP e/ou FIDC, conforme aplicável.

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.

Procuração

Nos termos da Resolução CVM 175, as matérias da ordem do dia da Assembleia Originária serão deliberadas pelo quórum da maioria simples dos cotistas presentes na Assembleia Originária, desde que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, procuração para fins de deliberação das matérias da ordem do dia da Assembleia Originária ("Procuração").

A outorga da Procuração (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 AGE; (iv) caso venha a ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o investidor tornar-se, efetivamente, cotista da Classe e manter tal condição quando da realização da AGE; (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; 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.

A outorga de procuração para representação na Assembleia Originária 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 Originária.

A outorga de poderes específicos via Procuração 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 assembleiasfii@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 votarem na 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.

Caso as matérias não sejam aprovadas pelos cotistas, a Classe não estará autorizada a adquirir os Ativos Conflitados.

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 a exercerem diretamente seu direito de voto na Assembleia Originária que deliberará, dentre outras matérias, 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 em Ativos-Alvo ou Outros Ativos a serem selecionados de acordo com a política de investimento da Classe.

Caso os recursos captados no âmbito da Oferta não sejam suficientes para a aquisição da totalidade do Pipeline-Alvo, a Gestora observará a seguinte ordem de preferência na alocação dos recursos: (i) em primeiro lugar, o Ativo 1; e (ii) em segundo lugar, o Ativo 2. A observância da ordem de preferência acima não afasta o caráter ativo e discricionário da gestão, podendo a Gestora, a seu exclusivo critério e sempre em observância à política de investimento da Classe, alocar os recursos em outros ativos elegíveis.

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

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, no Regulamento e no Anexo I ao Regulamento, inclusive, mas não se limitando àquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo, a Classe 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 da Classe, 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 à Classe, 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.

Risco da Classe não ser capaz de liquidar seus ativos para pagamento do principal

A Classe foi constituída sob a forma de condomínio fechado, e possui prazo de duração de 7 (sete) anos a contar do encerramento da sua primeira emissão de cotas. Ao fim do prazo de duração, a Classe e, consequentemente, a Subclasse A, será liquidada observados os procedimentos estabelecidos no Anexo I ao Regulamento e no respectivo apêndice. Neste sentido, a Classe poderá não ser capaz de alienar os ativos integrantes de seu patrimônio previamente à sua liquidação, de forma que, caso isso ocorra, a Administradora convocará uma Assembleia de Cotista a fim de deliberar se, quando da liquidação da Classe, (i) no caso dos ativos serem imóveis, serão entregues aos cotistas da Classe os ativos diretamente na proporção da participação de cada um deles; ou (ii) a possibilidade dos Cotistas precisarem conferir um prazo adicional para a alienação dos ativos pela Gestora; ou ainda (iii) caso os ativos sejam ativos financeiros, a Classe poderá providenciar a alienação forçada dos ativos. Todas as possibilidades citadas são capazes de causar prejuízo aos investidores que, poderão encontrar dificuldades para alienar tais ativos, comprometendo assim a sua rentabilidade e, consequentemente, podendo acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala qualitativa: maior

Risco de Mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos ativos da Classe. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, 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 da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Não há garantia de que a queda dos preços dos ativos integrantes da carteira da Classe 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 da Classe. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os ativos da Classe 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, à Classe e aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, 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 (conforme definido abaixo), gerando, consequentemente, efeitos adversos à Classe. 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, 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 da Classe.

Escala qualitativa: maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

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

Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe 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 a Classe e consequentemente poderá afetar os cotistas.

Escala qualitativa: maior

Risco de conflito de interesses

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta descritas na seção “Relacionamentos e Conflitos de Interesses” na página 67 e seguintes deste Prospecto, existem outras potenciais situações que podem ensejar conflitos de interesse, uma vez que o Regulamento prevê a possibilidade de contratação de empresas do mesmo grupo da Administradora para a prestação de serviços de administração, gestão, custódia, distribuição, escrituração das cotas e intermediação de operações da Classe no mercado secundário. Além disso, a Política de Investimentos (conforme definido no Regulamento) estabelece que poderão ser adquiridos pela Classe, ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Administradora ou por quaisquer dos cotistas, bem como por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação, mediante aprovação em assembleia de cotistas. Deste modo não é possível assegurar que eventuais contratações ou aquisições não caracterizaram situações de conflito de interesses, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos cotistas.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe 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.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela assembleia especial da Classe, de operação na qual há potencial conflito de interesses, a Classe poderá perder oportunidades de negócios 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, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade da Classe poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

Escala qualitativa: maior

Risco relacionado à incerteza quanto à aquisição dos ativos integrantes do Pipeline-Alvo

Conforme descrito na seção "Destinação de Recursos" deste Prospecto, os recursos líquidos provenientes da Oferta serão destinados, tentativamente e prioritariamente, à aquisição dos ativos integrantes do Pipeline-Alvo, composto por 2 (dois) ativos imobiliários previamente selecionados pela Gestora. Não obstante, as condições de aquisição do Pipeline-Alvo ainda estão em fase de estruturação e negociação, não havendo, na presente data, compromisso firme ou instrumento vinculante celebrado pela Classe que lhe garanta o direito e/ou a obrigação de adquirir quaisquer dos referidos ativos.

Os ativos integrantes do Pipeline-Alvo ainda estão sujeitos a diligências adicionais por parte da Gestora, incluindo, sem limitação, auditorias jurídicas, técnicas, ambientais e regulatórias, cujos resultados poderão revelar passivos, contingências, restrições ou condições adversas não identificados até a presente data. Nesse sentido, não é possível, nesta data, precisar todos os aspectos específicos relacionados aos imóveis que compõem o Pipeline-Alvo que poderiam ser divulgados ao mercado, e a Gestora não tem ciência de todos os riscos associados a esses ativos, uma vez que as referidas diligências ainda se encontram em curso ou não foram concluídas.

Adicionalmente, a concretização das aquisições dos ativos do Pipeline-Alvo dependerá da implementação de diversas condições, incluindo, mas não se limitando: (i) a conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os proprietários e/ou vendedores dos ativos; (ii) a celebração dos documentos definitivos de aquisição; (iii) a conclusão satisfatória das diligências jurídicas, técnicas e ambientais; (iv) a obtenção de eventuais aprovações societárias e/ou regulatórias necessárias; (v) a verificação da compatibilidade dos ativos com a política de investimento da Classe; e (vi) a disponibilidade de recursos suficientes provenientes da Oferta. Não há qualquer garantia de que referidas condições serão integralmente implementadas, de que as negociações com os proprietários avançarão ou de que as aquisições serão efetivamente concretizadas nos termos e condições originalmente considerados pela Gestora.

É possível, ainda, que as condições finais de aquisição sejam divergentes daquelas consideradas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade, ou, ainda, que fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento impeçam ou inviabilizem a aquisição de um ou mais ativos do Pipeline-Alvo, incluindo, exemplificativamente, a perda de exclusividade na negociação, a identificação de apontamentos relevantes no curso das diligências, a alteração das condições de mercado ou a desistência dos vendedores.

Caso a Classe não consiga adquirir a totalidade ou parte dos ativos integrantes do Pipeline-Alvo, por qualquer razão, os planos iniciais de investimento da Classe poderão ser frustrados, e a Gestora deverá, no exercício de sua discricionariedade, destinar os recursos da Oferta a outros ativos elegíveis em conformidade com a política de investimento da Classe. Nessa hipótese, não há garantia de que os ativos alternativamente selecionados apresentarão rentabilidade equivalente àquela inicialmente projetada no Estudo de Viabilidade para o Pipeline-Alvo, o que poderá impactar adversamente a rentabilidade almejada da Classe e, consequentemente, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas e o valor de negociação das Cotas no mercado secundário.

Os Investidores devem considerar que os ativos integrantes do Pipeline-Alvo não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, estando sujeitos à discricionariedade da Gestora na seleção final dos investimentos da Classe.

Escala qualitativa: maior

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, sujeita 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 e/ou da Classe. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos-Alvo (conforme definido abaixo) 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 a Classe e, consequentemente, seus Cotistas.

Escala qualitativa: maior

Riscos Imobiliário e do Investimento em Empreendimentos Imobiliários

A Classe adquirirá, de maneira direta e indireta, imóveis e poderá, sem prejuízo da política de investimentos, se tornar titular indireta de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais ativos, bem como investir em ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("SPE"), conforme disposto no Regulamento. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos riscos imobiliários capazes de impactar a valorização, risco do incorporador/construtor, risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento, risco de aumento dos custos de construção, risco de desvalorização dos imóveis, riscos relacionados à regularidade de área construída, risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, risco de exposição associados à locação de imóveis, riscos ambientais, risco de vacância, risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pela Classe, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos, risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário, risco relacionado à aquisição de imóveis, risco de exposição associados à locação e venda de imóveis, risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis, risco de aumento ou diminuição do valor dos imóveis, em razão de flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento à regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento, que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

Adicionalmente, os empreendimentos investidos indiretamente pela Classe poderão sofrer eventual desvalorização, 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 encontre(m), 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; (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pela Classe; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos

investidos pela Classe e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pela Classe; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas, tais eventos poderão impactar negativamente a Classe na medida em que comprometam a geração de receitas pelos ativos investidos indiretamente, reduzam o valor de mercado dos imóveis integrantes das carteiras da Classe ou dificultem sua alienação futura. A desvalorização dos imóveis pode refletir na diminuição do valor patrimonial da Classe, afetando adversamente a rentabilidade esperada pelos Cotistas, a liquidez das Cotas e seu preço de negociação no mercado secundário. Além disso, a eventual deterioração da atratividade comercial dos imóveis adquiridos pela Classe, o descumprimento de contratos de locação, a existência de ônus ou a ausência de seguros adequados podem acarretar perdas financeiras, aumento da vacância e maior exposição a inadimplência, com efeitos negativos sobre os rendimentos distribuídos pela Classe e a estabilidade dos fluxos de caixa do Fundo.

Escala qualitativa: maior

Risco de condições precedentes instrumentos vinculantes para a aquisição dos Ativos-Alvo

A aquisição, direta ou indireta, de imóveis pela Classe poderá estar condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes previstas em instrumentos particulares ou públicos de compromisso de compra e venda, promessa de compra e venda, opção de compra, ou qualquer outro instrumento vinculante firmado para viabilizar tais aquisições, tais como, exemplificativamente, a obtenção de licenças, alvarás, certidões e aprovações de órgãos públicos, a conclusão de obras ou benfeitorias, a regularização registral e ambiental dos imóveis, a obtenção de anuências de terceiros, credores ou coproprietários, dentre outras.

Não há garantia de que referidas condições serão implementadas, total ou parcialmente, dentro dos prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, ou mesmo de que serão implementadas. O não implemento, o implemento intempestivo ou o implemento parcial de referidas condicionantes poderá ensejar a resolução, rescisão ou distrato do instrumento vinculante correspondente, a perda de eventuais valores pagos a título de sinal, princípio de pagamento ou arras, a imposição de multas e penalidades contratuais, bem como a impossibilidade de conclusão da aquisição do imóvel nos termos e nas condições originalmente pactuadas.

A concretização de qualquer desses eventos poderá impedir ou postergar a aquisição dos imóveis, direta ou indiretamente, pela Classe, comprometendo a estratégia de investimento e a formação da carteira de ativos nos termos previstos na política de investimento, o que poderá impactar a rentabilidade da Classe.

Escala qualitativa: maior

Risco da auditoria jurídica dos Ativos-Alvo

No âmbito da auditoria jurídica dos ativos a serem investidos pela Classe, conforme o caso, há risco de não serem identificados todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como o risco de materialização de eventuais passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Adicionalmente, há risco de surgirem novos passivos entre a data de conclusão da auditoria e a data de aquisição efetiva de tais ativos pela Classe. Podem haver, ainda, passivos não identificados ou não sanados, ou incorretamente mensurados, o que poderia: (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietária dos ativos e/ou de direitos relativos a eles; (b) implicar em restrições ou vedações à utilização e exploração dos ativos pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos ativos pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

Escala qualitativa: maior

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Os ativos investidos pela Classe poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos ativos imobiliários nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos ativos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

Ademais, os contratos de locação e/ou arrendamento poderão ser rescindidos antecipadamente pelos locatários e/ou arrendatários, inclusive sem a incidência de multa em determinadas hipóteses previstas em lei ou no próprio contrato, bem como poderão não ser renovados ao término de seu prazo de vigência, seja por iniciativa do locatário, seja em razão do insucesso de eventual ação renovatória. Nessas hipóteses, a Classe poderá não conseguir locar os imóveis vagos em condições e prazos similares aos anteriormente praticados, ou mesmo permanecer com referidos imóveis desocupados por período indeterminado, circunstâncias que poderão reduzir a rentabilidade da Classe.

Os contratos de locação e/ou arrendamento poderão, ainda, estar sujeitos a ações revisionais de aluguel, judiciais ou extrajudiciais, propostas tanto pela própria Classe quanto pelos locatários, nos termos da legislação aplicável, as quais poderão resultar na fixação de valor de aluguel inferior àquele atualmente praticado ou esperado pela Classe. Da mesma forma, a Classe poderá, no curso da relação locatícia, renegociar as condições dos contratos de locação vigentes, inclusive no que se refere ao valor do aluguel, prazo de vigência, garantias e demais condições contratuais, em razão de pressões de mercado, dificuldades financeiras do locatário ou outros fatores, o que poderá resultar em condições menos favoráveis à Classe do que as originalmente pactuadas. A ocorrência de qualquer desses eventos, isolada ou cumulativamente, poderá impactar negativamente e de forma relevante a rentabilidade da Classe.

Escala qualitativa: maior

Risco de Concentração de Locatários

Os imóveis nos quais a Classe vier a investir, direta ou indiretamente, poderão ter sua receita de locação ou arrendamento, conforme o caso, concentrada em um número reduzido de locatários ou arrendatários, conforme o caso, seja em razão da existência de poucos contratos vigentes, seja em razão de um ou mais locatários responderem por parcela relevante da receita imobiliária gerada locação dos imóveis. Nessas hipóteses, a Classe estará mais exposta ao risco de crédito, à capacidade de pagamento e à situação financeira desses locatários específicos, de forma que eventual inadimplência, dificuldade financeira, recuperação judicial ou extrajudicial, falência, rescisão antecipada, não renovação do contrato de locação ou desocupação do imóvel por parte de qualquer um desses locatários poderá impactar de forma significativa e desproporcional as receitas da Classe, tendo em vista a menor pulverização e diversificação de fontes de receita em comparação a uma carteira com maior número de locatários. Adicionalmente, a eventual necessidade de renegociação de condições contratuais (incluindo valor do aluguel, prazo e garantias) com locatários que representem parcela relevante da receita da Classe poderá conferir a esses locatários maior poder de barganha, o que poderá resultar em condições menos favoráveis à Classe. A concretização de qualquer um desses eventos poderá reduzir a rentabilidade da Classe.

Escala qualitativa: maior

Risco de aquisição de imóveis em regime de condomínio e copropriedade

Os imóveis nos quais a Classe vier a investir, direta ou indiretamente, poderão ser adquiridos em regime de condomínio ou copropriedade com terceiros, hipótese em que a Classe não deterá a totalidade do imóvel, mas apenas fração ideal ou percentual de participação sobre o bem. Nessas hipóteses, a administração, a gestão, o uso, a fruição, a alienação e a oneração do imóvel dependerão, em maior ou menor grau, de deliberação, anuência ou concordância dos demais condôminos, o que poderá limitar a autonomia decisória da Classe em relação ao imóvel e dificultar ou impedir a adoção de medidas que a Classe entenda mais convenientes aos interesses dos Cotistas, tais como a definição de condições de locação, a realização de benfeitorias, reformas ou obras necessárias à manutenção ou valorização do imóvel, e a alienação do bem em momento e condições consideradas mais vantajosas. Poderá haver, ainda, divergências entre os condôminos quanto à forma de administração, exploração ou destinação do imóvel, o que poderá ensejar a necessidade de ajuizamento de ação de extinção de condomínio, com custos, prazos e incertezas inerentes a tal procedimento.

Adicionalmente, a Classe poderá ser corresponsável, na proporção de sua fração ideal ou por força de disposição contratual, pelo pagamento de despesas, tributos, taxas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel, ainda que tais despesas decorram de atos ou omissões dos demais condôminos.

A ocorrência de qualquer desses eventos poderá comprometer a capacidade da Classe de gerir adequadamente o imóvel, reduzir a liquidez de sua participação no bem e limitar sua capacidade de auferir receitas de locação e/ou arrendamento ou de realizar a venda do ativo em condições favoráveis, impactando de forma negativa a rentabilidade da Classe.

Escala qualitativa: maior

Risco de concentração da carteira da Classe em poucos imóveis, em uma mesma região ou em um mesmo segmento

A carteira da Classe poderá vir a se concentrar em um número reduzido de ativos imobiliários, e/ou os ativos imobiliários que a comporem, direta ou indiretamente, poderão estar localizados em uma mesma região geográfica e/ou voltados a um mesmo segmento de atuação. Nessas hipóteses, a Classe estará mais exposta a fatores específicos que afetem os referidos ativos, a região em que estejam localizados ou o segmento a que estejam voltados, tais como oscilações na demanda e na oferta de imóveis semelhantes, mudanças nas condições econômicas, sociais, políticas, regulatórias ou de infraestrutura da região, saturação ou retração do mercado imobiliário local, alterações na dinâmica de determinado setor da economia, bem como eventos naturais ou de outra natureza que possam impactar de forma concentrada os imóveis integrantes da carteira da Classe. Adicionalmente, a menor diversificação da carteira reduz a capacidade da Classe de mitigar perdas por meio da pulverização de seus investimentos, de forma que a ocorrência de qualquer evento adverso relacionado a um determinado imóvel, região ou segmento poderá afetar, de maneira mais acentuada e desproporcional, a totalidade ou parcela substancial da receita da Classe, o que impactaria a rentabilidade da Classe.

Escala qualitativa: maior

Risco das Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa e de liquidez reduzida no mercado secundário

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 detentor de tais cotas poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora do Fundo.

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 vendê-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. 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 exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação do Fundo, de forma direta e indireta, em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos-Alvo da Classe, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos alvo que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e centros de distribuição em certa região (ou imóveis destinados a finalidades semelhantes àquelas dos imóveis detidos pelo Fundo em determinada localidade), e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala qualitativa: maior

Risco relacionado à liquidez

Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Escala qualitativa: maior

Risco de não aquisição dos Ativos-Alvo

Ainda que sejam assinadas propostas vinculantes para a aquisição dos Ativos-Alvo pela Classe, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativo Alvo e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativo Alvo; e (iii) à realização da presente Oferta, ou, ainda, por fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, consequentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala qualitativa: maior

Risco tributário

Alterações nas regras tributárias ou na sua interpretação e aplicação podem resultar em aumento da carga tributária incidente sobre investimentos em fundos imobiliários e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção e/ou alteração dos requisitos para fruição de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor; (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes; (iii) criação de tributos; e (iv) mudanças na interpretação e/ou aplicação de regras tributárias por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais. Os efeitos dessas alterações, inclusive decorrentes de eventuais reformas tributárias, não podem ser quantificados, no entanto, poderão sujeitar a Classe e os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis à Classe e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, o que poderá impactar os resultados dos investimentos e, consequentemente, os resultados da Classe e a rentabilidade das Cotas.

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% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo se sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Se, por algum motivo, a Classe 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.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, 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. 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, 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, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba 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. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

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, convertido na Lei Complementar nº 227, de 13 de janeiro de 2026, 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 não 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;

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.

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 da Classe, bem como perspectivas de desempenho da Classe 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 da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala qualitativa: maior

Risco relacionado ao conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas

A Classe é administrada pela Administradora e gerido pela Gestora e as Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, todos do mesmo grupo econômico. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que o mesmo grupo desempenhará três funções diferentes na Oferta e na Classe, o que poderá prejudicar 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, 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 à Classe.

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 da Classe, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será

devida pela Classe, 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.

A Classe 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 a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos para aquisição pela Classe 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

A Classe poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, trabalhista e tributária. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos propostos contra a Classe 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, a Classe poderá não conseguir adquirir ou alienar 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 da Classe, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe 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 pela Classe, 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 na Classe e, consequentemente, dos Cotistas.

Escala qualitativa: maior

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento nas Cotas da Classe 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 pela Classe com a alienação dos ativos.

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 da Classe, o que causará prejuízo aos Cotistas.

Escala qualitativa: maior

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

A contratação pela Classe 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 pela Classe pode (i) aumentar a volatilidade da Classe, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos à Classe. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante (conforme definido abaixo), 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 a Classe e para os Cotistas.

Escala qualitativa: maior

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos da Classe, este poderá 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 da Classe 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 na Classe.

Escala qualitativa: maior

Riscos relacionados à aquisição de ativos onerados

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento e no Anexo I ao Regulamento, a Classe poderá adquirir ativos imobiliários sobre os quais recaiam ônus reais constituídos anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe. Tais ônus podem impactar negativamente o patrimônio da Classe 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 pela Classe, a Classe poderá estar sujeito 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 da Classe não confere aos seus titulares qualquer direito real sobre os bens e direitos que integram o patrimônio da Classe, bem como seus frutos e rendimentos. Dessa forma, os Cotistas não deverão considerar que possuem qualquer ativo relacionado à Classe ou garantia real sobre seus investimentos.

Escala qualitativa: média

Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo

Eventuais ativos que poderão compor a carteira da Classe 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

Eventuais ativos objeto de investimento pela Classe poderão ser administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, desde que aprovado no âmbito da Assembleia Originária, portanto os resultados da Classe poderão depender 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 de desligamento do Participante Especial

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Termos de Aceitação feitos perante tais Participantes Especiais. Na hipótese de haver descumprimento de quaisquer das obrigações previstas no Termo de Adesão, conforme o caso, no Contrato de Distribuição, ou, ainda, na legislação e regulamentação aplicável ao Participante Especial no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, o Participante Especial (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos investidores sobre o referido cancelamento, além de restitui-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para das Cotas, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais demandas de potenciais investidores, inclusive honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas por força do descredenciamento do Participante Especial.

Escala qualitativa: média

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

A Classe, 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 da Classe 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 especiais 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 com a Classe no que se refere à matéria em votação; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos "i" a "v". Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista as classes 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 na Classe 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 pela Classe, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de não se encontrar um Ativo-Alvo (conforme definido abaixo) para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos à Classe 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 da Classe também. Os Ativos-Alvo (conforme definido abaixo) objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto, os resultados da Classe 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 à Classe. Falhas na identificação de novos Ativos-Alvo (conforme definido abaixo), na manutenção dos Ativos-Alvo (conforme definido abaixo) em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente a Classe e, consequentemente, os seus 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 da Classe 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, a Classe terá menos recursos para investir em Ativos-Alvo 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 da Classe para negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas da Classe será reduzida, o que poderá afetar forma adversa a Classe, 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 Adicionais), 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 (conforme definido abaixo) 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 Adicionais), 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 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 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 Investimento 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 (conforme definido abaixo) 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 o Coordenador Líder terão a expectativa de rentabilidade de tais recursos prejudicada, visto que nesta hipótese os valores eventualmente pagos por eles a título de preço de integralização das Cotas, sem qualquer incidência de juros ou correção monetária.

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 da Classe. 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

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

A Classe, 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 a Classe o indenize, caso este venha a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta. Uma eventual condenação da Classe em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa: média

Risco relativo à concentração e direito de voto

Nos termos do regulamento do Fundo, os cotistas titulares de mais do que 10% (dez por cento) das cotas da Subclasse A, exercerão direito de voto limitado a 10% (dez por cento) do total das cotas subscritas nas deliberações submetidas à assembleia de cotistas. Dessa forma, os cotistas que venham

a deter posição substancial de cotas do Fundo poderão ter seu direito de voto limitado em assembleias, o que pode diminuir sua capacidade de influenciar deliberações relevantes no âmbito da governança do Fundo, afetando seu controle e, potencialmente, a rentabilidade de suas cotas.

Escala qualitativa: média

Risco quanto à Política de Investimento da Classe

A Classe 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 (conforme definido no Regulamento), de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos para aquisição pela Classe 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 a Classe e consequentemente o rendimento das Cotas.

Escala qualitativa: média

Risco de concentração da carteira da Classe e de descontinuidade do investimento

O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, 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 na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe 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.

Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Administradora ou a Gestora poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos-Alvo e Outros Ativos poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos Ativos-Alvo e/ou dos Outros Ativos, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Escala qualitativa: média

Risco de diluição

No caso de realização de novas emissões de cotas pela Classe, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas 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 da Classe reduzida.

Escala qualitativa: média

Riscos de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo e insolvência da Classe

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 relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até a divulgação do Anúncio de Encerramento

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.

Não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas. Em caso de cancelamento da Oferta ou de não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento da Captação Mínima ou não atendimento da condição eventualmente estipulada em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes.

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 a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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-Alvo 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-Alvo 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 da Classe e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como prejudicar a valorização de Cotas da Classe, seus rendimentos e, consequentemente, seus Cotistas.

Escala qualitativa: menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência da Classe, 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, a Classe será liquidada antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe 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 da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo, ou (iii) liquidação da Classe.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos da Classe 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 da Classe.

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 da Classe, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outras classes de investimento que tenham por objeto o investimento em títulos de valores mobiliários. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor da Classe 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 na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe 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 a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos da Classe 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 da Classe 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 vendê-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 (conforme definido abaixo), o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação (conforme definido abaixo) apresentados pelos Investidores Não Institucionais (conforme definido abaixo) 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

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 permanência na Classe findo o prazo de duração da Classe

Findo o prazo de duração da Classe, caso seja instalada a assembleia especial de Cotistas para deliberar pela prorrogação do prazo de vigência da Classe, e caso o Cotista decida por liquidar sua participação na Classe, o Cotista poderá encontrar dificuldade em negociar suas Cotas no mercado secundário, especialmente em condições de mercado desfavoráveis, nestas condições, o Cotista poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar as Cotas pelo preço e/ou momento desejados e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Isso pode resultar na queda do preço da Cota, tornando a saída do Cotista onerosa. Esse cenário limita a liquidez e pode impactar negativamente a estratégia de investimento do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: menor

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

Determinados ativos da Classe poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha 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 (conforme definido no Regulamento).

Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante (conforme definido abaixo) qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato, podendo impactar negativamente na Classe, 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 da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Escala qualitativa: menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis da Classe, o que poderá dificultar a capacidade da Classe em renovar eventuais locações ou locar espaços para novos inquilinos

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes em áreas próximas às áreas em que se situam os ativos alvo da Classe poderão impactar adversamente a capacidade da Classe, direta ou indiretamente, locar e renovar a locação de espaços dos ativo alvo em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita da Classe e, consequentemente, na rentabilidade da Classe.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários pela Classe para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos, pela Classe, aos Cotistas.

Escala qualitativa: menor

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário, direto ou indireto, de imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas que interessam à estrutura integral dos imóveis, pintura das fachadas, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança e incêndio, indenizações trabalhistas e previdenciárias, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas. A referida redução na rentabilidade das Cotas também pode ser verificada em caso de aumento na taxa de vacância dos imóveis que compõem a carteira do Fundo. Isso porque, as despesas ordinárias dos condomínios (aquelas entendidas relativas aos gastos rotineiros de manutenção do edifício), tais como, consumo de água, esgoto e luz, limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum, entre outros, bem como as despesas de IPTU (imposto sobre propriedade territorial urbana) passam a ser arcadas pelo Fundo até que os imóveis sejam novamente ocupados por terceiros, o que afetará negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa: menor

Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Escala qualitativa: menor

Risco de Seguro

Não é possível assegurar que os imóveis investidos, direta ou indiretamente, pela Classe, serão cobertos por algum tipo de seguro. Nessa hipótese, a ocorrência de qualquer sinistro poderá acarretar a perda total ou parcial do valor do imóvel afetado, bem como a interrupção, redução ou extinção da receita de eventual locação e/ou arrendamento a ele associada, sem que a Classe possa contar com indenização suficiente para reconstrução, reparo ou reposição do bem, ou para a compensação da receita não auferida durante o período de indisponibilidade do imóvel. A Classe poderá, ainda, ser obrigada a arcar, com recursos próprios, com os custos necessários à reconstrução, reparo ou regularização do imóvel sinistrado, o que poderá comprometer sua liquidez e a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Em caso de contratação de seguro, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

A Classe poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre a Classe.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre eventual locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe e das Cotas.

Escala qualitativa: menor

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes direta ou indiretamente da carteira da Classe, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa: menor

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Os Ativos-Alvo estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos Imobiliários. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

Escala qualitativa: menor

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram, direta ou indiretamente, a carteira da Classe e que podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis, estão sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil,

Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição, inclusive mediante contaminação do solo e da água, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa: menor

Risco relativo à possibilidade de determinados investidores minoritários, em relação às quantidades cotas da Classe em circulação, serem obrigados a acatar determinadas decisões deliberadas em Assembleia de Cotistas, ainda que manifestem votos contrário

Ainda que cotistas minoritários manifestem votos em contrário à ordem do dia objeto da Assembleia de Cotistas, as matérias objeto da deliberação podem vir a ser aprovadas desde que o quórum mínimo seja atendido. Nessa hipótese, a ordem do dia será aprovada e os Cotistas minoritários serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: menor

Demais riscos

A Classe 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.

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	14/08/2026
2	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina	18/09/2026
3	Início das apresentações a potenciais Investidores *(roadshow)*	21/09/2026
4	Início do 1º Período de Coleta de Intenção de Investimento	28/09/2026
5	Encerramento do 1º Período de Coleta de Intenção de Investimento	27/10/2026
6	Data de realização do 1º Procedimento de Alocação	28/10/2026
7	1ª Data da Liquidação da Oferta	30/10/2026
8	Início do 2º Período de Coleta de Intenção de Investimento	03/11/2026
9	Encerramento do 2º Período de Coleta de Intenção de Investimento	25/11/2026
10	Data de realização do 2º Procedimento de Alocação	26/11/2026
11	2ª Data da Liquidação da Oferta	30/11/2026
12	Início do 3º Período de Coleta de Intenção de Investimento	01/12/2026
13	Encerramento do 3º Período de Coleta de Intenção de Investimento	16/12/2026
14	Data de realização do 3º Procedimento de Alocação	17/12/2026
15	3ª Data da Liquidação da Oferta	21/12/2026
16	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	17/03/2027

(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 Investimento 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 49 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/j-safra-renda-log.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 "J Safra Renda Logística 2026" 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 "J Safra Renda Logística 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 Registrados", em seguida buscar por e acessar "J Safra Renda Logística 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 ao Regulamento, 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 (conforme definido abaixo).

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 da Classe, 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.

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, por meio dos Atos de Aprovação da Oferta, 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. 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.

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 15 A 38 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 Investimento 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 (conforme definido abaixo) ou na ordem de investimento ("Ordem de Investimento"); 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 (conforme definido abaixo) ("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 Investimento 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 31 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 às Instituições Participantes da Oferta 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 pela Instituição Participante da Oferta, 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 Adicionais), 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 à Instituição Participante da Oferta;

(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 (vii) 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, as Instituições Participantes da Oferta alocarão 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 pelas Instituições Participantes da Oferta, 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 Rateio 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. As Instituições Participantes da Oferta, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderão 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 das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora e/ou da Gestora com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja da Instituição Participante, 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 Líder 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 das Instituições Participantes da Oferta, 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 ou Ordens de Investimento, conforme aplicável, à Instituição Participante, 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 ou Ordens de Investimento, 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 ou Ordens de Investimento;

(iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação da Oferta, a Instituição Participante 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 as 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 ou Ordens de Investimento 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 e Ordens de Investimento. 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 os Atos de Aprovação da Oferta, constantes no Anexo I deste Prospecto Definitivo.

O Fundo será cadastrado na base de dados da 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.

O processo de distribuição das Cotas conta, ainda, com a participação dos Participantes Especiais. Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

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

O Coordenador Líder realizará, em conjunto com as demais Instituições Participantes da Oferta, a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Cotas Adicionais 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 caducidade 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").

Os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositados em instituição integrante do Sistema de Pagamentos Brasileiro - SPB, em nome do Fundo, ou aplicados em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa públicos, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 41 do anexo normativo III da Resolução CVM 175 e do artigo 27 da parte geral da Resolução CVM 175.

Nesse sentido, o investidor que integralizar Cotas no âmbito da Oferta receberá rendimentos oriundos dos investimentos realizados pela Classe nos ativos listados acima até que a Classe possa investir nos Ativos-Alvo da Oferta. O Investidor que integralizar na 1ª Data de Liquidação da Oferta, receberá

rendimentos *pro rata* oriundos dos referidos investimentos até a 1ª data de pagamento de rendimentos da Classe. Após os referidos pagamentos *pro rata*, os Investidores receberão rendimentos em igualdade de condições.

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, por meio da divulgação, com destaque e sem restrições de acesso, nos Meios de Divulgação; 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 ou Ordens de Investimento, 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 ou Ordens de Investimento 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, conforme 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 Ordem(ns) de Investimento ou Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, o qual poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos da Resolução CVM 160, 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 ou Ordem de Investimento, conforme o caso, 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 ou Ordem de Investimento, conforme o caso, 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 ou Ordem de Investimento, conforme o caso, 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 ou Ordem de Investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação ou Ordens de Investimento;

(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" e "Custodiante"), 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 ou Ordens de Investimento 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 Adicionais; **(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 ou Ordens de Investimento 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 a data do 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 Adicionais), 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 ou Ordens de Investimento 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, às Instituições Participantes.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, 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 serão devolvidos 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.

O pagamento de cada uma das Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, sendo utilizado o arredondamento para baixo em todos os casos. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que adquirir, observado o Plano de Distribuição, ao Coordenador Líder, conforme receber, no seu respectivo endereço eletrônico, ou telefonema, a confirmação pelo Coordenador Líder (i) da quantidade das Cotas a eles alocadas, (ii) do preço de subscrição total de integralização de referidas Cotas a eles alocadas.

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, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160. 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 ("Prazo de Colocação").

A Administradora e a Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, decidirão acerca da distribuição das Cotas Adicionais, 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 Investimento 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

Nos termos do Código de Ofertas da ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Classe, à Administradora e à Gestora, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado 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 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 Classe não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento.

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$ 100,00 (cem 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 da Classe, observado o limite máximo de aplicação por Investidor Não Institucional, conforme previsto neste Prospecto.

Adicionalmente, no momento do recebimento dos Termos de Aceitação ou Ordens de Investimento, conforme o caso, as Instituições Participantes da Oferta deverão observar o limite de 10% (dez por cento) do total das cotas do Fundo para investidores pessoa física individualmente, visando atender os critérios necessários para garantir o tratamento tributário especial aos cotistas pessoa física, em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do Imposto de Renda.

Além do limite para investidores pessoa física previsto acima, para garantir o tratamento tributário especial, durante o prazo de duração do Fundo, a Administradora deverá observar as demais condicionantes necessárias, conforme previstas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

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 pela Gestora no Anexo III deste Prospecto Definitivo ("Estudo de Viabilidade").

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram levadas em consideração as seguintes premissas:

A) 100% de distribuição mensal do resultado caixa dos fundos investidos pelo Fundo e do Fundo, aos respectivos cotistas, os quais são oriundos preponderantemente do recebimento de aluguéis do Ativo 1 e do Ativo 2.

B) Alocação do montante captado na Oferta no quarto mês pós encerramento da Oferta.

Com base nas premissas acima, conforme Estudo de Viabilidade constante no Anexo III a este Prospeto Definitivo, a Gestora chegou à estimativa de projeção de retorno médio de investimento ao investidor da Subclasse A nos próximos 5 (cinco) anos correspondente a IPCA + 8,52% a.a. (oito inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento), considerando o cenário de negociação de RMG R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) nos primeiros 5 (cinco) anos do Fundo. Adicionalmente, considerando o prazo de desinvestimento de 2 (dois) anos, estima-se uma Taxa Interna de Retorno ("TIR") de IPCA+10,44% a.a. (dez inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento), calculada para o prazo total estimado do Fundo de 7 (sete) anos.

A estimativa de projeção de retorno também contempla um cenário alternativo sem negociação de RMG, com retorno médio projetado de IPCA + 8,49% a.a. (oito inteiros e quarenta e nove centésimos por cento ao ano), considerando a inexistência de RMG durante os 5 (cinco) primeiros anos de duração do Fundo. Adicionalmente, considerando o prazo de desinvestimento de 2 (dois) anos, estima-se uma TIR de IPCA + 10,67% a.a. (dez inteiros e sessenta e sete centésimos por cento ao ano), calculada para o prazo total estimado do Fundo de 7 (sete) anos.

Adicionalmente, 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.

AS INFORMAÇÕES DO ESTUDO DE VIABILIDADE E DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ESPECIALMENTE A PROJEÇÃO DE RETORNO, NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA, TRATANDO-SE APENAS DE ANÁLISE DA GESTORA SOB A ÓTICA E PREMISSAS INDICADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO DEFINITIVO, AS QUAIS PODERÃO NÃO SE REALIZAR, NÃO EXISTINDO QUALQUER GARANTIA, POR PARTE DA GESTORA, QUANTO A OBTENÇÃO DO RETORNO ESPERADO.

A PROJEÇÃO DE RETORNO ESTIMADA PELA GESTORA NÃO É E NEM PODE SER CONSIDERADA RENTABILIDADE ALVO DA SUBCLASSE A.

(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 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; **(ii)** 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; **(iii)** da 2ª (segunda) emissão de cotas do JS Renda Ativa Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, no valor total de R$ 955.029.526,99 (novecentos e cinquenta e cinco milhões, vinte e nove mil, quinhentos e vinte e seis reais e noventa e nove centavos), conforme anúncio de encerramento divulgado em 03 de março de 2026; **(iv)** da 1ª (primeira) emissão de cotas do JS Crédito Estruturado II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, no valor total de R$ 749.630.000,00 (setecentos e quarenta e nove milhões, seiscentos e trinta mil reais), conforme anúncio de encerramento divulgado em 04 de maio de 2026; **(v)** da 2ª (segunda) emissão de cotas do JS Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, no valor total de R$ 726.200.000,00 (setecentos e vinte e seis milhões e duzentos mil reais), conforme anúncio de encerramento divulgado em 01 de junho de 2026; **(vi)** da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse subordinada júnior do Aldebaran Fiagro Direitos Creditórios – Responsabilidade Limitada, no valor total de R$ 37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), conforme anúncio de encerramento divulgado em 29 de abril de 2026; **(vii)** da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse sênior da 1ª série, da subclasse sênior da 2ª série e da subclasse subordinada mezanino do Aldebaran Fiagro Direitos Creditórios – Responsabilidade Limitada, no valor total de R$ 483.350.000,00 (quatrocentos e oitenta e três milhões, trezentos e cinquenta mil reais), conforme anúncio de encerramento divulgado em 05 de maio de 2026; **(viii)** da 1ª (primeira) emissão de cotas da Classe Única de Cotas do JS Crédito Estruturado III Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, no valor total de R$ 636.072.000,00 (seiscentos e trinta e seis milhões, setenta e dois mil reais), conforme anúncio de encerramento divulgado em 03 de agosto de 2026; e **(ix)** da 3ª (terceira) emissão de cotas da Classe Única de Cotas do JS Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, no valor total de R$ 615.308.750,68 (seiscentos e quinze milhões, trezentos e oito mil, setecentos e cinquenta reais e sessenta e oito centavos), conforme anúncio de encerramento divulgado em 02 de setembro de 2026.

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 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; **(ii)** 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; **(iii)** da 2ª (segunda) emissão de cotas do JS Renda Ativa Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, no valor total de R$ 955.029.526,99 (novecentos e cinquenta e cinco milhões, vinte e nove mil, quinhentos e vinte e seis reais e noventa e nove centavos), conforme anúncio de encerramento divulgado em 03 de março de 2026; **(iv)** da 1ª (primeira) emissão de cotas do JS Crédito Estruturado II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, no valor total de R$ 749.630.000,00 (setecentos e quarenta e nove milhões, seiscentos e trinta mil reais), conforme anúncio de encerramento divulgado em 04 de maio de 2026; **(v)** da 2ª (segunda) emissão de cotas do JS Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, no valor total de R$ 726.200.000,00 (setecentos e vinte e seis milhões e duzentos mil reais), conforme anúncio de encerramento divulgado em 01 de junho de 2026; **(vi)** da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse subordinada júnior do Aldebaran Fiagro Direitos Creditórios – Responsabilidade Limitada, no valor total de R$ 37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), conforme anúncio de encerramento divulgado em 29 de abril de 2026; **(vii)** da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse sênior da 1ª série, da subclasse sênior da 2ª série e da subclasse subordinada mezanino do Aldebaran Fiagro Direitos Creditórios – Responsabilidade Limitada, no valor total de R$ 483.350.000,00 (quatrocentos e oitenta e três milhões, trezentos e cinquenta mil reais), conforme anúncio de encerramento divulgado em 05 de maio de 2026; **(viii)** da 1ª (primeira) emissão de cotas da Classe Única de Cotas do JS Crédito Estruturado III Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, no valor total de R$ 636.072.000,00 (seiscentos e trinta e seis milhões, setenta e dois mil reais), conforme anúncio de encerramento divulgado em 03 de agosto de 2026; e **(ix)** da 3ª (terceira) emissão de cotas da Classe Única de Cotas do JS Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, no valor total de R$ 615.308.750,68 (seiscentos e quinze milhões, trezentos e oito mil, setecentos e cinquenta reais e sessenta e oito centavos), conforme anúncio de encerramento divulgado em 02 de setembro de 2026.

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 pela Classe.

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 conflito de interesses” na página 18 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 87 deste Prospecto Definitivo.

Condições Precedentes do Contrato de Distribuição

A liquidação da Oferta e o cumprimento, pelas Instituições Participantes da Oferta, 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 torne 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, 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 será entregue 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 de implementação, por sua natureza, deva ocorrer após 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.

O Coordenador Líder, sujeitos aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, poderá convidar Participantes Especiais para participar do processo de distribuição das Cotas por meio de envio de Termo de Adesão, conforme o caso, disponibilizado pelo Coordenador Líder.

Comissionamento

O Coordenador Líder prestará toda a assessoria operacional necessária à Oferta nos âmbitos da coordenação e distribuição das Cotas da Subclasse A 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, uma remuneração equivalente a 0,25% (vinte e cinco 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 2,75% (dois inteiros e setenta e cinco centésimos 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.

Todos os pagamentos devidos a título de Remuneração deverão ser feitos pela Classe com recursos da Emissão ao Coordenador Líder e à J. Safra Assessoria à vista, em moeda corrente nacional, após a divulgação do Anúncio de Encerramento 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 e à J. Safra Assessoria, 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.

Em razão da Reforma Tributária, os pagamentos a partir de 2027 também deverão ser acrescidos do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), conforme alíquota vigente no período, considerando a progressão das alíquotas conforme regra de transição.

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[1] R$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R$)
Comissão de Coordenação e Estruturação[2]	R$ 2.400.000,00	0,25%	R$ 0,25
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação[2]	R$ 227.257,80	0,02%	R$ 0,02
Comissão de Distribuição[2]	R$ 26.400.000,00	2,75%	R$ 2,75
Tributos sobre a Comissão de Distribuição[2]	R$ 2.819.701,16	0,29%	R$ 0,29
Assessores Legais[2]	R$ 320.000,00	0,03%	R$ 0,03
Tributos sobre os Assessores Legais[2]	R$ 32.617,08	0,00%	R$ 0,00
B3 – Taxa de Registro, Distribuição e Liquidação	R$ 348.000,00	0,04%	R$ 0,04
CVM - Taxa de Registro	R$ 360.000,00	0,04%	R$ 0,04
ANBIMA - Taxa de Análise (Convênio)	R$ 134.976,00	0,01%	R$ 0,01
ANBIMA - Taxa de Registro do Fundo	R$ 41.748,00	0,00%	R$ 0,00
Custos de Marketing, Publicações e Outros[2]	R$ 200.000,00	0,02%	R$ 0,02
TOTAL DE CUSTOS DA OFERTA	R$ 33.284.300,04	3,47%	R$ 3,47

[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$ 960.000.000,00 (novecentos e sessenta 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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 II 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 "J Safra Renda Logística 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 "J Safra Renda Logística 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 IV deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi deixada intencionalmente 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.** Avenida Paulista, nº 2.150, Bela Vista CEP 01310-300, São Paulo, SP At.: Roberto Carlos de Oliveira Tel.: (11) 3175-7077 E-mail: roberto.coliveira@safra.com.br *Website*: https://www.safra.com.br/
Gestora	**SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Avenida Paulista, nº 2.100, 9º andar, Bela Vista CEP 01310-930, São Paulo, SP At.: Gustavo Bueno Garcia Tel.: (11) 3175-9041 E-mail: gustavo.garcia@safra.com.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.** Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista CEP 01310-930, São Paulo, SP At.: Bruno Novo Tel.: 11 3175-8627 E-mail: bruno.novo@safra.com.br *Website*: https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm
Assessor Legal do Coordenador Líder	**DUARTE GARCIA, SERRA NETTO E TERRA ADVOGADOS** Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 6º e 7º andares CEP 04543-011, São Paulo, SP At.: Helena Arruda | João Bertanha Tel.: (11) 4200-6600 (ext 474) E-mail: joaobertanha@duartegarcia.com.br | helenaarruda@duartegarcia.com.br *Website*: www.duartegarcia.com.br
Assessor Legal da Gestora	**MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR E QUIROGA ADVOGADOS** Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 447 CEP 01403-001, São Paulo, SP At.: Flávio B. Lugão e Lucas Teixeira Rezende Tel.: (11) 3147-2564/ (11) 3147-7656 E-mail: lucas.rezende@mattosfilho.com.br / flavio.lugao@mattosfilho.com.br *Website*: www.mattosfilho.com.br
Escriturador e Custodiante	**BANCO SAFRA S.A.** Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01310-930, São Paulo, SP At.: Roberto Carlos de Oliveira Tel.: (11) 3175-7077 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.

Em caso de dúvidas, sugestões ou reclamações, os Investidores poderão acessar o canal de ouvidoria disponível no www.safra.com.br/atendimento/ouvidoria e/ou enviar sua dúvida, sugestão ou reclamação no e-mail **ri.imobiliario@safra.com.br**.

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

Os registros de funcionamento do Fundo e da Classe foram concedidos em 26 de agosto de 2026, sob os nºs 0326232 e 0017108, 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

7 (sete) anos, contados do encerramento da presente Oferta, sendo 5 anos para o período de investimento e 2 anos para o desinvestimento, observada a possibilidade de prorrogação por 2 (dois) períodos adicionais de 1 (um) ano cada, a critério da Gestora.

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 de Cotistas; e

(f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas nas Assembleias de Cotistas.

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 às Assembleias de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

(b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia 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;

(e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia de Cotistas; e

(f) 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.

A divulgação de informações referidas acima será realizada através da página https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/js-.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 o investimento, direta e/ou indiretamente, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em empreendimentos imobiliários do segmento logístico, voltados para exploração industrial, centros de distribuições e/ou galpões, localizados no território brasileiro, prontos, construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, para desenvolvimento, construção e/ou posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico" na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, locação ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Imóveis"), por meio da aquisição de quaisquer dos Ativos-Alvo, conforme abaixo definido.

Os recursos da Classe serão aplicados segundo política de investimentos definida, com o objetivo de proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas.

A Classe terá por política básica realizar investimentos, de forma direta e/ou indireta, em Imóveis e ativos imobiliários, tendo por objetivo auferir rendimentos ou ganhos de capital mediante a aplicação, primordialmente, nos ativos imobiliários listados a seguir (doravante denominados "Ativos-Alvo", quando mencionados no plural, ou "Ativo-Alvo", no singular), além de ativos ou valores mobiliários eventualmente incluídos pela CVM em eventuais alterações da regulamentação aplicável a fundos imobiliários:

(a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

(b) ações, debêntures, 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 trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

(c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

(d) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

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

(f) 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;

(g) cotas de outros FII;

(h) letras hipotecárias;

(i) letras de crédito imobiliário;

(j) letras imobiliárias garantidas; e

(k) outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da Resolução CVM nº 175, em especial em seu Anexo III.

As disponibilidades financeiras da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiverem investidas em Ativos-Alvo poderão ser aplicadas em títulos públicos, federais, ativos financeiros de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituições financeiras de primeira linha, operações compromissadas lastreadas nos referidos ativos, cotas de fundos de investimento de renda fixa, inclusive administrados ou geridos pela Administradora ou pela Gestora e/ou por suas Pessoas Ligadas, obedecendo sempre aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade determinados pela Gestora ("Outros Ativos").

Oportunisticamente, a Classe poderá adquirir Imóveis de outros segmentos, tais como comercial, residencial, hoteleiro, entre outros, a critério da Gestora, desde que seja observado o limite mínimo de concentração de 2/3 (dois terços) do patrimônio da Classe, de forma direta ou indireta, em empreendimentos imobiliários do segmento logístico.

Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos em cotas de fundos de investimento (incluindo outros FII) administrados ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175, observado, porém, que os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos nos Ativos-Alvo previstos nos incisos "(d)", "(f)" e "(g)" da cláusula 1.1.2 do Anexo I ao Regulamento.

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.

A Classe não poderá realizar operações de day trade, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo-Alvo e/ou Outros Ativos.

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 própria.

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.

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

A Administradora e a Gestora serão remuneradas por meio do estabelecimento de uma taxa de administração e gestão mínima de 1,00% ao ano, e máxima de 1,25% ao ano, aplicadas sobre a Base de Cálculo (conforme definido abaixo), já incluindo a taxa de administração e gestão dos fundos investidos, observando a ressalva prevista no item 7.3 do Anexo I ao Regulamento.

A Taxa de Administração e Gestão contempla a Taxa de Administração mínima de 0,10% ao ano e a Taxa de Gestão mínima de 0,90% ao ano, aplicadas sobre a Base de Cálculo. Considerando que os valores da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão já foram indicadas diretamente no Regulamento, este Prospecto e o Regulamento não incluem o link para acesso dos valores da Taxa de Administração e Gestão.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas, conforme aplicável, em relação (i) ao valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido nas regras específicas aplicáveis aos fundos de investimento em 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 emitidas pela classe de cotas; ou (ii) ao valor contábil do patrimônio líquido da Classe nos demais casos ("Base de Cálculo").

Adicionalmente, pela sua atuação, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da remuneração pelos serviços de gestão incluída na Taxa de Gestão anteriormente mencionada, a Gestora fará jus à TPS a ser calculada com base nos resultados efetivamente distribuídos aos Cotistas durante cada semestre ("RS") findo em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano ("Taxa de Performance").

A TPS deverá ser calculada conforme a fórmula apresentada a seguir:

Taxa de performance: 10% sobre (IPCA + Yield IMA-B)

VT Performance = 0,10 x { [Resultado no Período de Apuração] – [PL Base * (1+ Índice de Correção)] }

Onde:

- Período de Apuração = período compreendido entre 01 de Janeiro e 30 de Junho ou 01 de Julho e 31 de Dezembro de cada ano. No primeiro período de apuração será considerada a data da primeira integralização de cotas.
- VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data de Apuração de performance;
- Índice de Correção = Variação do IPCA + X, sendo que "X" é *spread* acima da inflação calculado pelo yield médio ponderado do índice IMA-B, calculado em taxa percentual ao ano, conforme divulgado diariamente pela ANBIMA, que possui a seguinte fórmula: média ponderada, calculada diariamente, das taxas indicativas dos títulos que compõem o índice IMA-B de acordo com o peso dos títulos na composição do próprio índice ("Yield do IMA-B"). O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será a média aritmética deste Yield do IMA-B, publicado diariamente pela ANBIMA, do semestre imediatamente anterior ao da apuração da performance (exemplificativamente, o fator "X" será a média aritmética dos Yields do IMA-B diários publicados de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base pela seguinte fórmula: [(1 + média diária Yield do IMA-B do período mencionado)^(quantidade de Dias Úteis do período de apuração da performance)-1].

  ESTA TAXA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.
- PL Base = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do Subclasse A utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;
- Resultado conforme fórmula abaixo: Resultado = [(PL Contábil) + (Distribuições Atualizadas)] Onde:
- Distribuições Atualizadas = Σ [Rendimento durante o Período de Apuração * (1+Índice de Correção pro rata temporis do Período de Apuração)]
- PL Contábil = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último Dia Útil do Período de Apuração da Taxa de Performance;
- Rendimento durante o Período de Apuração = cada rendimento efetivamente distribuído durante o Período de Apuração.

A TPS será provisionada mensalmente e apurada e paga semestralmente, nos meses de junho e dezembro, até o 10º (décimo) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo a Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

A Taxa de Performance será provisionada mensalmente, baseada no cálculo de performance acima descrito e, portanto, após a dedução de todas as despesas devidas pela Subclasse, incluindo a Taxa de Administração e Taxa de Gestão, sendo calculada com base no método do ativo.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota contábil do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota da Subclasse, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento de Taxa de Performance, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero e a performance calculada deverá ser acumulada nos cálculos de performance nos períodos de apuração subsequentes.

Entende-se por "valor da cota" aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido da Subclasse pelo número de cotas da Subclasse, apurados, ambos, no encerramento do dia, conforme dispõe a legislação vigente.

Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo resultante da soma dos valores apurados para cada tranche.

A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

A Taxa de Performance nunca poderá ser um valor negativo.

Política de amortização e de distribuição de resultados

Observadas as disposições deste Regulamento, 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), 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, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e no Ofício-Circular-Conjunto nº 3/2024/CVM/SSE/SNC, 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 10º (décimo) Dia Útil do mês, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 1 (um) Dia Útil após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

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

Convocação

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

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

(b) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;

(c) a emissão de novas Cotas, observado o disposto no capítulo 2 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;

(f) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme e se 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 de Cotistas 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 do capítulo 13 deste Regulamento;

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

(j) contratação da Administradora, da Gestora, de Consultor Especializado ou de respectivas pessoas ligadas para o exercício de função de formador de mercado, se for o caso;

(k) 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.

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, observado que os Cotistas titulares de mais do que 10% (dez por cento) das Cotas exercerão direito de voto limitado a 10% (dez por cento) do total das Cotas subscritas nas deliberações submetidas à Assembleia de Cotistas.

As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens "(b)", "(d)", "(e)", "(f)", "(h)", "(i)" e "(j)" acima, dependem da aprovação pelo quórum qualificado aplicável conforme previsto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, o qual, na data de aprovação do Regulamento, corresponde à 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.

Caso os quóruns qualificados e as matérias objeto de aprovação com quórum qualificado previstas no artigo 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 sejam alteradas em razão da reforma do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, o Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de Cotistas, para se enquadrar nos novos quóruns qualificados que vierem a ser previstos no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Política de Voto

A Gestora exercerá o direito de voto decorrente dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e da Classe, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira da Classe.

A Gestora, na qualidade de representante da Classe, 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 política de voto 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$ 191,21 bilhões de ativos sob administração, ocupando a 13ª posição do Ranking ANBIMA de Administradores de Fundos de Investimento de junho de 2026.

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$ 196,3 bilhões de ativos sob gestão, ocupando a 9ª posição do Ranking ANBIMA de Gestores de Fundos de Investimentos de junho de 2026.

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$ 9,3 bi 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 (iii) 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, convertido na Lei Complementar nº 227, de 13 de janeiro de 2026, 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 não 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;

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.

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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA

ANEXO II REGULAMENTO

ANEXO III ESTUDO DE VIABILIDADE

ANEXO IV INFORME ANUAL DA CLASSE

ANEXO V PROCURAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA ORIGINÁRIA

ANEXO VI MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

ANEXO I

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

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO JS ATIVOS IMOBILIÁRIOS - 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, 12º andar, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no Cadastro Nacional da 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 fiduciário ("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 de recursos ("Gestora"), 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 **JS ATIVOS IMOBILIÁRIOS - 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 e pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Fundo" e "Resolução CVM 175", respectivamente) com classe única de cotas que se denominará **CLASSE ÚNICA DO JS ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Classe"), constituída por cotas da subclasse "A" ("Subclasse A" e "Cotas", respectivamente);

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

C) aprovar a 1ª (primeira) emissão de 16.000.000 (dezesseis milhões) de Cotas da Subclasse A da Classe ("1ª Emissão de Cotas"), 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"), por meio do procedimento simplificado do convênio celebrado para esse fim, entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, sob coordenação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), bem como seus principais termos e condições ("Oferta das Cotas da Subclasse A"), com as características descritas no suplemento constante no Anexo A ao presente instrumento.

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

Em face das deliberações acima, os prestadores de serviços essenciais, nos termos definidos pela Resolução CVM 175, **DECLARAM**, por seus representantes legais que ao 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, 26 de agosto de 2026.

Assinado por:
Marcio Aurelio de Nobrega
48F017D473DB454...

BANCO J. SAFRA S.A.

Assinado por:
Marcio Aurelio de Nobrega
48F017D473DB454...

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

In Process

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

ANEXO A

Número da Emissão: A emissão representa a 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse "A" ("1ª Emissão de Cotas da Subclasse A").

Quantidade de Cotas: Inicialmente, 16.000.000 (dezesseis milhões) de cotas da subclasse "A" ("Cotas da Subclasse A"), 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 da Subclasse A será de R$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão da Subclasse A"). O Preço de Emissão da Subclasse A será fixo até a data de encerramento da Oferta das Cotas da Subclasse A, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido). No âmbito da Oferta das Cotas da Subclasse A, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas.

Montante Inicial da Oferta: O montante inicial da Oferta das Cotas da Subclasse A será de inicialmente, até R$ 1.600.000.000,00 (um bilhão e seiscentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta Subclasse A"), podendo o Montante Inicial da Oferta Subclasse A ser **(a)** aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Cotas Adicionais (conforme abaixo definido) ou **(b)** diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definido).

Início da Oferta e Período de Alocação: A Oferta das Cotas da Subclasse A terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta das Cotas da Subclasse A, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"). Observado o artigo 48 da Resolução CVM 160, a distribuição das Cotas da Subclasse A 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 das Cotas da Subclasse A ("Anúncio de Encerramento").

Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas da Subclasse A, sendo que a Oferta das Cotas da Subclasse A em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas da Subclasse A no âmbito da Oferta das Cotas da Subclasse A, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme definida abaixo) ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta das Cotas da Subclasse A está condicionada à subscrição e à integralização de, no mínimo, R$ 900.000.000,00 (novecentos milhões de reais), equivalente a 9.000.000 (nove milhões) de Cotas da Subclasse A ("Captação Mínima"). As Cotas da Subclasse A 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

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

Inicial da Oferta Subclasse A até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta Subclasse A, hipótese na qual a Oferta das Cotas da Subclasse A 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 4.000.000 (quatro milhões) de 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$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) ("Montante Total da Oferta"). 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.

In Process

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, pelo Preço de Emissão da Subclasse A.

Aplicação Mínima Inicial: No âmbito da Oferta das Cotas da Subclasse A, cada Investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 1 (uma) Cota Subclasse A, equivalente a R$ 100,00 (cem 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 das Cotas da Subclasse A 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 das Cotas da Subclasse A será estruturada pelo **J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA SOCIEDADE UNIPESSOAL**

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

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 escritório na cidade de São Paulo, 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"). O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras e/ou corretoras consorciadas e credenciadas junto à B3, para participar da distribuição das Cotas da Emissão, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido no prospecto da Oferta) junto às referidas instituições.

Colocação e Regime de Distribuição das Cotas: A Oferta das Cotas da Subclasse A consistirá na distribuição pública primária das Cotas da Subclasse A, 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, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

In Process

Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas: As Cotas da Subclasse A serão subscritas a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação, utilizando-se os procedimentos do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). A colocação de Cotas da Subclasse A 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 à Administradora.

Negociação e Custódia das Cotas: As Cotas da Subclasse A serão depositadas para **(a)** distribuição, no mercado primário, no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3; e **(b)** 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 da Subclasse A custodiadas eletronicamente na B3. O escriturador das Cotas da Subclasse A será responsável pela custódia das Cotas da Subclasse A que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Demais Termos e Condições da Oferta: Os demais termos e condições da Oferta das Cotas da Subclasse A estarão previstos nos documentos da Oferta das Cotas da Subclasse A.

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

ANEXO B

REGULAMENTO DO
JS ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

In Process

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

Safra

REGULAMENTO DO
JS ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO		
Prazo de Duração: 7 (sete) anos, contados do encerramento da Primeira Emissão, sendo 5 anos para o período de investimento e 2 anos para o desinvestimento, observada a possibilidade de prorrogação por 2 (dois) períodos adicionais de 1 (um) ano cada, a critério da Gestora	**Classe:** Classe Única Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas ("Classe"), as referências à Classe neste regulamento ("Regulamento") serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.	**Exercício Social:** Duração de 12 meses, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano.

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

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

2. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

2.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços da Classe respondem perante a Comissão de Valores Mobiliários ("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 175 e nas demais regulamentações aplicáveis, neste Regulamento e nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

3. ADMINISTRAÇÃO

3.1. O Fundo é administrado pelo **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.150, 12º andar, Bela Vista, devidamente habilitada perante a CVM para prestar os serviços de administração de recursos nos termos do Ato Declaratório nº 11.124, de 24 de junho de 2010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20 ("Administradora").

In Process

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;

(d) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos ("Consultor Especializado").

3.4. A contratação da Administradora, da Gestora, do Consultor Especializado ou de Pessoas Ligadas (conforme abaixo definido) 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:

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

(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 na cláusula 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 administração dos ativos imobiliários da carteira compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária, conforme recomendação da Gestora.

3.7.1. A administração mencionada na cláusula 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 no capítulo 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:

(a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora;

(b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;

(c) abrir e movimentar contas bancárias;

(d) representar a Classe em juízo e fora dele;

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

(e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;

(f) 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;

(g) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da 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;

(h) 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;

(i) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

(j) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe;

(k) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe;

(l) 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)** o livro ou lista de presença de cotistas; **(d)** os pareceres do auditor independente; e **(e)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;

(m) 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;

(n) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe de Cotas;

(o) 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;

(p) manter o serviço de atendimento aos Cotistas;

(q) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas; e

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

(r) 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.

3.10. 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;

In Process

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

(e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia de Cotistas; e

(f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas nas Assembleias de Cotistas.

3.11. 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 às Assembleias de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

(b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia 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;

(e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia de Cotistas; e

(f) 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.

3.12. A divulgação de informações referidas acima será realizada através da página https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/js-ativos-imob.htm em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas na sede da

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

Administradora.

3.13. 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.

3.14. A Administradora e a Gestora serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio da Classe quando procederem com dolo ou má-fé, nos termos do Código Civil.

3.14.1. 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.

In Process

3.15. A Administradora, a Gestora, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 3.14 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.

3.15.1. A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo 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.

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

3.16. 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 autorizada a constituir, "ad referendum", a provisão necessária e suficiente para a Classe cumprir essa obrigação.

4. GESTÃO

4.1. O Fundo terá sua carteira gerida pela **SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, 9° andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o n° 65.913.436/0001-17, devidamente habilitada perante a CVM para prestar os serviços de

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

administração de recursos nos termos do Ato Declaratório nº 7.150, de 11 de março de 2003 ("Gestora").

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, inclusive ações, recursos e exceções, representação da Classe e do Fundo, em juízo e fora dele, abertura e movimentação de contas bancárias, 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 do capítulo 11 deste Regulamento.

4.3. Cabe à Gestora a realização das seguintes atividades:

(a) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar Ativos-Alvo e Outros Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, 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 Ativos-Alvo e Outros Ativos, em nome da Classe, de acordo com a política de investimento e o disposto na regulamentação aplicável;

(c) monitoramento de investimentos da Classe nos Ativos-Alvo e Outros Ativos;

(d) acompanhar e monitorar continuamente o desempenho e evolução dos Ativos integrantes da carteira de investimento da Classe 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;

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

(f) orientar a Administradora quanto à realização de amortizações extraordinárias de Cotas durante todo o prazo de duração do Fundo, conforme avaliação da Gestora e a seu exclusivo critério;

(g) com relação a eventuais imóveis que venham a integrar o patrimônio da Classe, 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

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

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;

(h) elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira da Classe;

(i) 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;

(j) representar o Fundo e/ou a Classe e votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos detidos pela Classe, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor à Classe, 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";

(k) representar a Classe e votar, se aplicável nas assembleias de condôminos e associados, relacionadas a eventuais imóveis integrantes do patrimônio da Classe, 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 da Classe;

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

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

(n) orientar a Administradora, definindo as diretrizes a serem seguidas na representação do Fundo e/ou da Classe, 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 relacionados aos imóveis da carteira da Classe e seus locatários, as ações renovatórias e/ou aditamentos, quando necessário, junto aos ocupantes dos eventuais imóveis;

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

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

(p) transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora.

4.4. A Gestora 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.

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. CONSULTORIA ESPECIALIZADA

5.1. O Consultor Especializado, se e quando contratado, dará suporte à Gestora e subsidiará as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos, contratado nos termos de instrumento específico.

6. VEDAÇÕES

6.1. É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome do Fundo e/ou da Classe:

(a) receber depósito em sua conta corrente;

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

(c) vender à prestação as Cotas da Classe, 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, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM 175 e por este Regulamento.

6.2. Adicionalmente ao previsto na cláusula acima, é vedado à Gestora, utilizando recursos da Classe:

(a) conceder crédito sob qualquer modalidade;

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

(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, a Gestora ou o Consultor Especializado, se houver; **(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 da Classe.

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

6.3. Sujeito à aprovação em sede de Assembleia de Cotistas, a gestão da carteira alcança a utilização de ativos na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco.

6.4. Os atos que caracterizem conflito de interesses, nos termos do artigo 12, inciso IV do Anexo III da Resolução CVM 175, e do capítulo 12 deste Regulamento, entre a Classe e a Administradora, Gestora ou Consultor Especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

6.5. Adicionalmente, no âmbito das operações realizadas pela Classe, inclusive nas hipóteses de aquisição de novos Ativos, desde que observados os termos e limites estabelecidos na forma da legislação e regulamentação aplicáveis, a Classe poderá adquirir Ativos por meio de operações estruturadas, inclusive por meio do parcelamento ou da securitização de créditos devidos ou detidos pela Classe, 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

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

efetuados diretamente pela Classe, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto no capítulo 4 do Anexo I deste Regulamento, relativamente à Classe de Cotas.

7.2. A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance, conforme aplicáveis, serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento e seus respectivos Apêndices.

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

8. ENCARGOS DO FUNDO

8.1. Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 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 do patrimônio do Fundo ou da Classe de Cotas, conforme aplicável, 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;

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

(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;

In Process

(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;

(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

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

(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 na cláusula 8.1 correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

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 da cláusula 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:

In Process

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

(b) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;

(c) a emissão de novas Cotas, observado o disposto no capítulo 2 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;

(f) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme e se 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 de Cotistas 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 do capítulo 12 deste Regulamento;

(i) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, à Taxa de

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

Gestão e à Taxa de Performance;

(j) contratação da Administradora, da Gestora, de Consultor Especializado ou de respectivas Pessoas Ligadas para o exercício de função de formador de mercado, se for o caso;

(k) 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, inciso I, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, podendo ser realizada pela Administradora com base em determinação 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 do Fundo 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.

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

In Process

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

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, observado que os Cotistas titulares de mais do que 10% (dez por cento) das Cotas exercerão direito de voto limitado a 10% (dez por cento) do total das Cotas subscritas nas deliberações submetidas à Assembleia de Cotistas.

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.

In Process

9.9. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens "(b)", "(d)", "(e)", "(f)", "(h)", "(i)" e "(j)" da cláusula 9.1 acima, dependem da aprovação pelo quórum qualificado aplicável conforme previsto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, o qual, na data de aprovação deste Regulamento, corresponde à 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. Caso os quóruns qualificados e as matérias objeto de aprovação com quórum qualificado previstas no artigo 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 sejam alteradas em razão em razão da reforma do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de Cotistas, para se enquadrar nos novos quóruns qualificados que vierem a ser previstos no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

9.11. 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.

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

9.13. Quem pode votar: Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos.

9.14. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: **(a)** o prestador de serviço, essencial ou não; **(b)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; **(c)** as Pessoas Ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(d)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua Classe de Cotas no que se refere à matéria em votação; e **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

9.15. A vedação prevista na cláusula 9.14 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 constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

In Process

9.16. Nas hipóteses de deliberação em Assembleia 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. Adicionalmente ao disposto acima, a não concessão do direito de reembolso deverá observar os demais requisitos normativos estabelecidos na CVM..

9.17. Este Regulamento, inclusive seus anexos, poderá ser alterado, independentemente de 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.

10. FATORES DE RISCOS GERAIS

10.1. AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

10.2. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

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, conforme descritos neste Regulamento, 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 e na Classe 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.

10.7. O Fundo pode estar sujeito a potenciais conflitos de interesse em razão da aquisição de ativos financeiros **(a)** emitidos pela Gestora, Administradora 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;

(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 de Cotistas, a ser realizada em

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

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 Cotistas de que trata a cláusula 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 de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

11.4.1. Aplica-se o disposto no 11.4 (b) acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas 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 de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

11.5. Caso seja solicitada a convocação de qualquer Assembleia 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 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 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 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

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

pelos Cotistas do Fundo.

11.6. Aplica-se o disposto na cláusula 11.4 acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas 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 de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

11.7. No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas de que trata a cláusula 11.2 acima.

11.8. Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas prevista na cláusula 11.2 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 de Cotistas 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 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.

11.12. Na hipótese de renúncia, destituição com Justa Causa ou descredenciamento da Administradora e/ou da Gestora, os valores devidos a título de Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance (se aplicáveis), 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 lhes sendo devido qualquer valor adicional a tal título após tal data.

11.13. Na hipótese de destituição da Administradora e/ou da Gestora, sem Justa Causa, a Administradora e/ou a Gestora deverão ser substituídas, conforme aplicável, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da respectiva deliberação da Assembleia de Cotistas, recebendo os valores devidos a título de Taxa de Administração e da Taxa de Gestão (se aplicável), pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento. Adicionalmente, a Gestora fará jus ao recebimento da Taxa de Performance que lhe seja devida em razão dos resultados apurados durante o período de 180 (cento e oitenta) dias referido acima, nos termos dos itens 11.14 e 11.15 abaixo.

11.14. A Taxa de Performance pode ser devida à Gestora, mesmo que o Fundo já esteja sob a gestão de outro profissional, desde que o pagamento da referida remuneração tenha correspondência com os resultados da prestação de serviços da Gestora. Diante disso, em caso

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

de destituição sem Justa Causa da Gestora, a Taxa de Performance eventualmente devida pela Classe será paga à Gestora pelos serviços efetivamente prestados à Classe, sem natureza indenizatória, sendo rateada entre a Gestora e a nova gestora selecionada pelo Fundo durante os 24 (vinte e quatro) meses contados da efetiva substituição da Gestora, sendo calculada *pro rata* para cada gestora referente ao período em que a Gestora se manteve como gestora de recursos da carteira do Fundo até a data de sua efetiva substituição ("Taxa de Performance por Destituição").

11.15. A Taxa de Performance por Destituição será paga nas mesmas datas de pagamento da Taxa de Performance nos termos deste Regulamento, sendo certo que, caso não haja a contratação de uma nova gestora ou caso haja alteração superveniente do Regulamento para retirada da Taxa de Performance, a Taxa de Performance por Destituição será e continuará sendo devida à Gestora de forma *pro rata* desde o período em que a Gestora se manteve como gestora de recursos da carteira do Fundo até a data de sua efetiva substituição.

11.16. Para os fins do artigo acima, considerar-se-á "Justa Causa", conforme determinado por uma sentença arbitral ou administrativa ou sentença judicial contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: **(i)** fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou **(ii)** descredenciamento pela CVM como administrador de carteira de valores mobiliários.

11.17. No caso de deliberação de substituição da Administradora e/ou da Gestora, o novo administrador e/ou o novo gestor deverá(ão), obrigatoriamente: **(i)** pertencer a um grupo econômico integrante de conglomerado de instituições financeiras e, adicionalmente, **(ii)** já realizar a administração e/ou gestão de fundos de investimento imobiliário com patrimônio líquido superior a R$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) e a administração e/ou gestão de outros fundos de investimento com patrimônio líquido superior a R$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais); e **(iii)** realizar a administração e/ou gestão de fundos de investimento imobiliário há, pelo menos, 5 (cinco) anos.

11.18. No caso de renúncia pela Administradora sem a possibilidade de eleição de novo administrador no tempo especificado na cláusula 11.4 acima, os cotistas arcarão com todas e quaisquer despesas decorrentes da liquidação do Fundo e/ou da Classe.

11.19. No caso de renúncia ou destituição da Administradora em virtude de sua liquidação extrajudicial, se a Assembleia 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 e/ou da Classe, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

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, Gestora ou Consultor

Ex Process

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

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 ou do 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 ou o Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas;

(c) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedor da Administradora, da Gestora ou do Consultor Especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

In Process

(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 175, exceto a distribuição de Cotas constitutivas do patrimônio inicial de Classe de Cotas;

(e) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou do Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

12.3. Consideram-se pessoas ligadas ("Pessoas Ligadas"):

(a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora ou do 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 do Consultor Especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora ou do 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 ao Consultor Especializado.

13. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

13.1. A tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo será aquela definida pela legislação

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

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.

Tributação do Fundo

a) Imposto de renda ("IR")

13.3. Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitas ao IR, exceto rendimentos ou ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas em geral.

In Process

13.4. Contudo, não estão sujeitas à incidência do IRRF os rendimentos auferidos pelo Fundo em decorrência de eventuais aplicações em: **(i)** Letras Hipotecárias ("LH"), **(ii)** Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), **(iii)** Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), **(iv)** cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("FII") e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais ("Fiagro"), quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, na forma do disposto no artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, com a redação dada pela Lei nº 12.024/09.

13.5. No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF a ser retido pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos seus cotistas, proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada nos próximos tópicos desta seção. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas pessoas físicas isentos serão considerados tributação exclusiva de fonte e, portanto, definitiva para o Fundo.

13.6. 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.

13.7. Considera-se pessoa relacionada 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, conforme parágrafo único do art. 2º da Lei 9.779. 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 nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

b) Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

13.8. Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, ("Regulamento IOF") as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos.

13.9. Não obstante a alíquota zero acima, nos termos dos artigos 29 e 30 do Regulamento IOF, aplica-se a alíquota de 1,5% (um virgula cinco por cento) quando o Fundo 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 do Fundo, observados os limites de **(i)** 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja já constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou de **(ii)** 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

13.10. A alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

c) Reforma Tributária

13.11. Como regra, nos termos da Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025 ("LC 214"), que instituiu o Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS") e a Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), os FIIs são considerados contribuintes desses tributos, ressalvadas as hipóteses específicas introduzidas pela Lei Complementar nº 227, de 13 de janeiro de 2026 ("LC 227").

13.12. Tais hipóteses exigem o cumprimento cumulativo de determinados requisitos, dentre os quais se incluem: (i) negociação das cotas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; (ii) existência de, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (iii) inexistência de pessoa física que detenha, isoladamente, mais de 20% das Cotas ou cujas Cotas que lhe deem direito ao recebimento superior a 20% do total de rendimentos do FII, ou de grupo familiar – considerados parentes até segundo grau – que detenha, em conjunto, mais de 40% das Cotas, ou cujas Cotas que lhe deem direito ao recebimento superior a 40% do total de rendimentos do FII; e (iv) inexistência de pessoa jurídica que, isoladamente ou em conjunto com seu sócio controlador, sociedades controladas ou coligadas, detenha mais de 50% das Cotas, exceto quando o cotista for entidade fechada de previdência.

13.13. Adicionalmente, mesmo que não atendam às condições estabelecidas acima, não serão contribuintes do IBS e da CBS os FII cujas cotas sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 95% (noventa e cinco por cento), pelas seguintes entidades, alternativamente: (a) FII ou Fiagro que atenda às condições listadas no parágrafo anterior; (b) Fundo de investimento constituído no Brasil exclusivamente para acolher recursos de planos de benefícios de previdência complementar e de planos de seguros de pessoas, regulados e fiscalizados pelos órgãos governamentais competentes; (c) Entidades de previdência e fundos de pensão no Brasil, regulados e fiscalizados pelos órgãos governamentais competentes; ou (d) Fundo de investimento que, embora não constituído como FII ou Fiagro, atenda às condições "(a)" e "(b)" acima.

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

13.14. No caso de não atendimento a qualquer dos requisitos antes citados, o Fundo não se enquadrará na hipótese de não sujeição, e, consequentemente, será tributado como contribuinte de IBS e CBS. Por fim, as alíquotas aplicáveis ao IBS e à CBS deverão ser definidas conforme os critérios estabelecidos na LC 214, cuja regulamentação permanece pendente no que se refere aos FIIs.

Tributação dos Cotistas

a) IR

(i) Cotista Residente Fiscal no Brasil

13.15. 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.

In Process

13.16. 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 pela alíquota de 20% (vinte por cento), sendo que o tributo deve ser apurado da seguinte forma:

(a) Cotista 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) Cotista 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.

13.17. Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

13.17.1. 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

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

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 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.

13.18. 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.

13.19. Sem prejuízo da **tributação** acima, haverá a retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), 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.

(ii) Cotista Não Residente Fiscal no Brasil

Tn Process

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

13.21. Todavia, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos investidores estrangeiros que, cumulativamente, **(i)** não sejam residentes ou domiciliados em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definição do Artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("Lei 9.430/96") e previsão no Artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010 ("IN 1.037/10"), conforme alterada ("JTF"); e **(ii)** cujo investimento nas Cotas do Fundo seja realizado nos termos da Resolução Conjunta nº 13, de 03 de dezembro de 2024, do Banco Central do Brasil e da CVM. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos investidores estrangeiros ficam sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

13.22. Os ganhos de capital 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 isentos de tributação pelo IR, de acordo com razoável interpretação da lei. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais. Por outro lado, os rendimentos distribuídos aos cotistas em JTF decorrentes de investimento em FII estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento) tal como previsto para investidores residentes no Brasil.

13.23. Ademais, de acordo com o atual entendimento da RFB sobre o tema, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em JTF, são isentos de tributação pelo IRRF, conforme as mesmas regras anteriormente descritas para cotistas pessoas físicas residentes no Brasil.

b) IOF/Títulos

13.24. O IOF/Títulos incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da aquisição, resgate, cessão ou repactuação das Cotas do Fundo em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

de aplicação, conforme tabela regressiva anexa ao Regulamento IOF, a depender do prazo do investimento. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação, o IOF/Títulos incide à alíquota zero.

13.25. A alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

c) Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ("IOF/Câmbio")

13.26. As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao Imposto sobre Operações Financeiras relativo a Câmbio ("IOF/Câmbio"). Não obstante, atualmente, as operações de câmbio para remessas e ingressos de recursos realizadas por fundos de investimento relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, estão sujeitas à alíquota zero de IOF/Câmbio.

13.27. O Poder Executivo está autorizado a elevar, a qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio até o limite de 25% (vinte e cinco por cento), sendo que tal aumento deverá ter somente efeitos prospectivos.

13.28. 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 E TERMOS E DEFINIÇÕES'

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

14.2.1. O Fundo, seus Cotistas, os distribuidores de cotas, sua Gestora, sua Administradora e os demais prestadores de serviço do Fundo obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil – Canadá ("Regulamento CCBC" e "CCBC", respectivamente), toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no regulamento do Fundo e seus anexos, nas normas editadas pela CVM que lhe sejam aplicáveis e nos instrumentos entre si firmados ("Arbitragem").

14.2.2. A Arbitragem será de direito, com a aplicação das normas da República Federativa do Brasil, terá sede no Município de São Paulo, será conduzida em língua portuguesa e de forma confidencial. O tribunal arbitral será constituído por 3 (três) árbitros, sendo um deles presidente, escolhidos nos termos do Regulamento CCBC.

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

14.2.3. As despesas processuais iniciais deverão ser rateadas entre as partes, arcando cada polo processual com metade dos valores necessários, sem prejuízo à possibilidade de adiantamento pelas partes interessadas, resolvendo-se as indefinições nos termos do Regulamento CCBC. A sentença arbitral deverá determinar a responsabilidade final pelas despesas de acordo com a sucumbência de cada parte, as quais deverão incluir as taxas administrativas, honorários de árbitros e de peritos e despesas com diligências processuais e fornecimento de garantias que sejam determinadas expressamente pelo tribunal arbitral. É vedada a imposição de honorários de sucumbência, bem como a determinação de indenização e/ou de reembolso por gastos com honorários contratuais de êxito e/ou com honorários de pareceristas ou outros consultores.

14.2.4. As partes poderão recorrer ao Poder Judiciário, para tanto elegendo-se o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, para **(i)** buscar a execução específica de disposições contratuais certas e líquidas, que não necessitem de prévia discussão em Arbitragem; **(ii)** buscar a execução de sentença arbitral; **(iii)** buscar a anulação de sentença arbitral nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996 (e de normas que venham a lhe suceder); e **(iv)** antes da constituição do tribunal arbitral, buscar medidas cautelares ou antecipações de tutela, as quais deverão ser submetidas à posterior análise pelo tribunal arbitral. As partes concordam em afastar qualquer possibilidade de nomeação de árbitro(s) provisório(s) ou de emergência.

ItauProcess

14.3. Política de voto da Gestora

14.3.1. A Gestora exercerá o direito de voto decorrente dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e da Classe, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

14.3.2. A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira da Classe.

14.3.3. A Gestora, na qualidade de representante da Classe, 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.

14.3.4. A política de voto 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”.

14.4. Fato Relevante

14.4.1. Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

Cotas.

14.4.2. São exemplos de fatos potencialmente relevantes:

I. alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas;

II. contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço;

III. contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida no Regulamento;

IV. mudança na classificação de risco atribuída à Classe ou Subclasse de cotas;

V. alteração de prestador de serviço essencial;

VI. fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe de Cotas;

VII. alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;

VIII. cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

IX. emissão de Cotas de classe fechada;

X. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe;

XI. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;

XII. o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;

XIII. propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e

XIV. a venda ou locação dos imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

14.5. Termos e Definições deste Regulamento e do Anexo I

O Anexo I deste Regulamento constitui parte integrante e inseparável deste Regulamento, vinculando os prestadores de serviços essenciais, os demais prestadores de serviços e os Cotistas da Classe. Em caso de conflito entre as disposições desta parte geral do Regulamento e as do Anexo I, prevalecerão as disposições do Anexo I.

São termos definidos para fins deste Regulamento e do seu Anexo I:

In Process

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

Safra

Administradora	Significa o **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.150, 12º andar, Bela Vista, devidamente habilitada perante a CVM para prestar os serviços de administração de recursos nos termos do Ato Declaratório nº 11.124, de 24 de junho de 2010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20.
Anexo Normativo III	Significa o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022.
Arbitragem	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.2.1 do Regulamento.
Ativos	Significa os Ativos-Alvo e Outros Ativos, em conjunto ou separadamente, indistintamente.
Ativos-Alvo	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 1.1.2 do Anexo I.
Assembleia de Cotistas	Significa a assembleia ordinária ou a assembleia extraordinária, indistintamente.
Base de Cálculo	Tem o significado previsto na cláusula 4.8 do Anexo I.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Capital Autorizado	Tem o significado previsto na cláusula 2.9 do Anexo I.
CCBC	Significa a Câmara de Comércio Brasil – Canadá
CEPAC	Certificado de Potencial Adicional de Construção, regulados pelos artigos 31, 32 e 34 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2011, e emitidos com base na Resolução CVM 84, de 31 de março de 2022.
Classe	Significa a Classe Única do JS ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
Consultor Especializado	Tem o significado que lhe é atribuído no item "(d)" da cláusula 3.3 do Regulamento.

In Process

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

Safra

Cotas	Significam, em conjunto e indistintamente, as cotas de emissão da(s) Classe(s), representativas de frações ideais do patrimônio da respectiva Classe.
Cotistas	Significam os titulares das Cotas.
CRI	Certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997 e pela Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Dia Útil	Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Encargos do Fundo	Significam os encargos previstos na cláusula 8.1 do Regulamento.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário, constituído na forma da Lei nº 8.668/93 e da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022.
Fundo	JS ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA.
Gestora	Significa a **SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade e 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 habilitada perante a CVM para prestar os serviços de administração de recursos nos termos do Ato Declaratório nº 7.150, de 11 de março de 2003.
Imóveis	Tem o significado previsto na cláusula 1.1 do Anexo.
Justa Causa	Tem o significado previsto na cláusula 11.16 do Regulamento.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
LCI	Letras de crédito imobiliário, regidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.
LH	Letras hipotecárias, regidas pela Lei nº 7.684 de 2 de dezembro de

In Process

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

	1988.
Outros Ativos	Tem o significado previsto na cláusula 1.3 do Anexo I.
Patrimônio Líquido	Significa o patrimônio líquido do Fundo ou da(s) Classe(s), conforme o caso, que é representado pela soma algébrica do valor de todos os Ativos-Alvo e Outros Ativos, incluindo valores em caixa da respectiva Carteira e os valores a receber, menos as exigibilidades.
Período de Desinvestimento	Tem o significado previsto na cláusula 1.14.1 do Anexo I.
Período de Investimento	Tem o significado previsto na cláusula 1.14.1 do Anexo I.
Pessoas Ligadas	Tem o significado previsto na cláusula 12.3 do Regulamento.
Prestador de Serviço Essencial	Significa a Gestora e a Administradora, indistintamente.
Primeira Emissão	Tem o significado previsto na cláusula 2.1 do Anexo I.
Recompra	Tem o significado previsto na cláusula 12.1 do Anexo I.
Regulamento	Regulamento do Fundo, incluindo seu respectivo Anexo.
Regulamento CCBC	Significa o regulamento da Câmara de Comércio Brasil – Canadá.
Reserva de Contingência	Reserva equivalente a até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas a cada mês, que poderá ser constituída pela Administradora, por meio de retenção do referido percentual, a qualquer momento, desde que aprovada pela Assembleia de Cotistas e mediante comunicação prévia aos Cotistas da Classe. A reserva terá por fim arcar com as despesas extraordinárias dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe.
Resolução CVM 160	Significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
Resolução CVM 175	Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.

In Process

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

Subclasse	Significam as subclasses de cada uma da(s) Classe(s), conforme descrito no respectivo Anexo e em cada Apêndice.
Subclasse A	Significa a subclasse A de emissão da Classe, cujas características estão descritas no Apêndice A.
Taxa de Administração	Significa a remuneração devida pela Classe pela prestação dos serviços de administração, controladoria, custódia qualificada dos Ativos-Alvo e Outros Ativos integrantes da carteira, tesouraria, controladoria, processamento e escrituração das Cotas.
Taxa de Gestão	Significa a remuneração devida pela Classe pela prestação dos serviços de gestão da carteira.
Taxa de Performance	Significa a remuneração devida pela Classe a título de participação nos resultados, calculada conforme Apêndice das Subclasses.
Taxa de Administração e Gestão	Significa a soma da Taxa de Administração e Taxa de Gestão.
TPS	Significa a Taxa de Performance Semestral.

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.

* * * * *

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

Safra

ANEXO I		
CLASSE ÚNICA DO JS ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA		
Público-alvo: Público em Geral	**Regime de Condomínio:** Fechado	**Prazo:** Correspondente ao prazo de duração do Fundo
Responsabilidade dos Cotistas: Limitada	**Classe:** Única	**Exercício Social:** Duração de 12 meses, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano
Classificação ANBIMA: Multiestratégia Gestão Ativa		
Categoria Imobiliário	**Forma de Gestão** Ativa	

In Process

1. Objetivo da Classe e Política de Investimentos

1.1. A Classe tem por objetivo o investimento, direta e/ou indiretamente, em quaisquer ativos localizados no território brasileiro, em empreendimentos imobiliários prontos, construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para a exploração comercial, residencial, logística, industrial, centro de distribuições e/ou galpões para desenvolvimento, construção e/ou posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico" na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, locação ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Imóveis"), por meio da aquisição de quaisquer dos Ativos-Alvo, conforme abaixo definido.

1.1.1. Os recursos da Classe serão aplicados segundo política de investimentos definida, com o objetivo de proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas.

1.1.2. A Classe terá por política básica realizar investimentos, de forma direta e/ou indireta, em Imóveis e ativos imobiliários, tendo por objetivo auferir rendimentos ou ganhos de capital mediante a aplicação, primordialmente, nos ativos imobiliários listados a seguir (doravante denominados "Ativos-Alvo", quando mencionados no plural, ou "Ativo-Alvo", no singular), além de ativos ou valores mobiliários eventualmente incluídos pela CVM em eventuais alterações da regulamentação aplicável a fundos imobiliários:

(a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

(b) ações, debêntures, 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 trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII");

(c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

(d) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

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

In Process

(f) cotas de outros FII;

(g) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") 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;

(h) letras hipotecárias ("LH");

(i) letras de crédito imobiliário ("LCI");

(j) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); e

(k) outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da Resolução CVM 175, em especial em seu Anexo III.

1.1.3. A Classe poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em cotas de FII, ou de outros fundos de investimento que invistam ou venham a investir em Ativos-Alvo, que sejam administrados pela Administradora e/ou geridos pela Gestora ou suas Pessoas Ligadas.

1.2. Ressalvado o disposto neste Regulamento, não há outros parâmetros mínimos a serem observados na aquisição, pela Classe, de Ativos-Alvo ou Outros Ativos.

1.3. As disponibilidades financeiras da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiverem investidas em Ativos-Alvo poderão ser aplicadas em títulos públicos federais, ativos financeiros de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituições financeiras de primeira linha, operações compromissadas lastreadas nos referidos ativos, cotas de fundos de investimento de renda fixa, inclusive administrados ou geridos pela Administradora ou pela Gestora e/ou por suas Pessoas Ligadas, obedecendo sempre aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade determinados pela Gestora ("Outros Ativos").

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

1.4. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, observado, porém, que os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos nos Ativos-Alvo previstos nos incisos "(d)", "(f)" e "(g)" da cláusula 1.1.2, acima.

1.5. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos em cotas de fundos de investimento (incluindo outros FII) administrados ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175.

1.6. 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.

In Process

1.7. A Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo-Alvo e/ou Outros Ativos.

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.

1.9. 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.

1.10. O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175, caso aplicável. Caso, após o período previsto acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira da Classe, a Gestora deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma Assembleia de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira da Classe.

1.11. 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, caberá 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, inclusive, selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à política de investimentos estabelecida por meio deste Regulamento.

1.12. Caberá à Gestora praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

política de investimento estabelecida neste capítulo 1, não lhe sendo facultada, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições específicas deste, conforme estabelecidas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

1.13. Adicionalmente, no âmbito das operações realizadas pela Classe, inclusive nas hipóteses de aquisição de novos Ativos-Alvo, desde que observados os termos e limites estabelecidos na forma da legislação e regulamentação aplicáveis, a Classe poderá adquirir ativos por meio de operações estruturadas, inclusive por meio do parcelamento ou da securitização de créditos devidos ou detidos pela Classe, bem como eventualmente prestar garantias, desde que em relação a operações próprias.

1.14. Período de Investimento e Desinvestimento

1.14.1. A Classe terá um período de investimento de 5 (cinco) anos contados da data de encerramento da Primeira Emissão de Cotas da Classe ("Período de Investimento") e um período de desinvestimento contado do término do Período de Investimento até o término do prazo de duração da Classe ("Período de Desinvestimento"), de modo que a prorrogação do Período de Investimento poderá ser realizada a exclusivo critério da Gestora por até (2) dois períodos adicionais de 1 (um) ano cada.

1.14.2. Após o término do Período de Investimento, a Classe não poderá realizar novos investimentos em Ativos-Alvo, exceto caso tais novos investimentos: (a) tenham por objetivo a preservação do valor dos investimentos da Classe nos Ativos-Alvo ou impedir a diluição de participação nos Ativos-Alvo (incluindo nas hipóteses de exercício de direito de preferência, direitos de subscrição, conversão, opção de compra ou permuta de valores mobiliários ou quaisquer outros direitos decorrentes da titularidade dos Ativos-Alvo) ou a continuidade dos negócios dos Ativos-Alvo; ou (b) decorram de investimentos em Ativos-Alvo negociados e acordados previamente ao término do Período de Investimento (assim considerados aqueles Ativos-Alvo em relação aos quais a Classe já tenha assinado quaisquer documentos de subscrição ou outro tipo de documento vinculante para a aquisição de Ativos-Alvo pela Classe).

1.14.3. A emissão de novas Cotas pela Classe dentro do Capital Autorizado somente será permitida durante o Período de Investimento, exceto pela emissão de novas Cotas para as situações previstas no item acima ou para pagamento de despesas e encargos da Classe, que poderá ocorrer a qualquer momento durante o prazo de duração da Classe, observado o limite do Capital Autorizado.

1.14.4. Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a política de investimento da Classe, as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas.

1.14.5. A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes dos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.

1.14.6. Especificamente em relação ao risco de liquidez e desinvestimento, o

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

gerenciamento é realizado pela Gestora e supervisionado pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos ativos passíveis de liquidação financeira em um determinado prazo, ponderado pelas regras de resgate e pela composição da carteira da Classe, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.

2. Cotas

2.1. A Classe será inicialmente formada por 1 (uma) Subclasse de cotas denominada "Subclasse A", cujas características encontram-se devidamente descritas no Apêndice A ("Subclasse A"). O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, correspondente a, no mínimo, 10.000 (dez mil) Cotas emitidas pelo preço de emissão de R$ 100,00 (cem reais) ("Primeira Emissão"). Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão constituir novas Subclasses de Cotas a qualquer momento durante o prazo de duração da Classe, observado o Capital Autorizado.

2.2. As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm forma nominativa e escritural.

In Process

2.3. A Classe manterá contrato com o agente escriturador, instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de Cotas, que emitirá extratos a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista.

2.4. Os Cotistas deverão sempre manter os seus dados cadastrais, representados por, no mínimo, nome, CPF e/ou CNPJ, endereço físico e eletrônico, atualizados junto a Administradora ou, conforme aplicável, o agente escriturador.

2.5. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e na Resolução CVM 175, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

2.6. O titular de cotas da Classe:

(a) não poderá exercer qualquer direito real sobre ativos integrantes do patrimônio da Classe; e

(b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente a ativos integrantes do patrimônio da Classe, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

2.7. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, sem prejuízo das consequências tributárias descritas no capítulo 13 das condições gerais aplicáveis ao Fundo contidas neste Regulamento, exceto pelos eventuais limites mínimos ou máximos por investidor que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta.

2.8. Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas da Classe em emissões de novas cotas, nos termos em que vierem a ser definidos em cada oferta de Cotas.

2.9. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, a Gestora poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem a

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas e de alteração deste Regulamento, observados os prazos operacionais praticados pela B3, desde que limitadas ao montante de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

2.9.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou cujo valor de emissão por Cota seja fixado com base em critério distinto daquele indicado acima, bem como acerca de seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável.

2.10. Na hipótese de emissão de novas Cotas aprovada dentro do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta será definido tendo em vista um ou mais dos seguintes critérios (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe; e/ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Na hipótese de emissão de novas cotas aprovada pela Assembleia de Cotistas, o preço de emissão será aprovado no âmbito da respectiva assembleia, podendo considerar os critérios acima ou outros.

2.11. Os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas emitidas dentro do limite do Capital Autorizado, na proporção de suas respectivas participações (apurada com base na data que for definida pela Administradora, no ato que aprovar a nova emissão de cotas), respeitando-se os prazos operacionais mínimos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

2.12. Caso assim admitido nos termos da regulamentação aplicável, os Cotistas poderão ceder seus respectivos direitos de preferência aos próprios Cotistas ou a terceiros, desde que o Cotista em questão não exerça seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

2.13. Os procedimentos para exercício do direito de preferência mencionado acima devem ser realizados exclusivamente pelo escriturador, fora dos ambientes do Balcão B3, conforme aplicável.

2.14. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

2.15. O instrumento que deliberar pela nova emissão de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

2.16. A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia de Cotistas.

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

2.17. As Cotas objeto da nova emissão poderão ser objeto de oferta pública de distribuição registrada ou dispensada de registro perante a CVM, sendo admitida a realização de oferta privada na forma da regulamentação aplicável.

3. Distribuição de Rendimentos e Resultados

3.1. Observadas as disposições deste Regulamento, 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), 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, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e no Ofício-Circular-Conjunto nº 3/2024/CVM/SSE/SNC, 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 10º (décimo) Dia Útil do mês, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 1 (um) Dia Útil após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas. Enquanto as cotas estiverem depositadas em ambiente de balcão, o direito aos rendimentos será do cotista que detiver cotas em posição no Dia Útil anterior à data estabelecida para o pagamento do rendimento.

4. Taxas e outros Encargos

4.1. A Taxa de Administração e Gestão estará prevista no Apêndice de cada Subclasse.

4.2. A Taxa de Administração e Gestão máxima compreende o somatório da taxa de administração e gestão mínima com a taxa de administração e gestão máxima dos fundos/classes/subclasses de investimento em que a Classe investir, excetuados: (a) os fundos cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; ou (b) os fundos/classes geridos por partes não relacionadas ao gestor do fundo investidor.

4.3. 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.

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 de Performance

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

4.5. A título de participação nos resultados e sem prejuízo da remuneração pelos serviços de gestão incluída na Taxa de Gestão anteriormente mencionada, a Gestora poderá fazer jus a uma Taxa de Performance calculada nos termos do Apêndice de cada Subclasse.

Taxa Máxima de Distribuição

4.6. 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 e definida a cada nova emissão de Cotas, sendo prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM 160.

FORMA DE CÁLCULO

4.7. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas em relação à Base de Cálculo prevista na cláusula abaixo, e provisionadas diariamente, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e serão pagas mensalmente pela Classe à Administradora e a Gestora, respectivamente, até o 5º (quinto) Dia Útil ao encerramento do mês subsequente ao seu vencimento ou, proporcionalmente, quando da amortização ou resgate das cotas.

4.8. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas, conforme aplicável, em relação (i) ao valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido nas regras específicas aplicáveis aos fundos de investimento em 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 emitidas pela classe de cotas; ou (ii) ao valor contábil do patrimônio líquido da Classe nos demais casos ("Base de Cálculo").

4.9. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, inclusive Pessoas Ligadas a Administradora.

4.10. Adicionalmente, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da remuneração pelos serviços de gestão incluída na Taxa de Gestão anteriormente mencionada, a Gestora fará jus à TPS a qual será provisionada mensalmente e apurada e paga semestralmente, nos meses de junho e dezembro, até o 10º (décimo) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo a Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

4.11. A Taxa de Performance será provisionada mensalmente, baseada no cálculo de performance acima descrito e, portanto, após a dedução de todas as despesas devidas pela Subclasse, incluindo a Taxa de Administração e Taxa de Gestão, sendo calculada com base no método do ativo.

4.12. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota contábil do Fundo

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota da Subclasse, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento de Taxa de Performance, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero e a performance calculada deverá ser acumulada nos cálculos de performance nos períodos de apuração subsequentes.

4.13. Entende-se por "valor da cota" aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido da Subclasse pelo número de cotas da Subclasse, apurados, ambos, no encerramento do dia, conforme dispõe a legislação vigente.

4.14. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à 1ª Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo resultante da soma dos valores apurados para cada tranche.

4.15. A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

4.16. A Taxa de Performance nunca poderá ser um valor negativo

4.17. Outros Encargos: O Fundo e a Classe poderão incorrer em outras despesas, conforme descritas no capítulo de Encargos do Fundo contidas no Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor.

5. Negociação das Cotas

5.1. As Cotas serão depositadas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário em mercado de balcão organizado ou bolsa de valores, conforme disposto no apêndice de cada Subclasse.

5.2. Na hipótese de as Cotas serem distribuídas por conta e ordem de distribuidores que não sejam integrantes do mesmo grupo econômico da Administradora, a transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pela Administradora ou pelo(s) distribuidor(es) contratado(s), conforme o caso, da adequação do investidor à Classe, bem como do atendimento das demais formalidades estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação vigente.

6. Responsabilidade dos Cotistas

6.1. A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas 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

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

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, a Administradora imediatamente (a) suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; (b) comunicará a verificação do patrimônio líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e (c) divulgará fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável.

8. Integralização, Amortização e Resgate

8.1. A integralização de Cotas em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento, admitindo-se a possibilidade de compensação de obrigações pecuniárias assumidas pela Classe em favor do subscritor de Cotas, nos termos do artigo 368 do Código Civil.

8.2. Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá (a) formalizar o documento de aceitação da oferta; e (b) assinar o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, nos termos artigo 29 da parte geral da Resolução CVM 175.

8.3. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do documento de aceitação da oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo documento de aceitação da oferta.

8.4. As emissões de cotas da Classe poderão prever a utilização de bens e direitos na integralização do valor das Cotas. Os Ativos-Alvo utilizados na integralização do valor das Cotas deverão ser objeto de laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

8.5. A integralização do valor das Cotas em ativos deverá ser realizada no prazo máximo a ser estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas e deverá observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela instituição responsável pela escrituração das Cotas de emissão do Fundo, sendo certo que tal integralização em bens e direitos ocorrerá fora do ambiente da B3.

8.6. A Classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas a exclusivo critério da Gestora.

8.7. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio da Classe implicará na

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

manutenção da quantidade de cotas existentes, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio.

8.8. Para fins de amortização de Cotas, serão obedecidas as seguintes regras, observados os prazos e procedimentos da B3: (i) o valor da Cota de amortização: valor de fechamento da Cota apurado no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da amortização; e (ii) data de pagamento da amortização: conforme data mencionada no subitem "i". Enquanto as cotas estiverem depositadas em ambiente de balcão, o direito aos pagamentos de amortização será do cotista que detiver cotas em posição no Dia Útil anterior à data estabelecida para o pagamento do rendimento. Válida inclusive a regra para todo e qualquer pagamento.

8.9. Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas do Fundo será admitido apenas quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

8.10. Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

In Process

9. Liquidação e Encerramento

9.1. 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, a Classe deverá ser imediatamente liquidada ou incorporada a outro fundo de investimento ou classe de Cotas pela Administradora.

9.2. 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.

9.2.1. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe investido em ativos será alienado para, nesta ordem de preferência, (i) efetuar o pagamento de todas as despesas, dívidas e obrigações da Classe, e (ii) ser partilhado entre os Cotistas, admitindo-se a entrega de ativos da carteira caso não seja possível sua alienação.

9.3. 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.

9.4. Após a partilha de que trata a cláusula 9.2.1, 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.

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

9.4.1. 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.

9.4.2. 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 9.2.1 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

9.5. 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.

In Progress

9.6. 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.

9.6.1. 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.

9.6.2. 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.

10. Comunicações

10.1. 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.

10.2. 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.

10.3. As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

10.4. As comunicações, informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas no endereço: https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/js-ativos-imob.htm

11. Fatores de Risco da Classe

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

11.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e, portanto, os seus investimentos e aplicações, sem prejuízo dos riscos descritos no Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, destaca-se que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

12. Recompra

12.1. 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;

(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.

In Process

12.2. Para efeito do disposto na Cláusula 12.1 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.

12.3. 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.

12.4. O limite a que se refere o inciso (c) da Cláusula 12.1. acima deve ter como referência as Cotas emitidas pela Classe na data do comunicado de que trata a Cláusula 12.3 acima.

12.5. 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.

12.6. 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.

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40



Safra

In Process

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

Safra

APÊNDICE A

SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA DO JS ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

1.1 As características específicas da Subclasse A estão descritas abaixo:

Prazo de Duração	Correspondente ao prazo de duração do Fundo.
Público-alvo	Público em geral
Taxa de Administração e Gestão	Taxa de Administração e Gestão mínima de 1,00% ao ano, e máxima de 1,25% ao ano, aplicadas sobre a Base de Cálculo, já incluindo a taxa de administração e gestão dos fundos investidos, observando a ressalva prevista no item 7.3 do Anexo I. A Taxa de Administração e Gestão contempla a Taxa de Administração mínima de 0,10% ao ano e a Taxa de Gestão mínima de 0,90% ao ano, aplicadas sobre a Base de Cálculo da Subclasse A.
Taxa de Performance	Adicionalmente, pela sua atuação, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da Taxa de Gestão, a Gestora fará jus à TPS a ser calculada com base nos resultados efetivamente distribuídos aos Cotistas durante cada semestre ("RS") findo em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A TPS deverá ser calculada conforme a fórmula apresentada a seguir: Taxa de performance: 10% sobre (IPCA + Yield IMA-B) VT Performance = 0,10 x { [Resultado no Período de Apuração] – [PL Base * (1+ Índice de Correção)] } **Onde**: • Período de Apuração = período compreendido entre 01 de Janeiro e 30 de Junho ou 01 de Julho e 31 de Dezembro de cada ano. No primeiro período de apuração será considerada a data da primeira integralização de cotas. • VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data de Apuração de performance; • Índice de Correção = Variação do IPCA + X, sendo que

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

	"X" é *spread* acima da inflação calculado pelo yield médio ponderado do índice IMA-B, calculado em taxa percentual ao ano, conforme divulgado diariamente pela ANBIMA, que possui a seguinte fórmula: média ponderada, calculada diariamente, das taxas indicativas dos títulos que compõem o índice IMA-B de acordo com o peso dos títulos na composição do próprio índice ("Yield do IMA-B"). O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será a média aritmética deste Yield do IMA-B, publicado diariamente pela ANBIMA, do semestre imediatamente anterior ao da apuração da performance (exemplificativamente, o fator "X" será a média aritmética dos Yields do IMA-B diários publicados de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base pela seguinte fórmula: [(1 + média diária Yield do IMA-B do período mencionado)^(quantidade de Dias Úteis do período de apuração da performance)-1]. **ESTA TAXA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS**. • IPCA: corresponde à variação mensal do IPCA, apurada pelo IBGE, considerando defasagem de 2 (dois) meses; • PL Base = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do Subclasse A utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes; • Resultado conforme fórmula abaixo: Resultado = [(PL Contábil) + (Distribuições Atualizadas)] Onde: • Distribuições Atualizadas = ∑ [Rendimento durante o Período de Apuração * (1+Índice de Correção pro rata temporis do Período de Apuração)] • PL Contábil = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último Dia Útil do Período de Apuração da Taxa de Performance; • Rendimento durante o Período de Apuração = cada

In Process

Docusign Envelope ID: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40

	rendimento efetivamente distribuído durante o Período de Apuração.
Negociação	As cotas da Subclasse A poderão ser depositadas **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.
Assembleia Especial	As matérias de interesse específico de uma subclasse competirão privativamente à Assembleia de Cotistas da subclasse interessada, em que participarão apenas cotistas que constem do registro de Cotistas da subclasse em questão. A Assembleia de Cotistas desta subclasse, se aplicável, é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida subclasse de cotas, na forma da Resolução 175, conforme alterada, e observando o disposto no Anexo I.

Live Process

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: D7CA3EBF-C92A-877E-8024-DD5717B47D40
Status: Enviado
Assunto: 2026.08.26 - Regulamento - JS Ativos Imobiliários - JSAI
CNPJ da Contraparte:
Nome da Contraparte:
Contraparte do Documento:
Tipo do Documento:
Agência: Matriz
Número Contrato/Cedente:
Conta Corrente:
Envelope fonte:
Documentar páginas: 55
Assinaturas: 2
Remetente do envelope:
Certificar páginas: 2
Rubrica: 0
Pedro Henrique Araujo Costa
Assinatura guiada: Ativado
Av. Paulista 2100
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
SAO PAULO, São Paulo 01310-930
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília
costa.pedro@safra.com.br
Endereço IP: 170.85.19.94

Rastreamento de registros

Status: Original
Portador: Pedro Henrique Araujo Costa
Local: DocuSign
26/08/2026 10:50:11
costa.pedro@safra.com.br

In Process

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Rafael Bordalo Quintas rafael.quintas@safra.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através da Docusign		Enviado: 26/08/2026 10:52:04
Marcio Aurelio de Nobrega marcio.nobrega@safra.com.br CPF: 085.947.538-70 Diretor Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através da Docusign	Assinado por: Marcio Aurelio de Nobrega 48F017D473DB454... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 170.85.19.109	Enviado: 26/08/2026 10:52:05 Visualizado: 26/08/2026 10:52:28 Assinado: 26/08/2026 10:53:05

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Bruno Fiore Fontana bruno.fiore@safra.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através da Docusign	**Copiado**	Enviado: 26/08/2026 10:52:06 Visualizado: 26/08/2026 10:52:52

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Flavia Valesca Torres Moreira flavia.torres@safra.com.br Banco Safra S/A Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	**Copiado**	Enviado: 26/08/2026 10:52:04

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através da Docusign

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	26/08/2026 10:52:06
Entrega certificada	Segurança verificada	26/08/2026 10:52:28
Assinatura concluída	Segurança verificada	26/08/2026 10:53:05

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

In Process

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

ANEXO II

REGULAMENTO

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

Safra

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO JS ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 68.800.386/0001-50

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 da 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 fiduciário ("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 de recursos ("Gestora"), da classe única do **JS ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 68.800.386/0001-50, 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 ("Classe" 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, vem formalizar o que segue:

CONSIDERANDO QUE:

A) Os Prestadores de Serviços Essenciais por ato particular, deliberaram e aprovaram a primeira emissão de cotas do Fundo ("Primeira Emissão" e "Cotas", respectivamente);

B) Os Prestadores de Serviços Essenciais desejam alterar as características da Primeira Emissão; e

C) Até a presente data não houve a subscrição das cotas do Fundo por qualquer investidor e o Fundo se encontra "pré-operacional" perante a CVM, sendo os Prestadores de Serviços Essenciais os únicos e exclusivos responsáveis pela deliberação acerca da emissão de cotas do Fundo.

RESOLVEM:

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

Safra

A) Alterar as condições da Primeira Emissão, nos termos do **Anexo A** ao presente instrumento particular.

B) Alterar a denominação do Fundo, a qual passará de **JS ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** para **J SAFRA RENDA LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** promovendo-se os ajustes necessários no regulamento e nos demais documentos da estrutura.

C) Alterar o objetivo e a política de investimento do Fundo, que passarão a vigorar nos termos da redação constante da versão consolidada do regulamento nos termos do Anexo B ao presente instrumento particular, o qual reflete a atualização da estratégia de investimento proposta pela Gestora.

São Paulo/SP, 17 de setembro de 2026.

Assinado por: Roberto Carlos de Oliveira D7D03C194791496...
Assinado por: Yuri Thielmann Simoes da 8ECFB4B785BC4BC...

BANCO J. SAFRA S.A.

Assinado por: Roberto Carlos de Oliveira D7D03C194791496...
Assinado por: Yuri Thielmann Simoes da 8ECFB4B785BC4BC...

SAFRA ASSET CCTVM S.A.

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

Safra

ANEXO A

Número da Emissão: A emissão representa a 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse "A" ("1ª Emissão de Cotas da Subclasse A").

Quantidade de Cotas: Inicialmente, 9.600.000 (nove milhões e seiscentas mil) de cotas da subclasse "A" ("Cotas da Subclasse A"), 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 da Subclasse A será de R$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão da Subclasse A"). O Preço de Emissão da Subclasse A será fixo até a data de encerramento da Oferta das Cotas da Subclasse A, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido). No âmbito da Oferta das Cotas da Subclasse A, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas.

Montante Inicial da Oferta: O montante inicial da Oferta das Cotas da Subclasse A será de inicialmente, até R$ 960.000.000,00 (novecentos e sessenta milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta Subclasse A"), podendo o Montante Inicial da Oferta Subclasse A ser **(a)** aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Cotas Adicionais (conforme abaixo definido) ou **(b)** diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definido).

Início da Oferta e Período de Alocação: A Oferta das Cotas da Subclasse A terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta das Cotas da Subclasse A, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"). Observado o artigo 48 da Resolução CVM 160, a distribuição das Cotas da Subclasse A 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 das Cotas da Subclasse A ("Anúncio de Encerramento").

Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas da Subclasse A, sendo que a Oferta das Cotas da Subclasse A em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas da Subclasse A no âmbito da Oferta das Cotas da Subclasse A, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme definida abaixo) ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta das Cotas da Subclasse A está condicionada à subscrição e à integralização de, no mínimo, R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões reais), equivalente a 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas da Subclasse A ("Captação Mínima"). As Cotas da Subclasse A que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas. Uma vez

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

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 Subclasse A até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta Subclasse A, hipótese na qual a Oferta das Cotas da Subclasse A 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 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas 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$ 1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos mil reais) ("Montante Total da Oferta"). 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, pelo Preço de Emissão da Subclasse A.

Aplicação Mínima Inicial: No âmbito da Oferta das Cotas da Subclasse A, cada Investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 1 (uma) Cota Subclasse A, equivalente a R$ 100,00 (cem 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 das Cotas da Subclasse A é destinada a investidores em geral, quais sejam investidores institucionais e investidores não institucionais, conforme previsto na documentação

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

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 das Cotas da Subclasse A 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 escritório na cidade de São Paulo, 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"). O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras e/ou corretoras consorciadas e credenciadas junto à B3, para participar da distribuição das Cotas da Emissão, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido no prospecto da Oferta) junto às referidas instituições.

Colocação e Regime de Distribuição das Cotas: A Oferta das Cotas da Subclasse A consistirá na distribuição pública primária das Cotas da Subclasse A, 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, 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 da Subclasse A serão subscritas a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação, utilizando-se os procedimentos do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). A colocação de Cotas da Subclasse A 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 à Administradora.

Negociação e Custódia das Cotas: As Cotas da Subclasse A serão depositadas para **(a)** distribuição, no mercado primário, no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3; e **(b)** 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 da Subclasse A custodiadas eletronicamente na B3. O escriturador das Cotas da Subclasse A será responsável pela custódia das Cotas da Subclasse A que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Demais Termos e Condições da Oferta: Os demais termos e condições da Oferta das Cotas da Subclasse A estarão previstos nos documentos da Oferta das Cotas da Subclasse A.

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

Safra

ANEXO B

REGULAMENTO DO
J SAFRA RENDA LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

Safra

REGULAMENTO DO
J SAFRA RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO		
Prazo de Duração: 7 (sete) anos, contados do encerramento da Primeira Emissão, sendo 5 anos para o período de investimento e 2 anos para o desinvestimento, observada a possibilidade de prorrogação por 2 (dois) períodos adicionais de 1 (um) ano cada, a critério da Gestora	**Classe:** Classe Única Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas ("Classe"), as referências à Classe neste regulamento ("Regulamento") serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.	**Exercício Social:** Duração de 12 meses, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano.

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

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

2. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

2.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços da Classe respondem perante a Comissão de Valores Mobiliários ("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 175 e nas demais regulamentações aplicáveis, neste Regulamento e nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

3. ADMINISTRAÇÃO

3.1. O Fundo é administrado pelo **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.150, 12º andar, Bela Vista, devidamente habilitada perante a CVM para prestar os serviços de administração de recursos nos termos do Ato Declaratório nº 11.124, de 24 de junho de 2010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20 ("Administradora").

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;

(d) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos ("Consultor Especializado").

3.4. A contratação da Administradora, da Gestora, do Consultor Especializado ou de Pessoas Ligadas (conforme abaixo definido) 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:

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

(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 na cláusula 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 administração dos ativos imobiliários da carteira compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária, conforme recomendação da Gestora.

3.7.1. A administração mencionada na cláusula 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 no capítulo 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:

(a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora;

(b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;

(c) abrir e movimentar contas bancárias;

(d) representar a Classe em juízo e fora dele;

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

(e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;

(f) 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;

(g) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da 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;

(h) 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;

(i) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

(j) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe;

(k) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe;

(l) 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)** o livro ou lista de presença de cotistas; **(d)** os pareceres do auditor independente; e **(e)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;

(m) 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;

(n) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe de Cotas;

(o) 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;

(p) manter o serviço de atendimento aos Cotistas;

(q) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas; e

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

(r) 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.

3.10. 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 de Cotistas; e

(f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas nas Assembleias de Cotistas.

3.11. 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 às Assembleias de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

(b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia 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;

(e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia de Cotistas; e

(f) 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.

3.12. A divulgação de informações referidas acima será realizada através da página https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/j-safra-renda-log.htm em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas na sede da

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

Administradora.

3.13. 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.

3.14. A Administradora e a Gestora serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio da Classe quando procederem com dolo ou má-fé, nos termos do Código Civil.

3.14.1. 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.

3.15. A Administradora, a Gestora, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 3.14 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.

3.15.1. A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo 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.

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

3.16. 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 autorizada a constituir, "ad referendum", a provisão necessária e suficiente para a Classe cumprir essa obrigação.

4. GESTÃO

4.1. O Fundo terá sua carteira gerida pela **SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, 9° andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o n° 65.913.436/0001-17, devidamente habilitada perante a CVM para prestar os serviços de

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

administração de recursos nos termos do Ato Declaratório nº 7.150, de 11 de março de 2003 ("Gestora").

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, inclusive ações, recursos e exceções, representação da Classe e do Fundo, em juízo e fora dele, abertura e movimentação de contas bancárias, 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 do capítulo 11 deste Regulamento.

4.3. Cabe à Gestora a realização das seguintes atividades:

(a) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar Ativos-Alvo e Outros Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, 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 Ativos-Alvo e Outros Ativos, em nome da Classe, de acordo com a política de investimento e o disposto na regulamentação aplicável;

(c) monitoramento de investimentos da Classe nos Ativos-Alvo e Outros Ativos;

(d) acompanhar e monitorar continuamente o desempenho e evolução dos Ativos integrantes da carteira de investimento da Classe 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;

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

(f) orientar a Administradora quanto à realização de amortizações extraordinárias de Cotas durante todo o prazo de duração do Fundo, conforme avaliação da Gestora e a seu exclusivo critério;

(g) com relação a eventuais imóveis que venham a integrar o patrimônio da Classe, 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

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

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;

(h) elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira da Classe;

(i) 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;

(j) representar o Fundo e/ou a Classe e votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos detidos pela Classe, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor à Classe, 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/fundo-imobiliario/j-safra-renda-log.htm, acessando "Políticas de Exercício de Voto" e "Política de Voto pelos Fundos de Investimentos Imobiliários";

(k) representar a Classe e votar, se aplicável nas assembleias de condôminos e associados, relacionadas a eventuais imóveis integrantes do patrimônio da Classe, 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 da Classe;

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

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

(n) orientar a Administradora, definindo as diretrizes a serem seguidas na representação do Fundo e/ou da Classe, 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 relacionados aos imóveis da carteira da Classe e seus locatários, as ações renovatórias e/ou aditamentos, quando necessário, junto aos ocupantes dos eventuais imóveis;

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

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

(p) transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora.

4.4. A Gestora 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.

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. CONSULTORIA ESPECIALIZADA

5.1. O Consultor Especializado, se e quando contratado, dará suporte à Gestora e subsidiará as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos, contratado nos termos de instrumento específico.

6. VEDAÇÕES

6.1. É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome do Fundo e/ou da Classe:

(a) receber depósito em sua conta corrente;

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

(c) vender à prestação as Cotas da Classe, 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, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM 175 e por este Regulamento.

6.2. Adicionalmente ao previsto na cláusula acima, é vedado à Gestora, utilizando recursos da Classe:

(a) conceder crédito sob qualquer modalidade;

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

(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, a Gestora ou o Consultor Especializado, se houver; **(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 da Classe.

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

6.3. Sujeito à aprovação em sede de Assembleia de Cotistas, a gestão da carteira alcança a utilização de ativos na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco.

6.4. Os atos que caracterizem conflito de interesses, nos termos do artigo 12, inciso IV do Anexo III da Resolução CVM 175, e do capítulo 12 deste Regulamento, entre a Classe e a Administradora, Gestora ou Consultor Especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

6.5. Adicionalmente, no âmbito das operações realizadas pela Classe, inclusive nas hipóteses de aquisição de novos Ativos, desde que observados os termos e limites estabelecidos na forma da legislação e regulamentação aplicáveis, a Classe poderá adquirir Ativos por meio de operações estruturadas, inclusive por meio do parcelamento ou da securitização de créditos devidos ou detidos pela Classe, 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

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

efetuados diretamente pela Classe, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto no capítulo 4 do Anexo I deste Regulamento, relativamente à Classe de Cotas.

7.2. A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance, conforme aplicáveis, serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento e seus respectivos Apêndices.

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

8. ENCARGOS DO FUNDO

8.1. Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 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 do patrimônio do Fundo ou da Classe de Cotas, conforme aplicável, 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;

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

(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;

(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;

(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

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

(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 na cláusula 8.1 correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

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 da cláusula 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 após o transcurso de, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do Auditor Independente;

(b) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;

(c) a emissão de novas Cotas, observado o disposto no capítulo 2 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;

(f) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme e se 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 de Cotistas 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 do capítulo 12 deste Regulamento;

(i) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, à Taxa de

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

Gestão e à Taxa de Performance;

(j) contratação da Administradora, da Gestora, de Consultor Especializado ou de respectivas Pessoas Ligadas para o exercício de função de formador de mercado, se for o caso;

(k) 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, inciso I, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, podendo ser realizada pela Administradora com base em determinação 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 do Fundo 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.

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

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

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, observado que os Cotistas titulares de mais do que 10% (dez por cento) das Cotas exercerão direito de voto limitado a 10% (dez por cento) do total das Cotas subscritas nas deliberações submetidas à Assembleia de Cotistas.

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)" da cláusula 9.1 acima, dependem da aprovação pelo quórum qualificado aplicável conforme previsto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, o qual, na data de aprovação deste Regulamento, corresponde à 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. Caso os quóruns qualificados e as matérias objeto de aprovação com quórum qualificado previstas no artigo 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 sejam alteradas em razão da reforma do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de Cotistas, para se enquadrar nos novos quóruns qualificados que vierem a ser previstos no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

9.11. 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.

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

9.13. Quem pode votar: Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos.

9.14. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: **(a)** o prestador de serviço, essencial ou não; **(b)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; **(c)** as Pessoas Ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(d)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua Classe de Cotas no que se refere à matéria em votação; e **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

9.15. A vedação prevista na cláusula 9.14 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 constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

9.16. Nas hipóteses de deliberação em Assembleia 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. Adicionalmente ao disposto acima, a não concessão do direito de reembolso deverá observar os demais requisitos normativos estabelecidos na CVM.

9.17. Este Regulamento, inclusive seus anexos, poderá ser alterado, independentemente de 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.

10. FATORES DE RISCOS GERAIS

10.1. AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

10.2. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

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, conforme descritos neste Regulamento, 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 e na Classe 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.

10.7. O Fundo pode estar sujeito a potenciais conflitos de interesse em razão da aquisição de ativos financeiros **(a)** emitidos pela Gestora, Administradora 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;

(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 de Cotistas, a ser realizada em

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

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 Cotistas de que trata a cláusula 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 de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

11.4.1. Aplica-se o disposto no 11.4 (b) acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas 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 de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

11.5. Caso seja solicitada a convocação de qualquer Assembleia 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 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 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 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

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

pelos Cotistas do Fundo.

11.6. Aplica-se o disposto na cláusula 11.4 acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas 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 de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

11.7. No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas de que trata a cláusula 11.2 acima.

11.8. Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas prevista na cláusula 11.2 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 de Cotistas 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 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.

11.12. Na hipótese de renúncia, destituição com Justa Causa ou descredenciamento da Administradora e/ou da Gestora, os valores devidos a título de Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance (se aplicáveis), 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 lhes sendo devido qualquer valor adicional a tal título após tal data.

11.13. Na hipótese de destituição da Administradora e/ou da Gestora, sem Justa Causa, a Administradora e/ou a Gestora deverão ser substituídas, conforme aplicável, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da respectiva deliberação da Assembleia de Cotistas, recebendo os valores devidos a título de Taxa de Administração e da Taxa de Gestão (se aplicável), pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento. Adicionalmente, a Gestora fará jus ao recebimento da Taxa de Performance que lhe seja devida em razão dos resultados apurados durante o período de 180 (cento e oitenta) dias referido acima, nos termos dos itens 11.14 e 11.15 abaixo.

11.14. A Taxa de Performance pode ser devida à Gestora, mesmo que o Fundo já esteja sob a gestão de outro profissional, desde que o pagamento da referida remuneração tenha correspondência com os resultados da prestação de serviços da Gestora. Diante disso, em caso

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

de destituição sem Justa Causa da Gestora, a Taxa de Performance eventualmente devida pela Classe será paga à Gestora pelos serviços efetivamente prestados à Classe, sem natureza indenizatória, sendo rateada entre a Gestora e a nova gestora selecionada pelo Fundo durante os 24 (vinte e quatro) meses contados da efetiva substituição da Gestora, sendo calculada *pro rata* para cada gestora referente ao período em que a Gestora se manteve como gestora de recursos da carteira do Fundo até a data de sua efetiva substituição ("Taxa de Performance por Destituição").

11.15. A Taxa de Performance por Destituição será paga nas mesmas datas de pagamento da Taxa de Performance nos termos deste Regulamento, sendo certo que, caso não haja a contratação de uma nova gestora ou caso haja alteração superveniente do Regulamento para retirada da Taxa de Performance, a Taxa de Performance por Destituição será e continuará sendo devida à Gestora de forma *pro rata* desde o período em que a Gestora se manteve como gestora de recursos da carteira do Fundo até a data de sua efetiva substituição.

11.16. Para os fins do artigo acima, considerar-se-á "Justa Causa", conforme determinado por uma sentença arbitral ou administrativa ou sentença judicial contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: **(i)** fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou **(ii)** descredenciamento pela CVM como administrador de carteira de valores mobiliários.

11.17. No caso de deliberação de substituição da Administradora e/ou da Gestora, o novo administrador e/ou o novo gestor deverá(ão), obrigatoriamente: **(i)** pertencer a um grupo econômico integrante de conglomerado de instituições financeiras e, adicionalmente, **(ii)** já realizar a administração e/ou gestão de fundos de investimento imobiliário com patrimônio líquido superior a R$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) e a administração e/ou gestão de outros fundos de investimento com patrimônio líquido superior a R$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais); e **(iii)** realizar a administração e/ou gestão de fundos de investimento imobiliário há, pelo menos, 5 (cinco) anos.

11.18. No caso de renúncia pela Administradora sem a possibilidade de eleição de novo administrador no tempo especificado na cláusula 11.4 acima, os cotistas arcarão com todas e quaisquer despesas decorrentes da liquidação do Fundo e/ou da Classe.

11.19. No caso de renúncia ou destituição da Administradora em virtude de sua liquidação extrajudicial, se a Assembleia 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 e/ou da Classe, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

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, Gestora ou Consultor

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

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 ou do 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 ou o Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas;

(c) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedor da Administradora, da Gestora ou do 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 175, exceto a distribuição de Cotas constitutivas do patrimônio inicial de Classe de Cotas;

(e) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou do Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

12.3. Consideram-se pessoas ligadas ("Pessoas Ligadas"):

(a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora ou do 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 do Consultor Especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora ou do 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 ao Consultor Especializado.

13. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

13.1. A tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo será aquela definida pela legislação

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

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.

Tributação do Fundo

a) Imposto de renda ("IR")

13.3. Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitas ao IR, exceto rendimentos ou ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas em geral.

13.4. Contudo, não estão sujeitas à incidência do IRRF os rendimentos auferidos pelo Fundo em decorrência de eventuais aplicações em: **(i)** Letras Hipotecárias ("LH"), **(ii)** Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), **(iii)** Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), **(iv)** cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("FII") e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais ("Fiagro"), quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, na forma do disposto no artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, com a redação dada pela Lei nº 12.024/09.

13.5. No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF a ser retido pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos seus cotistas, proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada nos próximos tópicos desta seção. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas pessoas físicas isentos serão considerados tributação exclusiva de fonte e, portanto, definitiva para o Fundo.

13.6. 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.

13.7. Considera-se pessoa relacionada 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, conforme parágrafo único do art. 2º da Lei 9.779. 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 nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

b) Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

13.8. Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, ("Regulamento IOF") as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos.

13.9. Não obstante a alíquota zero acima, nos termos dos artigos 29 e 30 do Regulamento IOF, aplica-se a alíquota de 1,5% (um virgula cinco por cento) quando o Fundo 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 do Fundo, observados os limites de **(i)** 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja já constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou de **(ii)** 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

13.10. A alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

c) Reforma Tributária

13.11. Como regra, nos termos da Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025 ("LC 214"), que instituiu o Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS") e a Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), os FIIs são considerados contribuintes desses tributos, ressalvadas as hipóteses específicas introduzidas pela Lei Complementar nº 227, de 13 de janeiro de 2026 ("LC 227").

13.12. Tais hipóteses exigem o cumprimento cumulativo de determinados requisitos, dentre os quais se incluem: (i) negociação das cotas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; (ii) existência de, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (iii) inexistência de pessoa física que detenha, isoladamente, mais de 20% das Cotas ou cujas Cotas que lhe deem direito ao recebimento superior a 20% do total de rendimentos do FII, ou de grupo familiar – considerados parentes até segundo grau – que detenha, em conjunto, mais de 40% das Cotas, ou cujas Cotas que lhe deem direito ao recebimento superior a 40% do total de rendimentos do FII; e (iv) inexistência de pessoa jurídica que, isoladamente ou em conjunto com seu sócio controlador, sociedades controladas ou coligadas, detenha mais de 50% das Cotas, exceto quando o cotista for entidade fechada de previdência.

13.13. Adicionalmente, mesmo que não atendam às condições estabelecidas acima, não serão contribuintes do IBS e da CBS os FII cujas cotas sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 95% (noventa e cinco por cento), pelas seguintes entidades, alternativamente: (a) FII ou Fiagro que atenda às condições listadas no parágrafo anterior; (b) Fundo de investimento constituído no Brasil exclusivamente para acolher recursos de planos de benefícios de previdência complementar e de planos de seguros de pessoas, regulados e fiscalizados pelos órgãos governamentais competentes; (c) Entidades de previdência e fundos de pensão no Brasil, regulados e fiscalizados pelos órgãos governamentais competentes; ou (d) Fundo de investimento que, embora não constituído como FII ou Fiagro, atenda às condições "(a)" e "(b)" acima.

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

13.14. No caso de não atendimento a qualquer dos requisitos antes citados, o Fundo não se enquadrará na hipótese de não sujeição, e, consequentemente, será tributado como contribuinte de IBS e CBS. Por fim, as alíquotas aplicáveis ao IBS e à CBS deverão ser definidas conforme os critérios estabelecidos na LC 214, cuja regulamentação permanece pendente no que se refere aos FIIs.

Tributação dos Cotistas

a) IR

(i) Cotista Residente Fiscal no Brasil

13.15. 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.

13.16. 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 pela alíquota de 20% (vinte por cento), sendo que o tributo deve ser apurado da seguinte forma:

(a) Cotista 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) Cotista 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.

13.17. Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

13.17.1. 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

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

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 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.

13.18. 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.

13.19. Sem prejuízo da **tributação** acima, haverá a retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), 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.

(ii) Cotista Não Residente Fiscal no Brasil

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

13.21. Todavia, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos investidores estrangeiros que, cumulativamente, **(i)** não sejam residentes ou domiciliados em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definição do Artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("Lei 9.430/96") e previsão no Artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010 ("IN 1.037/10"), conforme alterada ("JTF"); e **(ii)** cujo investimento nas Cotas do Fundo seja realizado nos termos da Resolução Conjunta nº 13, de 03 de dezembro de 2024, do Banco Central do Brasil e da CVM. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos investidores estrangeiros ficam sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

13.22. Os ganhos de capital 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 isentos de tributação pelo IR, de acordo com razoável interpretação da lei. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais. Por outro lado, os rendimentos distribuídos aos cotistas em JTF decorrentes de investimento em FII estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento) tal como previsto para investidores residentes no Brasil.

13.23. Ademais, de acordo com o atual entendimento da RFB sobre o tema, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em JTF, são isentos de tributação pelo IRRF, conforme as mesmas regras anteriormente descritas para cotistas pessoas físicas residentes no Brasil.

b) IOF/Títulos

13.24. O IOF/Títulos incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da aquisição, resgate, cessão ou repactuação das Cotas do Fundo em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

de aplicação, conforme tabela regressiva anexa ao Regulamento IOF, a depender do prazo do investimento. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação, o IOF/Títulos incide à alíquota zero.

13.25. A alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

c) Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ("IOF/Câmbio")

13.26. As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao Imposto sobre Operações Financeiras relativo a Câmbio ("IOF/Câmbio"). Não obstante, atualmente, as operações de câmbio para remessas e ingressos de recursos realizadas por fundos de investimento relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, estão sujeitas à alíquota zero de IOF/Câmbio.

13.27. O Poder Executivo está autorizado a elevar, a qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio até o limite de 25% (vinte e cinco por cento), sendo que tal aumento deverá ter somente efeitos prospectivos.

13.28. 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 E TERMOS E DEFINIÇÕES'

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

14.2.1. O Fundo, seus Cotistas, os distribuidores de cotas, sua Gestora, sua Administradora e os demais prestadores de serviço do Fundo obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil – Canadá ("Regulamento CCBC" e "CCBC", respectivamente), toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no regulamento do Fundo e seus anexos, nas normas editadas pela CVM que lhe sejam aplicáveis e nos instrumentos entre si firmados ("Arbitragem").

14.2.2. A Arbitragem será de direito, com a aplicação das normas da República Federativa do Brasil, terá sede no Município de São Paulo, será conduzida em língua portuguesa e de forma confidencial. O tribunal arbitral será constituído por 3 (três) árbitros, sendo um deles presidente, escolhidos nos termos do Regulamento CCBC.

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

14.2.3. As despesas processuais iniciais deverão ser rateadas entre as partes, arcando cada polo processual com metade dos valores necessários, sem prejuízo à possibilidade de adiantamento pelas partes interessadas, resolvendo-se as indefinições nos termos do Regulamento CCBC. A sentença arbitral deverá determinar a responsabilidade final pelas despesas de acordo com a sucumbência de cada parte, as quais deverão incluir as taxas administrativas, honorários de árbitros e de peritos e despesas com diligências processuais e fornecimento de garantias que sejam determinadas expressamente pelo tribunal arbitral. É vedada a imposição de honorários de sucumbência, bem como a determinação de indenização e/ou de reembolso por gastos com honorários contratuais de êxito e/ou com honorários de pareceristas ou outros consultores.

14.2.4. As partes poderão recorrer ao Poder Judiciário, para tanto elegendo-se o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, para **(i)** buscar a execução específica de disposições contratuais certas e líquidas, que não necessitem de prévia discussão em Arbitragem; **(ii)** buscar a execução de sentença arbitral; **(iii)** buscar a anulação de sentença arbitral nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996 (e de normas que venham a lhe suceder); e **(iv)** antes da constituição do tribunal arbitral, buscar medidas cautelares ou antecipações de tutela, as quais deverão ser submetidas à posterior análise pelo tribunal arbitral. As partes concordam em afastar qualquer possibilidade de nomeação de árbitro(s) provisório(s) ou de emergência.

14.3. Política de voto da Gestora

14.3.1. A Gestora exercerá o direito de voto decorrente dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e da Classe, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

14.3.2. A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira da Classe.

14.3.3. A Gestora, na qualidade de representante da Classe, 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.

14.3.4. A política de voto 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”.

14.4. Fato Relevante

14.4.1. Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

Cotas.

14.4.2. São exemplos de fatos potencialmente relevantes:

I. alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas;

II. contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço;

III. contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida no Regulamento;

IV. mudança na classificação de risco atribuída à Classe ou Subclasse de cotas;

V. alteração de prestador de serviço essencial;

VI. fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe de Cotas;

VII. alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;

VIII. cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

IX. emissão de Cotas de classe fechada;

X. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe;

XI. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;

XII. o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;

XIII. propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e

XIV. a venda ou locação dos imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

14.5. Termos e Definições deste Regulamento e do Anexo I

O Anexo I deste Regulamento constitui parte integrante e inseparável deste Regulamento, vinculando os prestadores de serviços essenciais, os demais prestadores de serviços e os Cotistas da Classe. Em caso de conflito entre as disposições desta parte geral do Regulamento e as do Anexo I, prevalecerão as disposições do Anexo I.

São termos definidos para fins deste Regulamento e do seu Anexo I:

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

Administradora	Significa o **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.150, 12º andar, Bela Vista, devidamente habilitada perante a CVM para prestar os serviços de administração de recursos nos termos do Ato Declaratório nº 11.124, de 24 de junho de 2010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20.
Anexo Normativo III	Significa o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022.
Arbitragem	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.2.1 do Regulamento.
Ativos	Significa os Ativos-Alvo e Outros Ativos, em conjunto ou separadamente, indistintamente.
Ativos-Alvo	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 1.1.2 do Anexo I.
Assembleia de Cotistas	Significa a assembleia ordinária ou a assembleia extraordinária, indistintamente.
Base de Cálculo	Tem o significado previsto na cláusula 4.8 do Anexo I.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Capital Autorizado	Tem o significado previsto na cláusula 2.9 do Anexo I.
CCBC	Significa a Câmara de Comércio Brasil – Canadá
CEPAC	Certificado de Potencial Adicional de Construção, regulados pelos artigos 31, 32 e 34 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2011, e emitidos com base na Resolução CVM 84, de 31 de março de 2022.
Classe	Significa a Classe Única do J SAFRA RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
Consultor Especializado	Tem o significado que lhe é atribuído no item "(d)" da cláusula 3.3 do Regulamento.

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

Cotas	Significam, em conjunto e indistintamente, as cotas de emissão da(s) Classe(s), representativas de frações ideais do patrimônio da respectiva Classe.
Cotistas	Significam os titulares das Cotas.
CRI	Certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997 e pela Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Dia Útil	Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Encargos do Fundo	Significam os encargos previstos na cláusula 8.1 do Regulamento.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário, constituído na forma da Lei nº 8.668/93 e da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022.
Fundo	J SAFRA RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA.
Gestora	Significa a **SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade e 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 habilitada perante a CVM para prestar os serviços de administração de recursos nos termos do Ato Declaratório nº 7.150, de 11 de março de 2003.
Imóveis	Tem o significado previsto na cláusula 1.1 do Anexo.
Justa Causa	Tem o significado previsto na cláusula 11.16 do Regulamento.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
LCI	Letras de crédito imobiliário, regidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.
LH	Letras hipotecárias, regidas pela Lei nº 7.684 de 2 de dezembro de

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

	1988.
Outros Ativos	Tem o significado previsto na cláusula 1.3 do Anexo I.
Patrimônio Líquido	Significa o patrimônio líquido do Fundo ou da(s) Classe(s), conforme o caso, que é representado pela soma algébrica do valor de todos os Ativos-Alvo e Outros Ativos, incluindo valores em caixa da respectiva Carteira e os valores a receber, menos as exigibilidades.
Período de Desinvestimento	Tem o significado previsto na cláusula 1.14.1 do Anexo I.
Período de Investimento	Tem o significado previsto na cláusula 1.14.1 do Anexo I.
Pessoas Ligadas	Tem o significado previsto na cláusula 12.3 do Regulamento.
Prestador de Serviço Essencial	Significa a Gestora e a Administradora, indistintamente.
Primeira Emissão	Tem o significado previsto na cláusula 2.1 do Anexo I.
Recompra	Tem o significado previsto na cláusula 12.1 do Anexo I.
Regulamento	Regulamento do Fundo, incluindo seu respectivo Anexo.
Regulamento CCBC	Significa o regulamento da Câmara de Comércio Brasil – Canadá.
Reserva de Contingência	Reserva equivalente a até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas a cada mês, que poderá ser constituída pela Administradora, por meio de retenção do referido percentual, a qualquer momento, desde que aprovada pela Assembleia de Cotistas e mediante comunicação prévia aos Cotistas da Classe. A reserva terá por fim arcar com as despesas extraordinárias dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe.
Resolução CVM 160	Significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
Resolução CVM 175	Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

Subclasse	Significam as subclasses de cada uma da(s) Classe(s), conforme descrito no respectivo Anexo e em cada Apêndice.
Subclasse A	Significa a subclasse A de emissão da Classe, cujas características estão descritas no Apêndice A.
Taxa de Administração	Significa a remuneração devida pela Classe pela prestação dos serviços de administração, controladoria, custódia qualificada dos Ativos-Alvo e Outros Ativos integrantes da carteira, tesouraria, controladoria, processamento e escrituração das Cotas.
Taxa de Gestão	Significa a remuneração devida pela Classe pela prestação dos serviços de gestão da carteira.
Taxa de Performance	Significa a remuneração devida pela Classe a título de participação nos resultados, calculada conforme Apêndice das Subclasses.
Taxa de Administração e Gestão	Significa a soma da Taxa de Administração e Taxa de Gestão.
TPS	Significa a Taxa de Performance Semestral.

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.

* * * * *

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

Safra

ANEXO I		
CLASSE ÚNICA DO J SAFRA RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA		
Público-alvo: Público em Geral	**Regime de Condomínio:** Fechado	**Prazo:** Correspondente ao prazo de duração do Fundo
Responsabilidade dos Cotistas: Limitada	**Classe:** Única	**Exercício Social:** Duração de 12 meses, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano
Classificação ANBIMA: Multiestratégia Gestão Ativa Logística		
Categoria Imobiliário	**Forma de Gestão** Ativa	

1. Objetivo da Classe e Política de Investimentos

1.1. A Classe tem por objetivo o investimento, direta e/ou indiretamente, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em empreendimentos imobiliários do segmento logístico, voltados para exploração industrial, centros de distribuições e/ou galpões, localizados no território brasileiro, prontos, construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, para desenvolvimento, construção e/ou posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico" na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, locação ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Imóveis"), por meio da aquisição de quaisquer dos Ativos-Alvo, conforme abaixo definido.

1.1.1. Os recursos da Classe serão aplicados segundo política de investimentos definida, com o objetivo de proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas.

1.1.2. A Classe terá por política básica realizar investimentos, de forma direta e/ou indireta, em Imóveis e ativos imobiliários, tendo por objetivo auferir rendimentos ou ganhos de capital mediante a aplicação, primordialmente, nos ativos imobiliários listados a seguir (doravante denominados "Ativos-Alvo", quando mencionados no plural, ou "Ativo-Alvo", no singular), além de ativos ou valores mobiliários eventualmente incluídos pela CVM em eventuais alterações da regulamentação aplicável a fundos imobiliários:

(a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

(b) ações, debêntures, 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 trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII");

(c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

(d) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

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

(f) cotas de outros FII;

(g) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") 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;

(h) letras hipotecárias ("LH");

(i) letras de crédito imobiliário ("LCI");

(j) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); e

(k) outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da Resolução CVM 175, em especial em seu Anexo III.

1.1.3. A Classe poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em cotas de FII, ou de outros fundos de investimento que invistam ou venham a investir em Ativos-Alvo, que sejam administrados pela Administradora e/ou geridos pela Gestora ou suas Pessoas Ligadas.

1.1.4. Oportunisticamente, a Classe poderá adquirir Imóveis de outros segmentos, tais como comercial, residencial, hoteleiro, entre outros, a critério da Gestora, desde que seja observado o limite mínimo de concentração de 2/3 (dois terços) do patrimônio da Classe, de forma direta ou indireta, em empreendimentos imobiliários do segmento logístico.

1.2. Ressalvado o disposto neste Regulamento, não há outros parâmetros mínimos a serem observados na aquisição, pela Classe, de Ativos-Alvo ou Outros Ativos.

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

1.3. As disponibilidades financeiras da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiverem investidas em Ativos-Alvo poderão ser aplicadas em títulos públicos federais, ativos financeiros de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituições financeiras de primeira linha, operações compromissadas lastreadas nos referidos ativos, cotas de fundos de investimento de renda fixa, inclusive administrados ou geridos pela Administradora ou pela Gestora e/ou por suas Pessoas Ligadas, obedecendo sempre aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade determinados pela Gestora ("Outros Ativos").

1.4. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, observado, porém, que os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos nos Ativos-Alvo previstos nos incisos "(d)", "(f)" e "(g)" da cláusula 1.1.2, acima.

1.5. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos em cotas de fundos de investimento (incluindo outros FII) administrados ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175.

1.6. 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.

1.7. A Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo-Alvo e/ou Outros Ativos.

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.

1.9. 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.

1.10. O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175, caso aplicável. Caso, após o período previsto acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira da Classe, a Gestora deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma Assembleia de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira da Classe.

1.11. Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos deste Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberá 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, inclusive, selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à política de investimentos estabelecida por meio deste Regulamento.

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

1.13. Adicionalmente, no âmbito das operações realizadas pela Classe, inclusive nas hipóteses de aquisição de novos Ativos-Alvo, desde que observados os termos e limites estabelecidos na forma da legislação e regulamentação aplicáveis, a Classe poderá adquirir ativos por meio de operações estruturadas, inclusive por meio do parcelamento ou da securitização de créditos devidos ou detidos pela Classe, bem como eventualmente prestar garantias, desde que em relação a operações próprias.

1.14. Período de Investimento e Desinvestimento

1.14.1. A Classe terá um período de investimento de 5 (cinco) anos contados da data da Primeira Emissão de Cotas da Classe ("Período de Investimento") e um período de desinvestimento contado do término do Período de Investimento até o término do prazo de duração da Classe ("Período de Desinvestimento"), de modo que a prorrogação do Período de Investimento poderá ser realizada a exclusivo critério da Gestora por até (2) dois períodos adicionais de 1 (um) ano cada.

1.14.2. Após o término do Período de Investimento, a Classe não poderá realizar novos investimentos em Ativos-Alvo, exceto caso tais novos investimentos: (a) tenham por objetivo a preservação do valor dos investimentos da Classe nos Ativos-Alvo ou impedir a diluição de participação nos Ativos-Alvo (incluindo nas hipóteses de exercício de direito de preferência, direitos de subscrição, conversão, opção de compra ou permuta de valores mobiliários ou quaisquer outros direitos decorrentes da titularidade dos Ativos-Alvo) ou a continuidade dos negócios dos Ativos-Alvo; ou (b) decorram de investimentos em Ativos-Alvo negociados e acordados previamente ao término do Período de Investimento (assim considerados aqueles Ativos-Alvo em relação aos quais a Classe já tenha assinado quaisquer documentos de subscrição ou outro tipo de documento vinculante para a aquisição de Ativos-Alvo pela Classe).

1.14.3. A emissão de novas Cotas pela Classe dentro do Capital Autorizado somente será permitida durante o Período de Investimento, exceto pela emissão de novas Cotas para as situações previstas no item acima ou para pagamento de despesas e encargos da Classe, que poderá ocorrer a qualquer momento durante o prazo de duração da Classe, observado o limite do Capital Autorizado.

1.14.4. Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a política de investimento da Classe, as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas.

1.14.5. A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes dos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.

1.14.6. Especificamente em relação ao risco de liquidez e desinvestimento, o gerenciamento é realizado pela Gestora e supervisionado pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos ativos passíveis de liquidação financeira em um determinado prazo, ponderado pelas regras de resgate e pela composição da carteira da Classe, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.

2. Cotas

2.1. A Classe será inicialmente formada por 1 (uma) Subclasse de cotas denominada "Subclasse A", cujas características encontram-se devidamente descritas no Apêndice A ("Subclasse A"). O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, correspondente a, no mínimo, 10.000 (dez mil) Cotas emitidas pelo preço de emissão de R$ 100,00 (cem reais) ("Primeira Emissão"). Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão constituir novas Subclasses de Cotas a qualquer momento durante o prazo de duração da Classe, observado o Capital Autorizado.

2.2. As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm forma nominativa e escritural.

2.3. A Classe manterá contrato com o agente escriturador, instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de Cotas, que emitirá extratos a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista.

2.4. Os Cotistas deverão sempre manter os seus dados cadastrais, representados por, no mínimo, nome, CPF e/ou CNPJ, endereço físico e eletrônico, atualizados junto a Administradora ou, conforme aplicável, o agente escriturador.

2.5. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e na Resolução CVM 175, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

2.6. O titular de cotas da Classe:

(a) não poderá exercer qualquer direito real sobre ativos integrantes do patrimônio da Classe; e

(b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente a ativos integrantes do patrimônio da Classe, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

2.7. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, sem prejuízo das consequências tributárias descritas no capítulo 13 das condições gerais aplicáveis ao Fundo contidas neste Regulamento, exceto pelos

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

eventuais limites mínimos ou máximos por investidor que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta.

2.8. Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas da Classe em emissões de novas cotas, nos termos em que vierem a ser definidos em cada oferta de Cotas.

2.9. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, a Gestora poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas e de alteração deste Regulamento, observados os prazos operacionais praticados pela B3, desde que limitadas ao montante de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

2.9.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou cujo valor de emissão por Cota seja fixado com base em critério distinto daquele indicado acima, bem como acerca de seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável.

2.10. Na hipótese de emissão de novas Cotas aprovada dentro do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta será definido tendo em vista um ou mais dos seguintes critérios (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe; e/ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Na hipótese de emissão de novas cotas aprovada pela Assembleia de Cotistas, o preço de emissão será aprovado no âmbito da respectiva assembleia, podendo considerar os critérios acima ou outros.

2.11. Os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas emitidas dentro do limite do Capital Autorizado, na proporção de suas respectivas participações (apurada com base na data que for definida pela Administradora, no ato que aprovar a nova emissão de cotas), respeitando-se os prazos operacionais mínimos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

2.12. Caso assim admitido nos termos da regulamentação aplicável, os Cotistas poderão ceder seus respectivos direitos de preferência aos próprios Cotistas ou a terceiros, desde que o Cotista em questão não exerça seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

2.13. Os procedimentos para exercício do direito de preferência mencionado acima devem ser realizados exclusivamente pelo escriturador, fora dos ambientes do Balcão B3, conforme aplicável.

2.14. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

2.15. O instrumento que deliberar pela nova emissão de Cotas definirá as respectivas condições

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

para subscrição e integralização de tais cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

2.16. A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia de Cotistas.

2.17. As Cotas objeto da nova emissão poderão ser objeto de oferta pública de distribuição registrada ou dispensada de registro perante a CVM, sendo admitida a realização de oferta privada na forma da regulamentação aplicável.

3. Distribuição de Rendimentos e Resultados

3.1. Observadas as disposições deste Regulamento, 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), 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, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e no Ofício-Circular-Conjunto nº 3/2024/CVM/SSE/SNC, 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 10º (décimo) Dia Útil do mês, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 1 (um) Dia Útil após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

4. Taxas e outros Encargos

4.1. A Taxa de Administração e Gestão estará prevista no Apêndice de cada Subclasse.

4.2. A Taxa de Administração e Gestão máxima compreende o somatório da taxa de administração e gestão mínima com a taxa de administração e gestão máxima dos fundos/classes/subclasses de investimento em que a Classe investir, excetuados: (a) os fundos cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; ou (b) os fundos/classes geridos por partes não relacionadas ao gestor do fundo investidor.

4.3. 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.

Taxa Máxima de Custódia

4.4. A taxa máxima de custódia será de 0,075% (setenta e cinco milésimos por cento) ao ano,

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

calculada sobre o valor do patrimônio líquido da Classe, podendo ser debitada como encargo da Classe.

Taxa de Performance

4.5. A título de participação nos resultados e sem prejuízo da remuneração pelos serviços de gestão incluída na Taxa de Gestão anteriormente mencionada, a Gestora poderá fazer jus a uma Taxa de Performance calculada nos termos do Apêndice de cada Subclasse.

Taxa Máxima de Distribuição

4.6. 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 e definida a cada nova emissão de Cotas, sendo prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM 160.

FORMA DE CÁLCULO

4.7. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas em relação à Base de Cálculo prevista na cláusula abaixo, e provisionadas diariamente, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e serão pagas mensalmente pela Classe à Administradora e a Gestora, respectivamente, até o 5º (quinto) Dia Útil ao encerramento do mês subsequente ao seu vencimento ou, proporcionalmente, quando da amortização ou resgate das cotas.

4.8. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas, conforme aplicável, em relação (i) ao valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido nas regras específicas aplicáveis aos fundos de investimento em 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 emitidas pela classe de cotas; ou (ii) ao valor contábil do patrimônio líquido da Classe nos demais casos ("Base de Cálculo").

4.9. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, inclusive Pessoas Ligadas a Administradora.

4.10. Adicionalmente, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da remuneração pelos serviços de gestão incluída na Taxa de Gestão anteriormente mencionada, a Gestora fará jus à TPS a qual será provisionada mensalmente e apurada e paga semestralmente, nos meses de junho e dezembro, até o 10º (décimo) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo a Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

4.11. A Taxa de Performance será provisionada mensalmente, baseada no cálculo de performance acima descrito e, portanto, após a dedução de todas as despesas devidas pela

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

Subclasse, incluindo a Taxa de Administração e Taxa de Gestão, sendo calculada com base no método do ativo.

4.12. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota contábil do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota da Subclasse, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento de Taxa de Performance, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero e a performance calculada deverá ser acumulada nos cálculos de performance nos períodos de apuração subsequentes.

4.13. Entende-se por "valor da cota" aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido da Subclasse pelo número de cotas da Subclasse, apurados, ambos, no encerramento do dia, conforme dispõe a legislação vigente.

4.14. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à 1ª Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo resultante da soma dos valores apurados para cada tranche.

4.15. A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

4.16. A Taxa de Performance nunca poderá ser um valor negativo

4.17. Outros Encargos: O Fundo e a Classe poderão incorrer em outras despesas, conforme descritas no capítulo de Encargos do Fundo contidas no Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor.

5. Negociação das Cotas

5.1. As Cotas serão depositadas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário em mercado de balcão organizado ou bolsa de valores, conforme disposto no apêndice de cada Subclasse.

5.2. Na hipótese de as Cotas serem distribuídas por conta e ordem de distribuidores que não sejam integrantes do mesmo grupo econômico da Administradora, a transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pela Administradora ou pelo(s) distribuidor(es) contratado(s), conforme o caso, da adequação do investidor à Classe, bem como do atendimento das demais formalidades estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação vigente.

6. Responsabilidade dos Cotistas

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

6.1. A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas 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, a Administradora imediatamente (a) suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; (b) comunicará a verificação do patrimônio líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e (c) divulgará fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável.

8. Integralização, Amortização e Resgate

8.1. A integralização de Cotas em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento, admitindo-se a possibilidade de compensação de obrigações pecuniárias assumidas pela Classe em favor do subscritor de Cotas, nos termos do artigo 368 do Código Civil.

8.2. Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá (a) formalizar o documento de aceitação da oferta; e (b) assinar o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, nos termos artigo 29 da parte geral da Resolução CVM 175.

8.3. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do documento de aceitação da oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo documento de aceitação da oferta.

8.4. As emissões de cotas da Classe poderão prever a utilização de bens e direitos na integralização do valor das Cotas. Os Ativos-Alvo utilizados na integralização do valor das Cotas deverão ser objeto de laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

8.5. A integralização do valor das Cotas em ativos deverá ser realizada no prazo máximo a ser estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas e deverá observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela instituição responsável pela escrituração das

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

Cotas de emissão do Fundo, sendo certo que tal integralização em bens e direitos ocorrerá fora do ambiente da B3.

8.6. A Classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas a exclusivo critério da Gestora.

8.7. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio da Classe implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio.

8.8. Para fins de amortização de Cotas, serão obedecidas as seguintes regras, observados os prazos e procedimentos da B3: (i) o valor da Cota de amortização: valor de fechamento da Cota apurado no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da amortização; e (ii) data de pagamento da amortização: conforme data mencionada no subitem "i".

8.9. Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas do Fundo será admitido apenas quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

8.10. Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

9. Liquidação e Encerramento

9.1. 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, a Classe deverá ser imediatamente liquidada ou incorporada a outro fundo de investimento ou classe de Cotas pela Administradora.

9.2. 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.

> **9.2.1.** No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe investido em ativos será alienado para, nesta ordem de preferência, (i) efetuar o pagamento de todas as despesas, dívidas e obrigações da Classe, e (ii) ser partilhado entre os Cotistas, admitindo-se a entrega de ativos da carteira caso não seja possível sua alienação.

9.3. 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.

9.4. Após a partilha de que trata a cláusula 9.2.1, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos da Classe eventualmente existentes,

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

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.

9.4.1. 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.

9.4.2. 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 9.2.1 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

9.5. 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.

9.6. 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.

9.6.1. 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.

9.6.2. 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.

10. Comunicações

10.1. 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.

10.2. 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.

10.3. As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

10.4. As comunicações, informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas no endereço: https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/j-safra-renda-log.htm

11. Fatores de Risco da Classe

11.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e, portanto, os seus investimentos e aplicações, sem prejuízo dos riscos descritos no Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, destaca-se que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

12. Recompra

12.1. 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;

(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.

12.2. Para efeito do disposto na Cláusula 12.1 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.

12.3. 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.

12.4. O limite a que se refere o inciso (c) da Cláusula 12.1. acima deve ter como referência as Cotas emitidas pela Classe na data do comunicado de que trata a Cláusula 12.3 acima.

12.5. 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.

12.6. 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

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

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.

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

Safra

APÊNDICE A

SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA DO J SAFRA RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

1.1 As características específicas da Subclasse A estão descritas abaixo:

Prazo de Duração	Correspondente ao prazo de duração do Fundo.
Público-alvo	Público em geral
Taxa de Administração e Gestão	Taxa de Administração e Gestão mínima de 1,00% ao ano, e máxima de 1,25% ao ano, aplicadas sobre a Base de Cálculo, já incluindo a taxa de administração e gestão dos fundos investidos, observando a ressalva prevista no item 7.3 do Anexo I. A Taxa de Administração e Gestão contempla a Taxa de Administração mínima de 0,10% ao ano e a Taxa de Gestão mínima de 0,90% ao ano, aplicadas sobre a Base de Cálculo da Subclasse A.
Taxa de Performance	Adicionalmente, pela sua atuação, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da Taxa de Gestão, a Gestora fará jus à TPS a ser calculada com base nos resultados efetivamente distribuídos aos Cotistas durante cada semestre ("RS") findo em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A TPS deverá ser calculada conforme a fórmula apresentada a seguir: Taxa de performance: 10% sobre (IPCA + Yield IMA-B) VT Performance = 0,10 x { [Resultado no Período de Apuração] – [PL Base * (1+ Índice de Correção)] } **Onde**: • Período de Apuração = período compreendido entre 01 de Janeiro e 30 de Junho ou 01 de Julho e 31 de Dezembro de cada ano. No primeiro período de apuração será considerada a data da primeira integralização de cotas. • VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data de Apuração de performance; • Índice de Correção = Variação do IPCA + X, sendo que

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

	"X" é *spread* acima da inflação calculado pelo yield médio ponderado do índice IMA-B, calculado em taxa percentual ao ano, conforme divulgado diariamente pela ANBIMA, que possui a seguinte fórmula: média ponderada, calculada diariamente, das taxas indicativas dos títulos que compõem o índice IMA-B de acordo com o peso dos títulos na composição do próprio índice ("Yield do IMA-B"). O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será a média aritmética deste Yield do IMA-B, publicado diariamente pela ANBIMA, do semestre imediatamente anterior ao da apuração da performance (exemplificativamente, o fator "X" será a média aritmética dos Yields do IMA-B diários publicados de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base pela seguinte fórmula: [(1 + média diária Yield do IMA-B do período mencionado)^(quantidade de Dias Úteis do período de apuração da performance)-1]. **ESTA TAXA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS**. • IPCA: corresponde à variação mensal do IPCA, apurada pelo IBGE, considerando defasagem de 2 (dois) meses; • PL Base = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do Subclasse A utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes; • Resultado conforme fórmula abaixo: Resultado = [(PL Contábil) + (Distribuições Atualizadas)] Onde: • Distribuições Atualizadas = ∑ [Rendimento durante o Período de Apuração * (1+Índice de Correção pro rata temporis do Período de Apuração)] • PL Contábil = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último Dia Útil do Período de Apuração da Taxa de Performance; • Rendimento durante o Período de Apuração = cada

Docusign Envelope ID: 60E0A622-5168-847B-8063-AD1F0FCC765E

	rendimento efetivamente distribuído durante o Período de Apuração.
Negociação	As cotas da Subclasse A poderão ser depositadas **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.
Assembleia Especial	As matérias de interesse específico de uma subclasse competirão privativamente à Assembleia de Cotistas da subclasse interessada, em que participarão apenas cotistas que constem do registro de Cotistas da subclasse em questão. A Assembleia de Cotistas desta subclasse, se aplicável, é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida subclasse de cotas, na forma da Resolução 175, conforme alterada, e observando o disposto no Anexo I.

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

Docusign Envelope ID: 2A676944-855D-8933-811F-2670817E04DB

18/09/2026

Estudo de Viabilidade

DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO J SAFRA RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Emissão", "Classe" e Fundo", respectivamente).

O presente Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira ("Estudo" ou "Estudo de Viabilidade") foi elaborado pela **SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** ("Gestora"), em 18 de setembro de 2026.

Os termos e expressões iniciados em letra maiúscula utilizados neste Estudo de Viabilidade e nele não expressamente definidos terão os significados que lhes são atribuídos no Regulamento do Fundo e no Prospecto Definitivo da Oferta, conforme aplicável.

A Classe tem por objetivo o investimento, direta e/ou indiretamente, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em empreendimentos imobiliários do segmento logístico, voltados para exploração industrial, centros de distribuições e/ou galpões, localizados no território brasileiro, prontos, construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, para desenvolvimento, construção e/ou posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico" na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, locação ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Imóveis"), por meio da aquisição de quaisquer dos Ativos-Alvo, conforme abaixo definido.

Os recursos da Classe serão aplicados segundo política de investimentos definida, com o objetivo de proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas.

A Classe terá por política básica realizar investimentos, de forma direta e/ou indireta, em Imóveis e ativos imobiliários, tendo por objetivo auferir rendimentos ou ganhos de capital mediante a aplicação, primordialmente, nos ativos imobiliários listados a seguir (doravante denominados "Ativos-Alvo", quando mencionados no plural, ou "Ativo-Alvo", no singular), além de ativos ou valores mobiliários eventualmente incluídos pela CVM em eventuais alterações da regulamentação aplicável a fundos imobiliários:

(a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

(b) ações, debêntures, 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 trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

(c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

Assina

Docusign Envelope ID: 2A676944-855D-8933-811F-2670817E04DB

(d) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
(e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
(f) 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;
(g) cotas de outros FII;
(h) letras hipotecárias;
(i) letras de crédito imobiliário;
(j) letras imobiliárias garantidas; e
(k) outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da Resolução CVM nº 175, em especial em seu Anexo III.

As disponibilidades financeiras da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiverem investidas em Ativos-Alvo poderão ser aplicadas em títulos públicos, federais, ativos financeiros de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituições financeiras de primeira linha, operações compromissadas lastreadas nos referidos ativos, cotas de fundos de investimento de renda fixa, inclusive administrados ou geridos pela Administradora ou pela Gestora e/ou por suas Pessoas Ligadas, obedecendo sempre aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade determinados pela Gestora ("Outros Ativos").

Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos em cotas de fundos de investimento (incluindo outros FII) administrados ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175, observado, porém, que os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos nos Ativos-Alvo previstos nos incisos **"Erro! Fonte de referência não encontrada."**, **"Erro! Fonte de referência não encontrada."** e **"Erro! Fonte de referência não encontrada."** da cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** do Anexo I ao Regulamento.

Oportunisticamente, a Classe poderá adquirir Imóveis de outros segmentos, tais como comercial, residencial, hoteleiro, entre outros, a critério da Gestora, desde que seja observado o limite mínimo de concentração de 2/3 (dois terços) do patrimônio da Classe, de forma direta ou indireta, em empreendimentos imobiliários do segmento logístico.

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.

A Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe possuir estoque ou posição anterior

Assina

Docusign Envelope ID: 2A676944-855D-8933-811F-2670817E04DB

do mesmo Ativo-Alvo e/ou Outros Ativos.

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 própria.

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.

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 promessa ou garantia de rentabilidade, sendo que a Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.**

O presente Estudo tem como objetivo ratificar a política de investimento prevista no regulamento do Fundo, e estimar a viabilidade financeira da Emissão.

Resumo da Transação

Com os recursos da 1ª (primeira) emissão, a Classe buscará realizar a aquisição dos Ativos-Alvo, conforme indicados abaixo ("Pipeline-Alvo"), sem prejuízo da possibilidade de investirem em outros ativos, conforme as políticas de investimento definidas no Regulamento, de forma ativa e discricionária pela Gestora.

Ativo 1 – Galpão Guarulhos

Imóvel	Zoneamento	Idade Aprox.	N° de Inquilinos Aprox.	Área bruta Locável Total (m²) Aprox.	% de Aquisição Aprox.
Ativo 1 – Galpão Guarulhos	Guarulhos - SP	10 a 15 anos	15 a 20	~58 mil	100%

O Ativo 1, denominado "Galpão Guarulhos", foi construído entre 10 (dez) e 15 (quinze) anos atrás e é um condomínio logístico localizado em Guarulhos – SP, na região do Aeroporto Internacional de Guarulhos, com acesso à Rodovia Presidente Dutra e ao Rodoanel Mário Covas. O empreendimento é classificado como classe A e conta com área bruta locável total de aproximadamente 58 (cinquenta e oito) mil m², distribuída em galpões modulares, com pé-direito de 11 (onze) a 12 (doze) metros, docas de carga e descarga e pátio de manobras. Em razão de sua configuração multiusuário, com módulos de menor metragem, o empreendimento

Assina

Docusign Envelope ID: 2A676944-855D-8933-811F-2670817E04DB

é ocupado por 15 (quinze) a 20 (vinte) inquilinos, o que confere maior pulverização à receita de locação. É pretendida a aquisição de 100% (cem por cento) do imóvel ("Ativo 1").

Ativo 2 – Galpão Imigrantes

Imóvel	Zoneamento	Idade Aprox.	N° de Inquilinos Aprox.	Área bruta Locável Total (m²) Aprox.	% de Aquisição Aprox.
Ativo 2 – Galpão Imigrantes	São Bernardo do Campo - SP	~15 anos	3 a 6	~135 mil	100%

O Ativo 2, denominado "Galpão Imigrantes", foi construído há aproximadamente 15 (quinze) anos e é um condomínio logístico localizado em São Bernardo do Campo – SP, no eixo da Rodovia dos Imigrantes, com acesso ao Rodoanel Mário Covas e à Rodovia Anchieta e proximidade ao Porto de Santos e à capital paulista. O empreendimento é classificado como classe A e conta com área bruta locável total de aproximadamente 135 (cento e trinta e cinco) mil m², distribuída em galpões modulares, com pé-direito de 11 (onze) a 12 (doze) metros, docas de carga e descarga e pátio de manobras, sendo ocupado por 3 (três) a 6 (seis) inquilinos. É pretendida a aquisição de 100% (cem por cento) do imóvel ("Ativo 2").

Resultado do Fundo e Distribuição de Resultados

A receita bruta da Classe será composta pelos fluxos provenientes dos ativos que fazem parte dos seus portfólios e também pelas receitas financeiras dos investimentos aplicados pelo caixa dos fundos investidos. Dessas receitas, serão deduzidas as despesas dos fundos investidos e eventuais custos imobiliários. Por fim, da receita bruta da Classe serão deduzidas as despesas do Fundo.

Atualmente não há uma Renda Mínima Garantida ("RMG") contratada. No entanto, caso as negociações em andamento sejam concretizadas, poderá ser incluída uma RMG com o objetivo de complementar o resultado dos ativos investidos em termos a serem definidos pela Gestora.

Nesse sentido, a análise de viabilidade apresentada neste Material e, em especial, a estimativa de projeção de retorno de investimento, considera dois cenários de negociação da RMG, a saber: (i) a negociação da RMG no montante de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), hipótese que reflete a aquisição do Ativo 1 e do Ativo 2 com a integralidade da RMG estimada, e (ii) inexistência de RMG para o Pipeline-Alvo.

Na hipótese de não ser possível estruturar uma RMG em termos e condições considerados adequados pela Gestora, os ativos atualmente integrantes do Pipeline-Alvo poderão não ser adquiridos pela Classe. Nessa hipótese, os recursos captados na presente Emissão serão direcionados para outras oportunidades de investimento que sejam compatíveis com a estratégia, a política de investimento e os critérios de elegibilidade estabelecidos no Regulamento da Classe, observados os limites de concentração e de diversificação aplicáveis.

Assina

Docusign Envelope ID: 2A676944-855D-8933-811F-2670817E04DB

Porém, considerando que a aquisição dos ativos está em fase de negociação, a Gestora não possui, nesta data, informações adicionais em relação à forma de pagamento de recursos para o Fundo, o mecanismo de implementação e hipóteses de término ou extinção. Caso haja informações adicionais durante o curso da Oferta, os Ofertantes divulgarão comunicado ao mercado e atualizarão as informações constantes do Prospecto.

Os investidores devem observar que a RMG, caso efetivamente negociada e implementada, não constituirá garantia de rentabilidade da Classe, estando sujeita à capacidade de pagamento e ao adimplemento das obrigações assumidas pela respectiva fonte pagadora, bem como aos limites de montante e prazo acima indicados, após o que a Classe passará a depender exclusivamente do resultado dos ativos integrantes de sua carteira.

Foram levadas em consideração as seguintes premissas:

A) 100% de distribuição mensal do resultado caixa dos fundos investidos e do Fundo, aos respectivos cotistas, os quais são oriundos preponderantemente do recebimento de aluguéis do Ativo 1 e do Ativo 2.

B) Alocação do montante captado na oferta no quarto mês pós encerramento da oferta.

Projeção de Retorno de Investimento

Com base nas premissas deste Estudo de Viabilidade, a Gestora chegou à estimativa de projeção de retorno médio de investimento ao investidor da Subclasse nos próximos 5 (cinco) anos correspondente a IPCA + 8,52% a.a. (oito inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento ao ano), considerando o cenário de negociação de RMG de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) nos primeiros 5 (cinco) anos do Fundo. Adicionalmente, considerando o prazo de desinvestimento de 2 (dois) anos, estima-se uma Taxa Interna de Retorno ("TIR") de IPCA + 10,44% a.a. (dez inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento ao ano), calculada para o prazo total estimado do Fundo de 7 (sete) anos[1].

A PROJEÇÃO DE RETORNO DE INVESTIMENTO 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 AS QUAIS PODERÃO NÃO SE REALIZAR, NÃO EXISTINDO QUALQUER GARANTIA, POR PARTE DA GESTORA, QUANTO A OBTENÇÃO DO RETORNO ESPERADO.

A PROJEÇÃO DE RETORNO ESTIMADA PELA GESTORA NÃO É E NEM PODE SER CONSIDERADA RENTABILIDADE ALVO DA SUBCLASSE.

Custos Referente às Aquisições dos Ativos

[1] A estimativa de projeção de retorno também contempla um cenário alternativo sem negociação de RMG, com retorno médio projetado de IPCA + 8,49% a.a. (oito inteiros e quarenta e nove centésimos por cento ao ano), considerando a inexistência de RMG durante os 5 (cinco) primeiros anos de duração do Fundo. Adicionalmente, Adicionalmente, considerando o prazo de desinvestimento de 2 (dois) anos, estima-se uma TIR de IPCA + 10,67% a.a. (dez inteiros e sessenta e sete centésimos por cento ao ano), calculada para o prazo total estimado do Fundo de 7 (sete) anos.

Assina

Docusign Envelope ID: 2A676944-855D-8933-811F-2670817E04DB

Sobre o preço de aquisição dos ativos serão acrescidos alguns custos adicionais, como o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), emolumentos e despesas de cartório e outros custos. Esses custos totalizarão um valor de aproximadamente R$ 23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais), sujeitos a variações e a depender da aquisição dos ativos estipulados no prospecto

São Paulo, 18 de setembro de 2026.

Assinado por:
Rafael Bordalo Quintas
A55E911F7A5749F...

Assinado por:
Marcio Aurelio de Nobrega
48F017D473DB454...

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

Responsável pelo Estudo de Viabilidade:

DocuSigned by:
Guilherme Politi
B64EAD99C33E4CF...

GUILHERME AUGUSTO POLITI ALVES

CPF: 337.302.928-70

Assina

ANEXO IV

INFORME ANUAL DA CLASSE

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

Imprimir

Informe Anual - FII

Nome do Fundo/Classe:	J SAFRA RENDA LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	**CNPJ do Fundo/Classe:**	68.800.386/0001-50
Data de Funcionamento:	30/10/2026	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	BR0TBACTF003	**Quantidade de cotas emitidas:**	0,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Classificação:** Multiestratégia **Subclassificação:** Não possui subclassificação **Gestão:** Ativa **Segmento de Atuação:** Logística	**Prazo de Duração:**	Determinado
Data do Prazo de Duração:	22/12/2033	**Encerramento do exercício social:**	30/06
Mercado de negociação das cotas:	MBO	**Entidade administradora de mercado organizado:**	CETIP
Nome do Administrador:	BANCO J. SAFRA S.A.	**CNPJ do Administrador:**	03.017.677/0001-20
Endereço:	AV. PAULISTA, 2150, - BELA VISTA-SÃO PAULO- SP- 01311300	**Telefones:**	0300 105 1234 0800 772 5755
Site:	https://www.safra.com.br/safra-asset	**E-mail:**	SAFRA.ASSET@SAFRA.COM.BR
Competência:	09/2026		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: Safra Asset Corretora DTVM	65.913.436/0001-17	Av. Paulista, 2100 - São Paulo - SP	0300 105 1234
1.2	Custodiante: Banco Safra S.A	58.160.789/0001-28	Av. Paulista, 2100 - São Paulo - SP	0800 772 5755
1.3	Auditor Independente: PwC Brasil Ltda.	12.130.737/0001-08	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3732 - São Paulo - SP	(11) 4004-8000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: Banco Safra S.A	58.160.789/0001-28	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 ativos imobiliários conforme Anexo III da RCVM 175.

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/fundo-imobiliario/j-safra-renda-log.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/fundo-imobiliario/j-safra-renda-log.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) https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/j-safra-renda-log.htm, 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:**

Taxa de Administração e Gestão mínima de 1,00% ao ano, e máxima de 1,25% ao ano, aplicadas sobre a Base de Cálculo, já incluindo a taxa de administração e gestão dos fundos investidos, observando a ressalva prevista no item 7.3 do Anexo I. A Taxa de Administração e Gestão contempla a Taxa de Administração mínima de 0,10% ao ano e a Taxa de Gestão mínima de 0,90% ao ano, aplicadas sobre a Base de Cálculo da Subclasse A.

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:**	59
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	Março/2017 a 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 deixada intencionalmente em branco)

ANEXO V

PROCURAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA ORIGINÁRIA

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

MODELO DE PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

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 Pessoa 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 DE COTAS DO J SAFRA RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe de cotas de fundo de investimento imobiliário, constituída sob a forma de condomínio fechado, inscrita no CNPJ sob o nº 68.800.386/0001-50 ("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, inscrito na OAB/SP sob nº 94.005, **DANIEL ALVES FERREIRA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 140.613, **JOYCE COSTACURTA PACHECO**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 268.531, **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, **CHRISTIANO MARQUES DE GODOY**, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 154.078, **RICARDO JOSÉ MARTINS GIMENEZ,** brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/SP sob o n.º 151.824, **MICHELE DA SILVA GONSALES**, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 267.794, **JOSÉ ROBERTO SILVEIRA QUEIROZ,** brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/SP sob o n.º 235.571, **DIANE FLAVIA MAIA DE OLIVEIRA**, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 413.210, **LIVIA BEATRIZ SILVA DO PRADO**, brasileira, divorciada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 292.427, **KARINA FRANCISCA DE ANDRADE**, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 268.801, todos integrantes do escritório Alves Ferreira & Mesquita Sociedade de Advogados, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, R. Pamplona, 710, 6º andar - Jardim Paulista, São Paulo - SP, CEP: 01405-001 ("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 de cotistas da Classe, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), inclusive em consulta formal ("Assembleia Originária"), conforme orientação de voto abaixo formalizada, convocada para **DELIBERAR** sobre os seguintes assuntos:

(i) autorização para que a Classe possa realizar, direta ou indiretamente (a) aquisição, venda, subscrição, integralização de ativos, negociação, alienação, cessão e/ou permuta de cotas de fundos de investimento imobiliário (inclusive sênior e/ou subordinada) ("FII") e demais Ativos-Alvo (conforme definidos no Regulamento), exceto imóveis, que tenham sido estruturados, coordenados, distribuídos, geridos, ofertados, administrados e/ou intermediados, a qualquer tempo, no mercado primário ou no mercado secundário, pela Administradora, pela Gestora ou por partes a elas relacionadas, e/ou que tenham como contraparte ou que sejam de emissão ou titularidade da Administradora, da Gestora ou de partes a elas relacionadas, incluindo fundos de investimento e/ou veículos de investimento administrados ou geridos pela Administradora, da Gestora ou por partes a elas relacionadas ("Ativos Conflitados"), **até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo**, desde que observados, para as aquisições realizadas no

mercado primário, os critérios de elegibilidade descritos no Anexo I ("Critérios de Elegibilidade - TVM"), estando estes dispensados quando da aquisição no secundário;

(ii) autorização para que a Classe possa realizar a aquisição, direta ou indiretamente, para fins de gestão da liquidez da carteira, de Outros Ativos, ativos financeiros e derivativos que tenham como contraparte ou que sejam de emissão da Administradora, da Gestora ou de sociedades integrantes de seu conglomerado econômico, conforme aplicável, bem como a aplicação em fundos de investimento por elas administrados e/ou geridos, observados os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo financeiro estabelecidos na regulamentação aplicável;

(iii) a contratação de partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora para o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo, caso admitidas à negociação em mercado de bolsa de valores e/ou balcão organizado ou não organizado;

(iv) a constituição de ônus reais sobre imóveis e/ou ativos integrantes do patrimônio líquido do Fundo, exclusivamente para garantia de obrigações por ele assumidas, bem como a utilização de imóveis ou ativos do patrimônio líquido do Fundo na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação ou retenção de risco, na forma permitida pela regulamentação aplicável;

(v) a autorização, nos termos do artigo 78 da Resolução CVM 175, para que os prestadores de serviço essenciais do Fundo (incluindo a Administradora e a Gestora), sócios, diretores e empregados do prestador de serviço, bem como partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados, na qualidade de cotistas e/ou representante dos cotistas possam votar em assembleias de cotistas do Fundo e da Classe**;**

(vi) a autorização para a Classe alienar os Ativos-Alvo abaixo descritos, que venham a ser adquiridos com os recursos da primeira emissão, a fundos de investimento geridos pela Gestora e/ou administrados pela Administradora e/ou suas partes relacionadas, desde que tal alienação seja feita por um preço de aquisição determinado com base em laudo de avaliação preparado nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 por uma das seguintes empresas: JLL, CB Richard Ellis, Colliers, Cushman & Wakefield, observada a possibilidade de uma variação, positiva ou negativa, de até 10% (dez por cento) com base no valor do laudo ("Critérios de Elegibilidade – Imóveis").

- **Galpão Guarulhos, localizado em** Guarulhos – SP, na região do Aeroporto Internacional de Guarulhos, com acesso à Rodovia Presidente Dutra e ao Rodoanel Mário Covas.
- **Galpão Imigrantes, l**ocalizado em São Bernardo do Campo – SP, no eixo da Rodovia dos Imigrantes, com acesso ao Rodoanel Mário Covas e à Rodovia Anchieta e proximidade ao Porto de Santos e à capital paulista.

Em relação a este item, a Gestora entende que poderá realizar essa operação para buscar rentabilidade almejada para o Fundo e o retorno de capital aos Cotistas, comprometendo-se a comunicar aos Cotistas as condições finais da operação se e quando realizada e sua aderência ao critério aqui estabelecido; e

(vii) a orientação à Gestora para votar favoravelmente nas assembleias de cotistas dos FIIs integrantes da carteira do Fundo que tenham como objeto, dentre outros, as matérias indicadas acima.

(2) assinar e rubricar a ata de Assembleia Originária e o respectivo livro de atas de assembleias de cotistas 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 Originária que deliberará sobre a ordem do dia acima elencada e os tivesse praticado pessoalmente; e

(3) praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação de todas as matérias da ordem do dia, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

DESCRIÇÃO DO POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES

A aquisição pela Classe dos Ativos Conflitados descritos no item (i) acima, a contratação de formador de mercado que seja parte relacionada à Administradora e/ou à Gestora no item (iii), a alienação dos Ativos-Alvo no item (vi) e a aquisição dos imóveis no item (vi) são consideradas situações 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 da Assembleia Originária.

Em razão da potencial situação de conflito de interesses, acima descrita, a Assembleia Originária será convocada pela Administradora após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento.

Em que pese a disponibilização da procuração, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Originária 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 DEFINITIVO.

Com relação à ordem do dia da Assembleia Originária, 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 DE CONFLITO DE INTERESSES

1) Autorização para que a Classe possa realizar, direta ou indiretamente (a) aquisição, venda, subscrição, integralização de ativos, negociação, alienação, cessão e/ou permuta de cotas de fundos de investimento imobiliário (inclusive sênior e/ou subordinada) ("FII") e demais Ativos-Alvo (conforme definidos no Regulamento), exceto imóveis, que tenham sido estruturados, coordenados, distribuídos, geridos, ofertados, administrados e/ou intermediados, a qualquer tempo, no mercado primário ou no mercado secundário, pela Administradora, pela Gestora ou por partes a elas relacionadas, e/ou que tenham como contraparte ou que sejam de emissão ou titularidade da Administradora, da Gestora ou de partes a elas relacionadas, incluindo fundos de investimento e/ou veículos de investimento administrados ou geridos pela Administradora, da Gestora ou por partes a elas relacionadas ("Ativos Conflitados"), **até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo**, desde que observados, para as aquisições realizadas no mercado primário, os

critérios de elegibilidade descritos no Anexo I ("Critérios de Elegibilidade - TVM"), estando estes dispensados quando da aquisição no secundário.

Favor	Contra	Abstenção
☐	☐	☐

2) Autorização para que a Classe possa realizar a aquisição, direta ou indiretamente, para fins de gestão da liquidez da carteira, de Outros Ativos, ativos financeiros e derivativos que tenham como contraparte ou que sejam de emissão da Administradora, da Gestora ou de sociedades integrantes de seu conglomerado econômico, conforme aplicável, bem como a aplicação em fundos de investimento por elas administrados e/ou geridos, observados os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo financeiro estabelecidos na regulamentação aplicável.

Favor	Contra	Abstenção
☐	☐	☐

3) A contratação de partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora para o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo, caso admitidas à negociação em mercado de bolsa de valores e/ou balcão organizado ou não organizado.

Favor	Contra	Abstenção
☐	☐	☐

4) A constituição de ônus reais sobre imóveis e/ou ativos integrantes do patrimônio líquido do Fundo, exclusivamente para garantia de obrigações por ele assumidas, bem como a utilização de imóveis ou ativos do patrimônio líquido do Fundo na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação ou retenção de risco, na forma permitida pela regulamentação aplicável.

Favor	Contra	Abstenção
☐	☐	☐

5) A autorização, nos termos do artigo 78 da Resolução CVM 175, para que os prestadores de serviço essenciais do Fundo (incluindo a Administradora e a Gestora), sócios, diretores e empregados do prestador de serviço, bem como partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados, na qualidade de cotistas e/ou representante dos cotistas possam votar em assembleias de cotistas do Fundo e da Classe.

Favor	Contra	Abstenção
☐	☐	☐

6) A autorização para a Classe alienar os Ativos-Alvo abaixo descritos, que venham a ser adquiridos com os recursos da primeira emissão, a fundos de investimento geridos pela Gestora e/ou administrados pela Administradora e/ou suas partes relacionadas, desde que tal alienação seja feita por um preço de aquisição determinado com base em laudo de avaliação preparado nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 por uma das seguintes empresas: JLL, CB Richard Ellis, Colliers, Cushman &

Wakefield, observada a possibilidade de uma variação, positiva ou negativa, de até 10% (dez por cento) com base no valor do laudo ("Critérios de Elegibilidade – Imóveis"):

- **Galpão Guarulhos,** localizado em Guarulhos – SP, na região do Aeroporto Internacional de Guarulhos, com acesso à Rodovia Presidente Dutra e ao Rodoanel Mário Covas.
- **Galpão Imigrantes,** localizado em São Bernardo do Campo – SP, no eixo da Rodovia dos Imigrantes, com acesso ao Rodoanel Mário Covas e à Rodovia Anchieta e proximidade ao Porto de Santos e à capital paulista.

Em relação a este item, a Gestora entende que poderá realizar essa operação para buscar rentabilidade almejada para o Fundo e o retorno de capital aos Cotistas, comprometendo-se a comunicar aos Cotistas as condições finais da operação se e quando realizada e sua aderência ao critério aqui estabelecido.

Favor ☐ **Contra** ☐ **Abstenção** ☐

7) A orientação à Gestora para votar favoravelmente nas assembleias de cotistas dos FIIs integrantes da carteira do Fundo que tenham como objeto, dentre outros, as matérias indicadas acima.

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; **(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; **(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, os quais necessariamente não prestam os serviços de administração, gestão /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 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 da respectiva Instituição Participante da Oferta e os procedimentos a serem indicados na convocação da Assembleia Originária.

(E) A presente Procuração poderá ser revogada e cancelada, pelo Outorgante, unilateralmente, (i) até o dia anterior à data de realização da Assembleia Originária, mediante envio físico de comunicação para a sede da Administradora, no endereço Av. 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 assembleiasfii@safra.com.br; ou, ainda, (iii) mediante comparecimento pelo Investidor à Assembleia Originária, 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, incluindo 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 DE ELEGIBILIDADE – TVM

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 cotas de FII, Fundos de Investimento em Participações (FIP) e Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) (inclusive sênior e/ou subordinada) em situação de conflito de interesses:

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

(ii) **Oferta pública.** As cotas dos FII, FIP e/ou FIDC devem ser objeto de oferta pública registrada na CVM, sendo certo que poderão ser adquiridas cotas no mercado primário ou secundário, incluindo, mas não limitado, a negociação das cotas de forma privada ou por meio de leilão; e

(iii) **Limite por emissão.** O investimento em FII, FIP e/ou FIDC deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII, FIP e/ou FIDC, conforme aplicável.

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.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE", CONSTANTE DO PROSPECTO.

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

ANEXO VI

MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Oferta Pública da 1ª Emissão de Cotas
Subclasse A da Classe Única de Cotas do

J SAFRA RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Safra Asset
Gestor

J.Safra
Administrador

J.Safra Investment Bank
Coordenador Líder

Autorregulação ANBIMA – Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER

Este material publicitário (“Material Publicitário”) é uma apresentação de informações gerais sobre a oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços, da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse “A” da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO J SAFRA RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas de responsabilidade limitada do **J SAFRA RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA,** fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 68.800.386/0001-50 (“Cotas”, “Classe” e “Fundo”, respectivamente), administrado pelo **BANCO J. SAFRA S.A.**, inscrito 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” e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, “Ofertantes”), realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente), e foi preparado pelo **BANCO SAFRA S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28, na qualidade de coordenador líder da Oferta (“Coordenador Líder”) em conjunto com a Gestora, com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte para as apresentações realizadas no âmbito da Oferta, e não implica, por parte do Coordenador Líder, em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros e/ou do valor investido nas Cotas e/ou das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade da Classe, do Fundo, da Oferta ou das Cotas. Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, termos indicativos e sujeitos a alterações, não tendo intenção de ser completo, constituir um prospecto, um anúncio, uma oferta, um compromisso, um convite ou solicitação de oferta de subscrição, bem como não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas. Neste sentido, este material (i) é fornecido apenas em caráter individual, para fins de informação/discussão; e (ii) não tem o propósito de abranger todos os termos e as condições que possam ser exigidos pelo Coordenador Líder e suas afiliadas, caso se decida formalizar a operação aqui descrita.

Este Material Publicitário não deve ser considerado como assessoria de investimento, legal, tributária ou de outro tipo pelos seus receptores, não é e não deve ser interpretado como base para uma decisão embasada de investimento e não leva em consideração os objetivos de investimento específicos, situação financeira e necessidades particulares de qualquer pessoa específica que possa ter recebido este Material Publicitário. Este Material Publicitário não tem por finalidade e não pode ser utilizado por ninguém com o propósito de violar regulamentos, normas contábeis e/ou quaisquer leis aplicáveis.

O Coordenador Líder, a Gestora, suas respectivas afiliadas e seus respectivos representantes não prestam qualquer declaração ou garantia, expressa ou implícita, com relação à exatidão, completude ou veracidade das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade da Classe, do Fundo, da Oferta ou das Cotas, e não terão qualquer responsabilidade relativa às informações contidas neste Material Publicitário ou dele omitidas.

Este Material Publicitário foi preparado pelo Coordenador Líder e a análise nele contida é baseada, em parte, em determinadas presunções e informações obtidas da Classe, do Fundo e da Gestora. Certas informações constantes deste Material Publicitário, no que diz respeito a tendências econômicas e performance do setor, são baseadas em ou derivam de informações disponibilizadas por consultores independentes, pela Gestora e outras fontes do setor. Nem a Classe ou a Gestora e nem o Coordenador Líder atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário, os quais serão avisados posteriormente sobre eventuais alterações.

O Coordenador Líder, a Gestora, bem como seus respectivos representantes, não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelos potenciais investidores (“Investidores”) com base nas informações contidas neste Material Publicitário, bem como não assumem qualquer responsabilidade por sua eventual decisão de investimento, tampouco pelas opiniões e serviços prestados por terceiros contratados por V.Sa. Os Investidores deverão tomar a decisão a respeito da subscrição e integralização das Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas. Recomenda-se que os potenciais Investidores contratem seus próprios assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento sobre o investimento nas Cotas. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deve ser feita exclusivamente com base nas informações constantes do Prospecto e dos demais documentos da Oferta (em conjunto, os “Documentos da Oferta”), e não com base no conteúdo deste Material Publicitário. Este Material Publicitário não substitui a leitura integral dos Documentos da Oferta. Este material não é e não deve ser interpretado como um Documento da Oferta.

O investimento em Cotas não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de Cotas no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou nas Cotas ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de atuação da Classe.

O investimento nas Cotas envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Classe e ao Fundo, bem como as próprias Cotas objeto da Oferta. Para completa compreensão dos riscos envolvidos no investimento nas Cotas, os potenciais Investidores devem ler o *“Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária de Cotas Subclasse A da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única do J Safra Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”* (“Prospecto”), especialmente a seção de fatores de risco, antes de decidir investir nas Cotas. O Prospecto poderá ser obtido junto (a) à Administradora; (b) à Gestora; (c) ao Coordenador Líder; (d) à CVM; e (e) ao Fundos.NET, administrado pela B3. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas nos Documentos da Oferta.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO” CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER

Informações detalhadas sobre a Classe e o Fundo podem ser encontradas no regulamento do Fundo, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, na página principal, clicar em “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas CVM”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “J Safra Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, clicar em “Continuar”, selecionar “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

A decisão de investimento é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura da Classe e do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo.

Os termos em letras maiúsculas que não se encontrem especificamente definidos neste material serão aqueles adotados nos Documentos da Oferta.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS. OS POTENCIAIS INVESTIDORES SÃO ADVERTIDOS A EXAMINAR COM TODA A CAUTELA E DILIGÊNCIA AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO, ASSIM COMO NÃO TOMAR DECISÕES DE INVESTIMENTO UNICAMENTE BASEADOS NO AQUI DISPOSTO OU EM PREVISÕES FUTURAS OU EXPECTATIVAS, DEVENDO REALIZAR ANÁLISE DE CRÉDITO INDEPENDENTE CASO DESEJEM INVESTIR NAS COTAS. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO.

A LEITURA DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA CLASSE OU DAS COTAS DISTRIBUÍDAS.

A INFORMAÇÃO AQUI INSERIDA NÃO PODE SER MENCIONADA, CITADA OU DE QUALQUER OUTRA FORMA DIVULGADA POR VOCÊ. A DIVULGAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA ESTÁ SUJEITA AOS LIMITES E RESTRIÇÕES ESTABELECIDOS NA RESOLUÇÃO CVM 160.

O PROSPECTO, A LÂMINA E O ANÚNCIO DE INÍCIO FORAM DIVULGADOS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DA CVM E DO FUNDOS.NET, ADMINISTRADO PELA B3, NOS WEBSITES ABAIXO INDICADOS. NÃO HAVERÁ PUBLICAÇÃO EM JORNAL DO PROSPECTO, DA LÂMINA E DO ANÚNCIO DE INÍCIO:

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/j-safra-renda-log.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 “J Safra Renda Logística 2026” 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 Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “Ofertas Resolução CVM 160”, em seguida buscar por “J Safra Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, 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”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “J Safra Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

Para mais informações, procure um gerente Safra ou acesse o site www.safraasset.com.br.

Atendimento aos portadores de necessidades especiais auditivas e de fala/ SAC Serviços de atendimento ao consumidor/ Proteção de dados: 0800 772 5755 – Atendimento 24 horas por dia. Sete dias por semana.

Ouvidoria - Caso já tenha recorrido ao SAC e não esteja satisfeito(a): 0800 770 1236

Atendimento aos portadores de necessidades especiais auditivas e de fala: 0800 772 7555 – De segunda a sexta-feira, das 09h às 18h, exceto feriados. Ou acesse: www.safra.com.br/atendimento/ouvidoria

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO” CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

SUMÁRIO EXECUTIVO



O que é o J SAFRA RENDA LOGÍSTICA

O J SAFRA RENDA LOGÍSTICA é um fundo de investimento imobiliário com **gestão ativa** que buscará proporcionar aos Cotistas rendimentos por meio da alocação em **ativos imobiliários**.

- **Recursos da oferta destinados à aquisição de ativos imobiliários**, no setor de Logística em localizações primárias do estado de São Paulo, com qualidade construtiva A+
- Prazo do fundo de 7 anos: ao final do período de investimento a gestão buscará, por meio da venda de ativos, **devolver integralmente o capital corrigido pela inflação**.

Condições da Oferta

Preço de Subscrição [1]
R$ 100,00

Volume Inicial da Oferta
R$ 960.000.000,00
+ Lote Adicional

Público Alvo
Investidores em Geral

Alocação da Oferta
Ordem de Chegada

Ambiente de Negociação
CETIP

Nota: Safra Asset e Buildings
(1) Os custos da oferta não irão recair sobre o preço da subscrição (vide página 6)
(2) Apenas para pessoa física, observadas as condicionantes previstas no §1º, artigo 3, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
*A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE 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 DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

1 CARACTERÍSTICAS **DA OFERTA**

2 **TESE DE INVESTIMENTO**

3 ESTUDO DE **VIABILIDADE**

4 **ANEXO**

5 FATORES DE **RISCO**

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Termos e Condições

Fundo	**J SAFRA RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ nº 68.800.386/0001-50)**
Oferta	1ª Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo
Instrução e Registro	Nos termos da Resolução CVM 160, por meio do rito de Registro Automático de Distribuição, observado o convênio CVM-ANBIMA
Regime de Colocação	Melhores Esforços
Coordenador Líder	Banco Safra S.A. (CNPJ nº 58.160.789/0001-28)
Administradora e Gestora	Banco J. Safra S.A. (CNPJ nº 03.017.677/0001-20) | Safra Asset Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ nº 65.913.436/0001-17)
Público Alvo	Investidores em Geral
Destinação de Recursos	Os recursos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão destinados para aquisição de Ativos-Alvo (conforme definido no Regulamento), a serem selecionados pela Gestora de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observada a política de investimento do Fundo, prevista no Regulamento.
Montante Inicial da Oferta	R$ 960.000.000,00, com a possibilidade de Lote Adicional (até 25% do volume da oferta)
Quantidade Inicial de Cotas	9.600.000 Cotas
Volume Mínimo da Oferta	R$ 400.000.000,00
Quantidade Mínima de Novas Cotas	4.000.000 Cotas
Preço de Emissão	R$ 100,00
Custo Unitário de Distribuição	3,47% | R$ 3,47 por cota

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Visão Geral do J Safra Renda Logística

Administrador	**Banco J. Safra S.A.**
Bolsa de Valores	CETIP
Taxa de Administração e Gestão	Taxa de Administração e Gestão mínima de 1,00% ao ano e máxima de 1,25% ao ano. A Taxa de Administração e Gestão contempla a taxa de administração mínima de 0,10% ao ano e a taxa de gestão mínima de 0,90% ao ano.
Taxa de Performance	10% sobre IPCA+ Yield IMA-B, observados os termos e condições previstos no Regulamento e o respectivo apêndice da subclasse.
Política de Distribuição de Resultados	No mínimo, 95% dos resultados apurados semestralmente, distribuídos mensalmente até 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos, a título de antecipação de rendimentos do semestre
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo de 7 anos, observada a possibilidade de prorrogação por 2 (dois) períodos adicionais de 1 (um) ano cada, a critério da Gestora.
Base Legal	Lei n° 8.668/93 e Resolução CVM 175
Tipo | Segmento Anbima	Multiestratégia Gestão Ativa | Logística

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Cronograma Indicativo da Oferta

Evento	Data Prevista
Protocolo B3 e ANBIMA	**17/08/2026**
Registro da Oferta na CVM	**18/09/2026**
Início do Roadshow	21/09/2026
Início do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento	28/09/2026
Encerramento do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento	27/10/2026
Data de Realização do 1º Procedimento de Alocação	28/10/2026
Data da 1ª Liquidação da Oferta	**30/10/2026**
Início do 2º Período de Coleta de Intenções de Investimento	03/11/2026
Encerramento do 2º Período de Coleta de Intenções de Investimento	25/11/2026
Data de Realização do 2º Procedimento de Alocação	26/11/2026
Data da 2ª Liquidação da Oferta	**30/11/2026**
Início do 3º Período de Coleta de Intenções de Investimento	01/12/2026
Encerramento do 3º Período de Coleta de Intenções de Investimento	16/12/2026
Data de Realização do 3º Procedimento de Alocação	17/12/2026
Data da 3ª Liquidação da Oferta	**21/12/2026**
Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	**180 dias da data do anúncio de início**

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

1 CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2 **TESE DE INVESTIMENTO**

3 ESTUDO DE VIABILIDADE

4 **ANEXO**

5 FATORES DE **RISCO**

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Tese de Investimento | Resumo da Estrutura

1

Mercado Favorável

Cenário favorável para o mercado logístico, com **demanda estrutural considerável**, **vacância em níveis reduzidos** e **crescimento dos preços médios** de locação

2

Estrutura do Fundo e Ativos

Fundo **investe em ativos de logística com qualidade construtiva A+** com upsides e prazo de até 7 anos

3

Proteção ao Investidor

Possibilidade de Renda Mínima Garantida[1]

4

Remuneração do Investidor[2]

Projeção de Retorno Estimada **8,5% corrigido pelo IPCA** ao ano, previsto para os próximos 5 anos.

TIR do Investidor de **IPCA+ 10,4%,** prevista para o prazo de investimento e desinvestimento totalizando 7 anos

5

Gestão Experiente

Amplo conhecimento na gestão de fundos imobiliários, com **histórico notório** e **gestão ativa**

Fonte: Safra Asset e Buildings

Notas: (1) Conforme mencionado no Prospecto, atualmente não há uma Renda Mínima Garantida (RMG) contratada. No entanto, caso as negociações em andamento sejam concretizadas, poderá ser incluída uma RMG com o objetivo de complementar o resultado dos ativos investidos em termos a serem definidos pela Gestora. Caso as negociações da RMG sejam finalizadas dentro do período de distribuição da Oferta, o Prospecto será devidamente atualizado para detalhar a fonte pagadora da receita, o beneficiário, o percentual ou montante, a periodicidade e o prazo oferecido. Os investidores devem observar que a RMG, caso efetivamente negociada e implementada, não constituirá garantia de rentabilidade da Classe, estando sujeita à capacidade de pagamento e ao adimplemento das obrigações assumidas pela respectiva fonte pagadora, bem como aos limites de montante e prazo acima indicados, após o que a Classe passará a depender exclusivamente do resultado dos ativos integrantes de sua carteira. | (2) Cenário Base | (3) As projeções previstas neste Material Publicitário consideram a negociação da RMG em um montante de R$ 50.000.000,00. Conforme Estudo de Viabilidade, a estimativa de projeção de retorno também contempla um cenário alternativo, em que não há negociação de RMG e, nesta hipótese, a projeção de retorno estimada seria de IPCA + 8,49% a.a., durante os 5 (cinco) primeiros anos de duração do Fundo, e, no mesmo cenário, para o período de desinvestimento, correspondente a 2 anos, considera-se uma TIR de IPCA + 10,67% a.a A PROJEÇÃO DE RETORNO ESTIMADA PELA GESTORA NÃO É E NEM PODE SER CONSIDERADA RENTABILIDADE ALVO DA SUBCLASSE.

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.

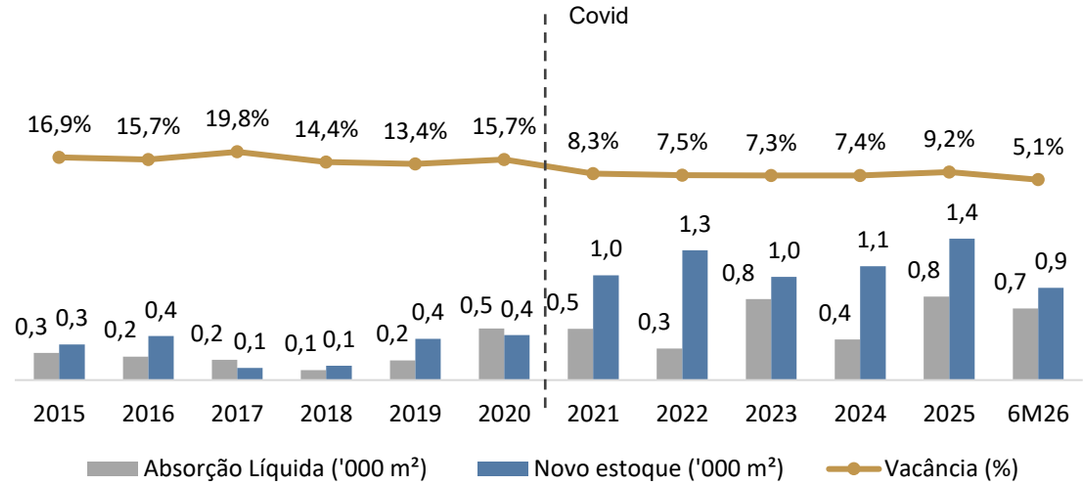
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

1 Mercado Logístico | Visão Geral

1. Mercado Logístico favorável, com vacância em mínima histórica e aluguéis com 33% de ganho real desde 2021
2. Ativos localizados em um raio de 30 km da cidade de São Paulo/SP podem se beneficiar com a reforma tributária e empresas podem preferir estar mais próximas aos grandes centros consumidores
3. Custo de construção elevado pode significar uma barreira natural à entrada de novos concorrentes
4. Escassez estrutural de terrenos no raio de 30km da cidade de São Paulo/SP pode tornar os ativos existentes exclusivos
5. E-commerce como um dos principais motores da demanda do mercado logístico

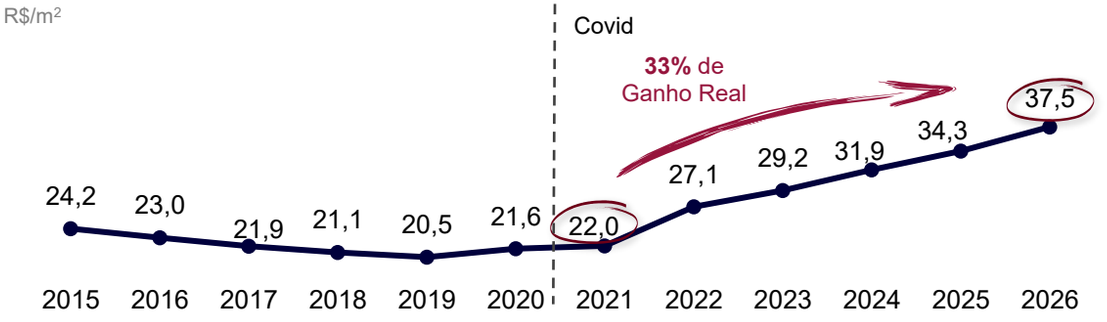
Absorção Líquida, Atividade Construtiva e Vacância | São Paulo (Raio 30km de São Paulo/SP)

mm / m² ; mm / m² ; %



Preço Médio Pedido | São Paulo (Raio 30km de São Paulo/SP) [1]

R$/m²



Fonte: Safra Asset | Buildings | https://valor.globo.com/empresas/noticia/2026/09/09/reforma-tributaria-comeca-a-redesenhar-logistica.ghtml | https://sincomavi.org.br/?p=16374 | https://metroquadrado.com/comercial/no-raio-30-de-sp-o-aluguel-dos-galpoes-nunca-subiu-tanto | https://revista.buildings.com.br/80-das-maiores-locacoes-do-trimestre-ocorreram-antes-da-entrega/

Nota: (1) Dados referentes ao segundo trimestre de seu respectivo ano

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

2 Estrutura do Fundo

Visão Geral da Transação



Estratégia de Investimento

Alocação estratégica

- **Pipeline** de ativos logísticos A+ **já definido**
- Expectativa de **alocação dos recursos** em até **3 meses**
- Ativos nos **principais corredores logísticos localizados em um raio de 30 km de São Paulo/SP**

Gestão e geração de renda

- **Gestão ativa** para buscar **redução de vacância** e **aumento dos aluguéis**
- **Distribuição mensal** de dividendos **Isento de IR**[1]
- Projeção de Retorno Estimada de **8,5% a.a., corrigidos pelo IPCA**

Realização do valor

- **Venda dos ativos** a mercado ao final do período
- Busca por **ganhos adicionais** no desinvestimento
- **TIR** estimada de **IPCA+ 10,4%** a.a., durante o prazo de investimento e desinvestimento totalizando 7 anos

Fonte: Safra Asset e Buildings

Nota: (1) Apenas para pessoa física, observadas as condicionantes previstas no §1º, artigo 3, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada. | (2) As projeções previstas neste Material Publicitário consideram a negociação da RMG em um montante de R$ 50.000.000,00. Conforme Estudo de Viabilidade, a estimativa de projeção de retorno também contempla um cenário alternativo, em que não há negociação de RMG e, nesta hipótese, a projeção de retorno estimada seria de IPCA + 8,49% a.a., durante os 5 (cinco) primeiros anos de duração do Fundo, e, no mesmo cenário, para o período de desinvestimento, correspondente a 2 anos, considera-se uma TIR de IPCA + 10,67% a.a. A PROJEÇÃO DE RETORNO ESTIMADA PELA GESTORA NÃO É E NEM PODE SER CONSIDERADA RENTABILIDADE ALVO DA SUBCLASSE.

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. 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. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

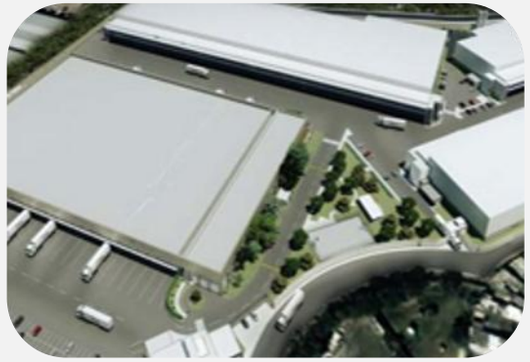
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

2 Resumo das Aquisições

Dois galpões A+ no epicentro logístico de São Paulo, onde se concentra mais da metade da demanda por galpões logísticos na América Latina

Destinação dos Recursos

Galpão Guarulhos



Galpão Imigrantes



1.019 mi reais
preço de aquisição total

195 mil m² de área bruta de locação

2 galpões logísticos A+

24 locatários

Ativos no raio de 30 km de São Paulo/SP



Fonte: Safra Asset; Buildings; https://valor.globo.com/publicacoes/especiais/revista-logistica/noticia/2026/04/10/galpoes-logisticos-pouco-espaco-para-muita-procura.ghtml; https://exame.com/mercado-imobiliario/sao-paulo-concentra-mais-da-metade-dos-galpoes-alugados-na-america-latina/

O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FUNDO INVESTIDO NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. NESTE SENTIDO, O PIPELINE DESCRITO ACIMA É APENAS UM DEMONSTRATIVO DA EXPECTATIVA DE ALOCAÇÃO.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

4 Fluxo de Pagamentos

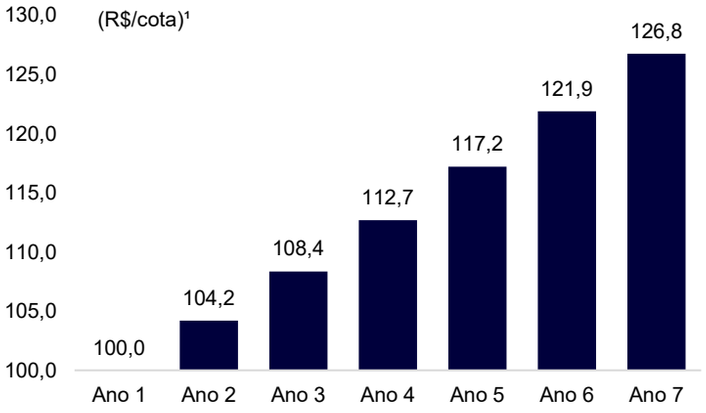
Anualmente a cota será corrigida com base na **reavaliação dos ativos**, valorizando-se ao longo do tempo

A cota recebe **mensalmente dividendos**, que tendem a crescer nominalmente ao longo do tempo à medida que os aluguéis dos ativos são renegociados e reajustados anualmente

Ao final do período de investimento o investidor terá seu **principal investido devolvido** com base na venda dos ativos

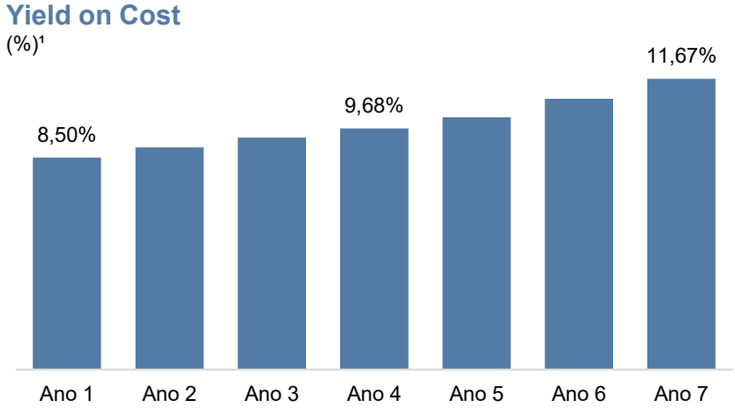
1 Correção Anual (R$/cota)¹

Expectativa de valorização patrimonial com o IPCA



2 Yield on Cost (%)¹

Yield Real = 8,5% a.a.²



3 Sensibilidade de Saída (ano 7) (TIR IPCA+)

TIR = IPCA+ 10,4% a.a.²

Cap Rate Saída (%)

Preço médio real ano 7	6%	7%	8%	9%
48	15,3%	13,3%	11,7%	10,4%
46	14,6%	12,7%	11,1%	9,7%
44	13,9%	12,0%	**10,4%**	9,1%
42	13,3%	11,4%	9,8%	8,5%

Preço atual de mercado

Fonte: Safra Asset
Notas: (1) Considera IPCA acumulado de: 4,86% no Ano 1, 4,19% no Ano 2, 4,0% no Ano 3, 4, 5, 6 e 7; | (2) Cenário Base
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. 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. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

5 Histórico de Gestão de Fundos Imobiliários

Mais de 15 anos de experiência em fundos imobiliários e 114 inquilinos[2] sob gestão nas três categorias: Renda, Fund of Funds e Crédito Estruturado

Fundos sob Gestão

Renda
R$ 4,5 bi AuM[3]

J Safra Renda Logística
(Cetipado)

IPO:
R$ 960 mm +
Lote Adicional

JSRE11
(Listado)

Aprox. R$ 2,1 bi em valor patrimonial

JS Renda Ativa
(Cetipado)

Aprox. R$ 2,4 bi em valor patrimonial

JS Renda Imobiliária
(Cetipado)

Aprox. R$ 1,9 bi em valor patrimonial

Fund of Funds
R$ 763 mm AuM

JSAF11
(Listado)

Aprox. R$ 686 mm em valor patrimonial

Safra Mercado Imobiliário

Aprox. R$ 77 mm em valor patrimonial [1]

Crédito Estruturado
R$ 1,3 bi AuM[4]

JSCR11
(Listado)

Aprox. R$ 208 mm em valor patrimonial

JS Crédito Estruturado
(Cetipado)

Aprox. R$ 1,1 mm em valor patrimonial

JS Crédito Estruturado II
(Cetipado)

Aprox. R$ 738 mm em valor patrimonial

JS Crédito Estruturado III
(Cetipado)

Aprox. R$ 635 mm em valor patrimonial

Fontes: Safra Asset | FundosNET (Agosto/2026)
Nota: (1) Data base 31/ago/2026 | (2) Jul/2026 | (3) considerando apenas o patrimônio do JSRE11 e do JS Renda Ativa, os quais investem no JS Renda Imobiliária | (4) considerando apenas o patrimônio do JSCR11 e do JS Crédito Estruturado, o qual investe no JS Crédito Estruturado II e no JS Crédito Estruturado III
O HISTÓRICO DOS FUNDOS GERIDOS PELA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHO FUTURO.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

1 CARACTERÍSTICAS **DA OFERTA**

2 **TESE DE INVESTIMENTO**

3 ESTUDO DE **VIABILIDADE**

4 **ANEXO**

5 FATORES DE **RISCO**

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estudo de Viabilidade | Pipeline de ativos

Guarulhos: principal polo logístico do país com preço médio pedido de R$ 41/m² e adjacência direta ao principal aeroporto de cargas do Brasil

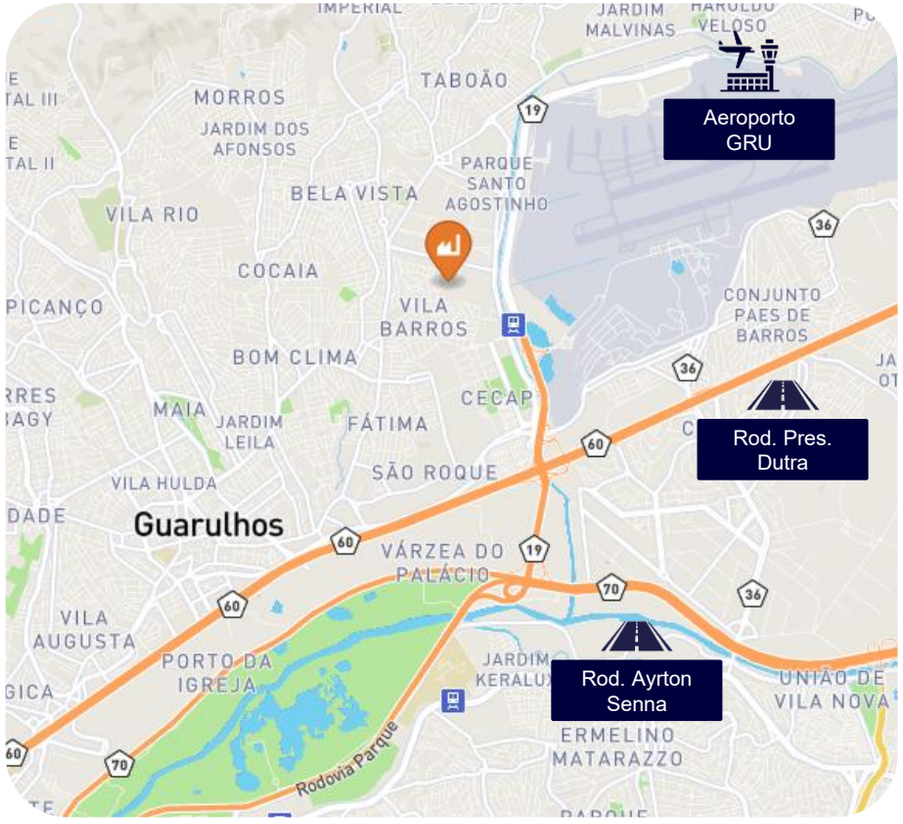
Galpão Guarulhos

Localização	Guarulhos - SP
ABL (m^2)	58.575
Vacância	0%
Aluguel Atual | Mercado (R$ m^2)	36 / 41[1]
Tipo	Logístico



19
Inquilinos

Mapa



(1) Considera ativos AA+ na região de Guarulhos, segundo plataforma Buildings
Fonte: Safra Asset | Buildings | https://exame.com/mercado-imobiliario/guarulhos-virou-faria-lima-dos-galpoes-logisticos-precos-sobem-acima-da-inflacao/
O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FUNDO INVESTIDO NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. NESTE SENTIDO, O PIPELINE DESCRITO ACIMA É APENAS UM DEMONSTRATIVO DA EXPECTATIVA DE ALOCAÇÃO.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Estudo de Viabilidade | Pipeline de ativos

Imigrantes: ativo em área de manancial protegida, vedada a construção de novos galpões, em um corredor logístico para o Porto de Santos, com preço médio pedido de R$ 36/m²

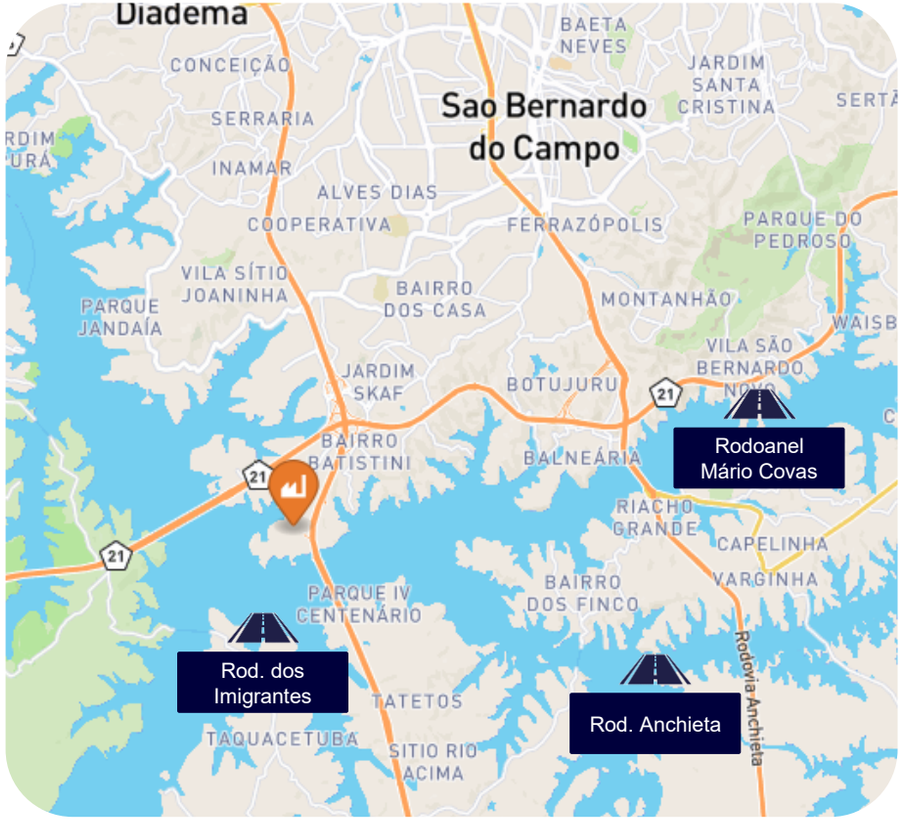
Galpão Imigrantes

Localização	São Bernardo do Campo – SP
ABL (m^2)	136.653
Vacância	0%
Aluguel Atual | Mercado (R$ m^2)	33 / 36[1]
Tipo	Logístico



5
Inquilinos

Mapa



(1) Considera ativos AA+ na região Anchieta/Imigrantes, segundo plataforma Buildings.

Fonte: Safra Asset; Buildings

O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FUNDO INVESTIDO NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. NESTE SENTIDO, O PIPELINE DESCRITO ACIMA É APENAS UM DEMONSTRATIVO DA EXPECTATIVA DE ALOCAÇÃO.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estudo de Viabilidade | Consolidado do Fundo

TIR Potencial no desinvestimento[1]
IPCA +10,4%

R$	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7
Receita Total	**95.760.914**	**99.895.000**	**106.253.262**	**112.891.575**	**119.949.660**	**127.849.351**	**136.488.811**
Receita Ativos-Alvo	64.337.324	94.188.161	101.440.974	108.338.223	115.774.921	123.800.817	132.440.277
Receita Guarulhos	*19.866.530*	*28.399.443*	*30.541.416*	*32.864.073*	*35.419.407*	*38.236.080*	*41.315.905*
Receita Imigrantes	*44.470.794*	*65.788.718*	*70.899.558*	*75.474.150*	*80.355.514*	*85.564.737*	*91.124.372*
Receita Caixa (Líquido)	31.423.590	5.706.839	4.812.288	4.553.352	4.174.739	4.048.534	4.048.534
Despesas	**-5.519.383**	**-5.744.429**	**-7.437.557**	**-10.290.012**	**-12.809.538**	**-13.287.710**	**-13.785.008**
Taxa de Gestão e Performance[2]	*-5.519.383*	*-5.744.429*	*-7.437.557*	*-10.290.012*	*-12.809.538*	*-13.287.710*	*-13.785.008*
RMG	**328.236**	**653.684**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Resultado	**90.569.768**	**94.804.255**	**98.815.705**	**102.601.562**	**107.140.122**	**114.561.641**	**122.703.803**
Dividend Yield Real (DY/Cota Emissão)[3][4]	***8,5%***	***8,5%***	***8,5%***	***8,5%***	***8,6%***	***8,8%***	***9,1%***
Dividend Yield Real (Gross-up de IR 15,0%)[5]	*10,00%*	*10,00%*	*10,02%*	*10,02%*	*10,08%*	*10,40%*	*10,74%*

Fonte: Estudo de Viabilidade Safra Asset
Nota: (1) Saída dos ativos no múltiplo de 8,0% de cap rate | (2) 0,5% a.a. de taxa de gestão até o fundo alcançar a rentabilidade alvo sem o uso de RMG | (3) Equivalente ao dividendo distribuído sobre o valor patrimonial da cota de emissão (R$100,00/cota) | (4) Yield inicial da captação, rentabilidade caixa de 0,8% a.m. | (5) Considera o desconto da alíquota de 15% de imposto de renda | Conforme mencionado no Prospecto, atualmente não há uma RMG contratada. No entanto, caso as negociações em andamento sejam concretizadas, poderá ser incluída uma RMG com o objetivo de complementar o resultado dos ativos investidos em termos a serem definidos pela Gestora.
As projeções previstas neste Material Publicitário consideram a negociação da RMG em um montante de R$ 50.000.000,00. A estimativa de projeção de retorno também contempla um cenário alternativo, em que não há negociação de RMG e, nesta hipótese, a projeção de retorno estimada seria de IPCA + 8,49% a.a., durante os 5 (cinco) primeiros anos de duração do Fundo, e, no mesmo cenário, para o período de desinvestimento, correspondente a 2 anos, considera-se uma TIR de IPCA + 10,67% a.a. A PROJEÇÃO DE RETORNO ESTIMADA PELA GESTORA NÃO É E NEM PODE SER CONSIDERADA RENTABILIDADE ALVO DA SUBCLASSE. Caso as negociações da RMG sejam finalizadas dentro do período de distribuição da Oferta, o Prospecto será devidamente atualizado para detalhar a fonte pagadora da receita, o beneficiário, o percentual ou montante, a periodicidade e o prazo oferecido. Os investidores devem observar que a RMG, caso efetivamente negociada e implementada, não constituirá garantia de rentabilidade da Classe, estando sujeita à capacidade de pagamento e ao adimplemento das obrigações assumidas pela respectiva fonte pagadora, bem como aos limites de montante e prazo acima indicados, após o que a Classe passará a depender exclusivamente do resultado dos ativos integrantes de sua carteira. *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.

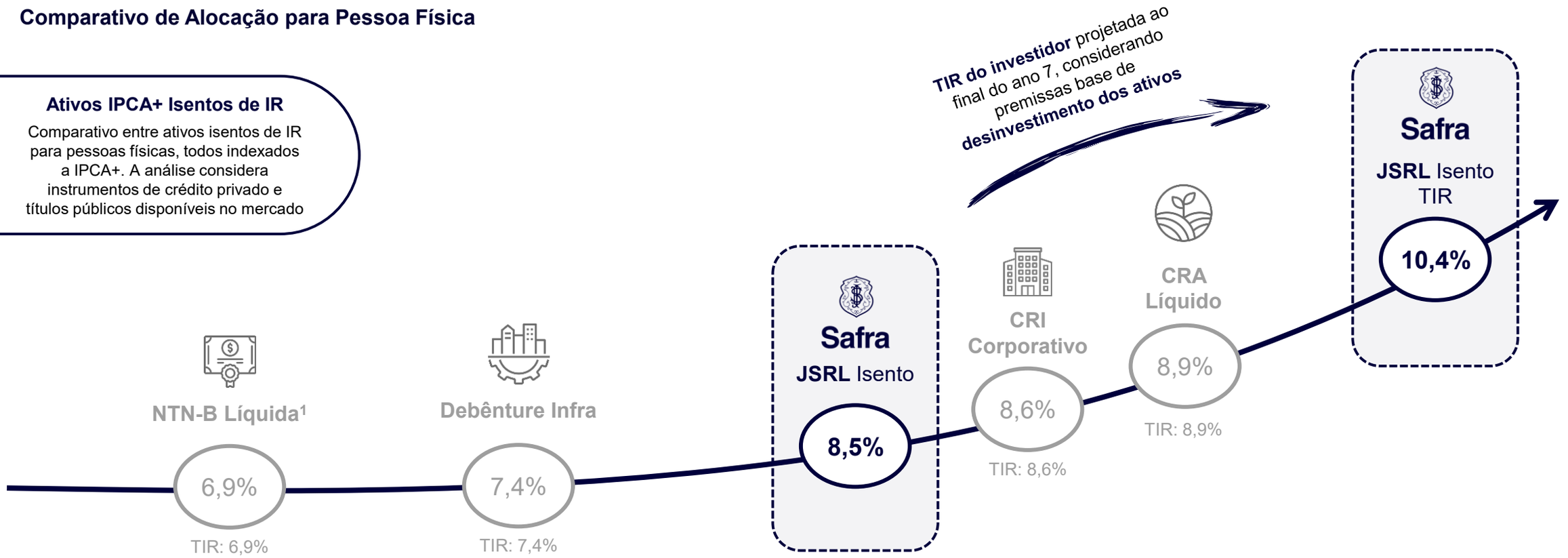
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Estudo de Viabilidade | Alocação IPCA+ PF

Comparativo de Alocação para Pessoa Física

Ativos IPCA+ Isentos de IR

Comparativo entre ativos isentos de IR para pessoas físicas, todos indexados a IPCA+. A análise considera instrumentos de crédito privado e títulos públicos disponíveis no mercado



Fonte: Safra Asset | https://www.tesourodireto.com.br/produtos/dados-sobre-titulos/rendimento-dos-titulos | https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=1303912&cvm=true https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=827591&cvm=true | https://data.anbima.com.br/debentures/RAILC8/caracteristicas

Nota: (1) NTN-B 32 data base 01/set/2026

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. 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. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

J SAFRA RENDA LOGÍSTICA | Por que Investir:

1

Rentabilidade Estimada:
Projeção de Retorno Estimada **8,5% corrigido pelo IPCA ao ano isento para pessoa física**[1]
TIR do Investidor de **IPCA+ 10,4%**

2

Proteção ao Investidor

Possibilidade de Renda Mínima Garantida (RMG)[2]

3

Ativos imobiliários de qualidade construtiva A+:
Galpões Logísticos **A+** em São Paulo

4

Prazo do fundo de até 7 anos:
+ Busca do time de gestão, por meio da venda de ativos, da devolução do principal corrigido pela inflação

5

Gestora com expertise no mercado de lajes corporativas

Fonte: Safra Asset e Buildings
Nota: (1) Apenas para pessoa física, observadas as condicionantes previstas no §1º, artigo 3, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada | (2) Conforme mencionado no Prospecto, atualmente não há uma Renda Mínima Garantida (RMG) contratada. No entanto, caso as negociações em andamento sejam concretizadas, poderá ser incluída uma RMG com o objetivo de complementar o resultado dos ativos investidos em termos a serem definidos pela Gestora. Caso as negociações da RMG sejam finalizadas dentro do período de distribuição da Oferta, o Prospecto será devidamente atualizado para detalhar a fonte pagadora da receita, o beneficiário, o percentual ou montante, a periodicidade e o prazo oferecido. Os investidores devem observar que a RMG, caso efetivamente negociada e implementada, não constituirá garantia de rentabilidade da Classe, estando sujeita à capacidade de pagamento e ao adimplemento das obrigações assumidas pela respectiva fonte pagadora, bem como aos limites de montante e prazo acima indicados, após o que a Classe passará a depender exclusivamente do resultado dos ativos integrantes de sua carteira. *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. As projeções previstas neste Material Publicitário consideram a negociação da RMG em um montante de R$ 50.000.000,00. Conforme Estudo de Viabilidade, a estimativa de projeção de retorno também contempla um cenário alternativo, em que não há negociação de RMG e, nesta hipótese, a projeção de retorno estimada seria de IPCA + 8,49% a.a., durante os 5 (cinco) primeiros anos de duração do Fundo, e, no mesmo cenário, para o período de desinvestimento, correspondente a 2 anos, considera-se uma TIR de IPCA + 10,67% a.a.
A PROJEÇÃO DE RETORNO ESTIMADA PELA GESTORA NÃO É E NEM PODE SER CONSIDERADA RENTABILIDADE ALVO DA SUBCLASSE.
As informações contidas neste slide tratam-se de Tese de Investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor 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 do Gestor. 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.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

1 CARACTERÍSTICAS **DA OFERTA**

2 **TESE DE INVESTIMENTO**

3 ESTUDO DE **VIABILIDADE**

4 **ANEXO**

5 FATORES DE **RISCO**

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Anexo | Assets do Grupo J. Safra

Overview

R$ 190,6 bilhões
Sob gestão das Assets do Grupo J. Safra(1)

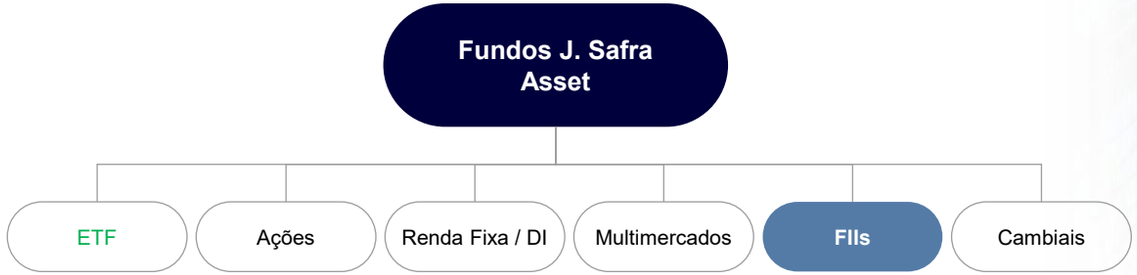
10º Lugar
No Ranking de Fundos ANBIMA

R$ 118,8 bilhões
Em renda fixa (1)

R$ 8,78 bilhões
Em FIIs (1)

Avaliação "Excelente"
Pela Moody's Rating(2)

Fundos



Reconhecimentos [3]



Fonte: Safra Asset, Ranking Gestão ANBIMA Abr/26, Relatório - Assessment Safra Moody's, páginas (i) https://www.safra.com.br/safra-asset/tipos-de-fundos.htm (ii) https://www.portaldefundos.com/mbpi (iii) https://oespecialista.com.br/safra-kepler-fica-entre-os-melhores-no-ranking-da-exame/ (iii) https://oespecialista.safra.com.br/safra-melhor-banco-para-investir-em-acoes-fgv-dinheiro/; (iv) https://oespecialista.safra.com.br/safra-premio-fgv/

Nota: (1) Montante refere-se ao valor gerido pela Safra Asset juntamente com as demais empresas do grupo que exercem esta atividade; (2) O rating da Safra Asset Management (a qual foi incorporada pela Safra Asset Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2024) foi afirmado em "Excelente" pela Moodys Ratings (Dez/2024) (3) Os reconhecimentos acima referidos são referentes às demais empresas do grupo que exercem esta atividade. A empresa responsável pela Gestão dos fundos de Previdência é a Turmalina Gestão e Administração de Recursos S.A, do Grupo J. Safra.

O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHO FUTURO.
AS EXPECTATIVAS APRESENTADAS PELA GESTORA NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE.
RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Anexo | E-commerce e Notícias Recentes

E-commerce no mercado de logística

Tamanho e trajetória do e-commerce

R$ 260 bilhões
em faturamento projetado para o e-commerce brasileiro em 2026 (+10% a.a.)

E-commerce como vetor de absorção

30%
da absorção nacional de galpões no 1T26 veio de apenas dois players: Mercado Livre e Shopee

Escassez crítica no raio estratégico de 30 km

5%
de vacância nos galpões dentro do raio de 30 km de São Paulo, onde aluguéis chegam a R$ 41/m² nas regiões mais valorizadas[1]

Notícias Recentes sobre a Atratividade do Setor Logístico

Revista Buildings

"Escassez de galpões fica evidente: 80% das maiores locações do trimestre ocorreram antes da entrega"

Ago/26

Infomoney

"O mercado de galpões logísticos Classe A no Brasil vive um momento de forte expansão puxado pelo avanço do e-commerce, pela baixa vacância e pela crescente demanda por ativos de maior qualidade"

Abr/26

Mundo Logística

"O Brasil pode registrar um crescimento de dois dígitos nos aluguéis logísticos em 2026 pelo quarto ano consecutivo, impulsionado pela escassez de estoque moderno e pelo avanço estrutural do comércio eletrônico"

Jan/26

Fenatac

"O mercado brasileiro de galpões logísticos de alto padrão iniciou 2026 com forte ritmo de ocupação. O desempenho é associado, à atuação de grandes empresas dos segmentos de comércio eletrônico e distribuição, que têm priorizado operações mais próximas dos principais centros urbanos"

Mai/26

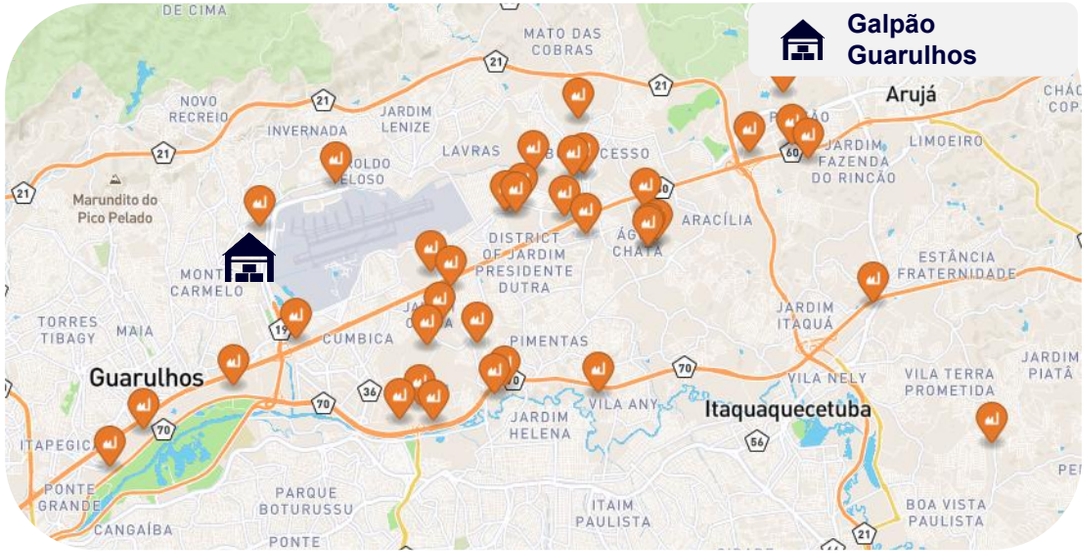
Fonte: Buildings, CBRE Brasil, ABIACOM, Forbes Real Estate, InfoMoney, Mundo Logística, Diário do Comércio, Revista Buildings, Fenatac e JLL (1) Considerando a região de Guarulhos

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

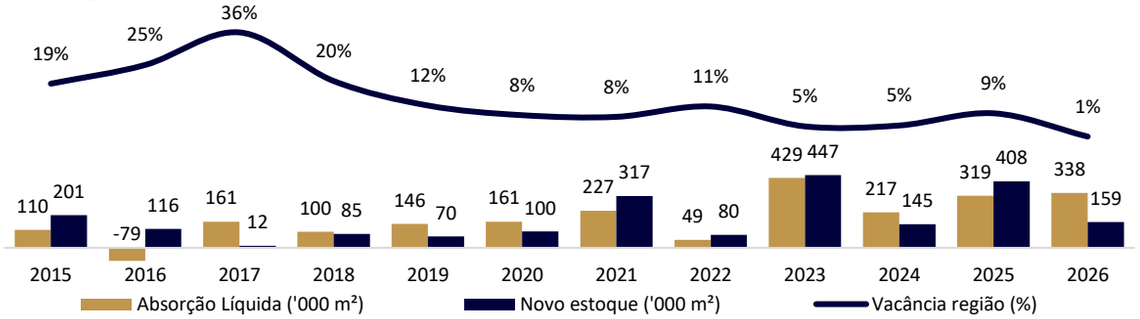
Anexo | Mercado Logístico em Guarulhos

Informações da região

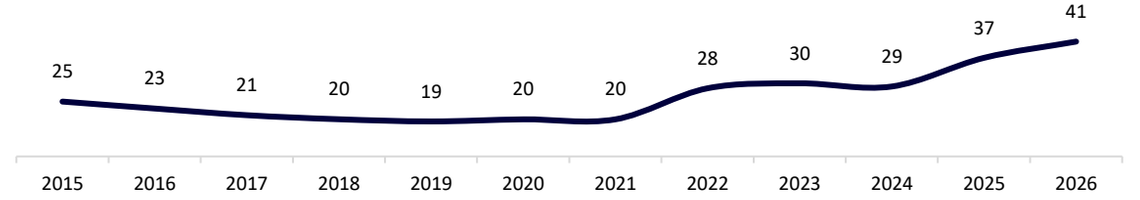
Região de São Paulo	Guarulhos
# Galpões A+	32
Estoque Total	2.845.972 m²
Taxa de Vacância Média	1%
Média de Preço Pedido	R$ 41 / m²
Absorção Líquida	337.955 m²
Atividade Construtiva	686.322 m²



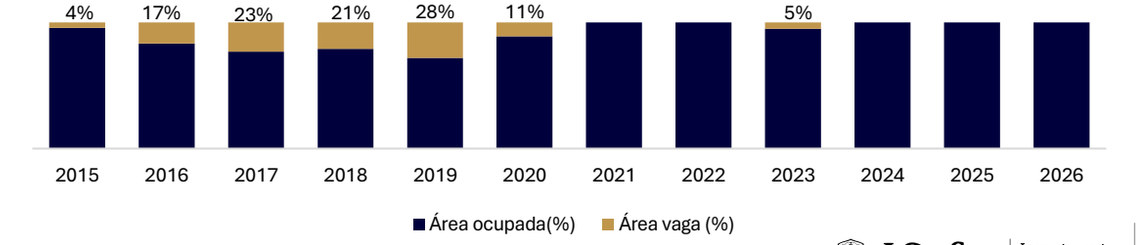
Evolução da Vacância (% e 1.000 m²)



Evolução do Preço Pedido Médio (R$/m²)



Vacância histórica Galpão Guarulhos²



Fonte: Buildings | (1) Ativos na mesma microregião do ativo, com características semelhantes; (2) Dados referentes ao segundo trimestre de seu respectivo ano

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

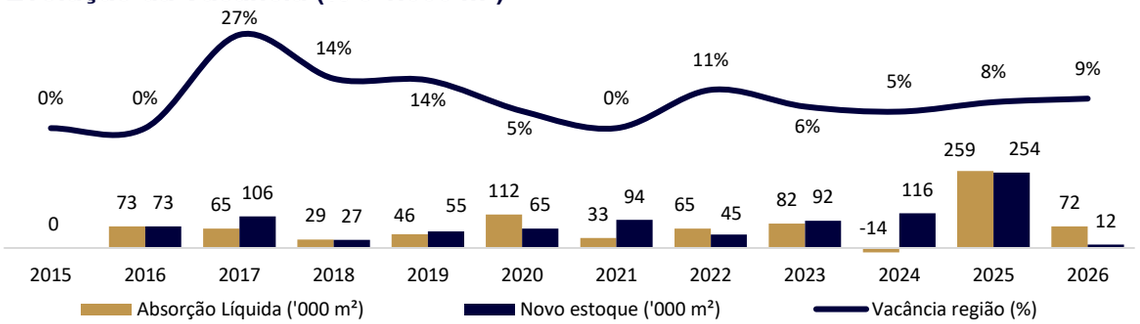
Anexo | Mercado Logístico em São Bernardo do Campo

Informações da região

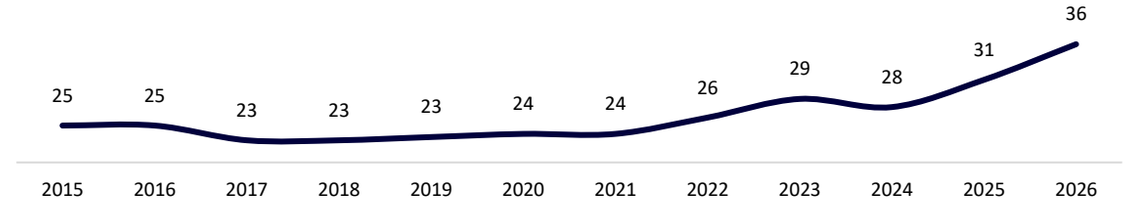
Região de São Paulo	São Bernardo do Campo
# Galpões A+	19
Estoque Total	1.106.918 m²
Taxa de Vacância Média	9%
Média de Preço Pedido	R$ 36 / m²
Absorção Líquida	72.252 m²
Atividade Construtiva	0 m²



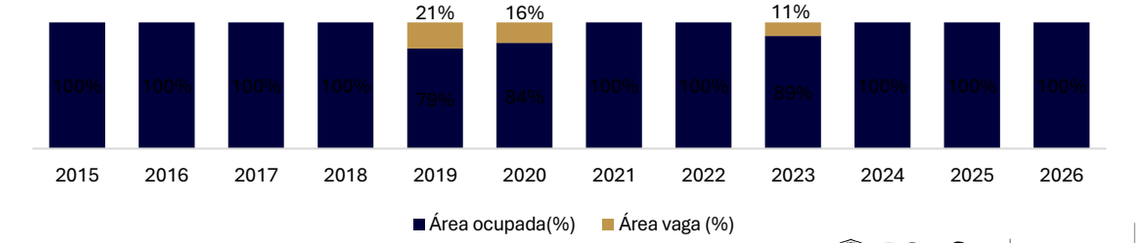
Evolução da Vacância (% e 1.000 m²)



Evolução do Preço Pedido Médio (R$/m²)



Vacância histórica Galpão Imigrantes²



Fonte: Buildings | (1) Ativos na mesma microregião do ativo, com características semelhantes; (2) Dados referentes ao segundo trimestre de seu respectivo ano

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

1 CARACTERÍSTICAS **DA OFERTA**

2 **TESE DE INVESTIMENTO**

3 ESTUDO DE **VIABILIDADE**

4 **ANEXO**

5 FATORES DE **RISCO**

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

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 no Prospecto Definitivo, no Regulamento e no Anexo I ao Regulamento, inclusive, mas não se limitando àquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo, a Classe 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 da Classe, 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 à Classe, 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.

Risco da Classe não ser capaz de liquidar seus ativos para pagamento do principal

A Classe foi constituída sob a forma de condomínio fechado, e possui prazo de duração de 7 (sete) anos a contar do encerramento da sua primeira emissão de cotas. Ao fim do prazo de duração, a Classe e, consequentemente, a Subclasse A, será liquidada observados os procedimentos estabelecidos no Anexo I ao Regulamento e no respectivo apêndice. Neste sentido, a Classe poderá não ser capaz de alienar os ativos integrantes de seu patrimônio previamente à sua liquidação, de forma que, caso isso ocorra, a Administradora convocará uma Assembleia de Cotista a fim de deliberar se, quando da liquidação da Classe, (i) no caso dos ativos serem imóveis, serão entregues aos cotistas da Classe os ativos diretamente na proporção da participação de cada um deles; ou (ii) a possibilidade dos Cotistas precisarem conferir um prazo adicional para a alienação dos ativos pela Gestora; ou ainda (iii) caso os ativos sejam ativos financeiros, a Classe poderá providenciar a alienação forçada dos ativos. Todas as possibilidades citadas são capazes de causar prejuízo aos investidores que, poderão encontrar dificuldades para alienar tais ativos, comprometendo assim a sua rentabilidade e, consequentemente, podendo acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala qualitativa: maior

Risco de Mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos ativos da Classe. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, 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 da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Não há garantia de que a queda dos preços dos ativos integrantes da carteira da Classe não se estenda por

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

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 da Classe. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os ativos da Classe 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, à Classe e aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, 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 (conforme definido abaixo), gerando, consequentemente, efeitos adversos à Classe. 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, 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 da Classe.

Escala qualitativa: maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

O Prospecto contém informações acerca da Classe, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com as perspectivas do Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto, o que poderá impactar de forma adversa a Classe e consequentemente poderá afetar os cotistas.

Escala qualitativa: maior

Risco de conflito de interesses

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta descritas na seção “Relacionamentos e Conflitos de Interesses” na página 69 e seguintes do Prospecto, existem outras potenciais situações que podem ensejar conflitos de interesse, uma vez que o Regulamento prevê a possibilidade de contratação de empresas do mesmo grupo da Administradora para a prestação de serviços de administração, gestão, custódia, distribuição, escrituração das cotas e intermediação de operações da Classe no mercado secundário. Além disso, a Política de Investimentos (conforme definido no Regulamento) estabelece que poderão ser adquiridos pela Classe, ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Administradora ou por quaisquer dos cotistas, bem como por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação, mediante aprovação em assembleia de cotistas. Deste modo não é possível assegurar que eventuais contratações ou aquisições não caracterizaram situações de conflito de interesses, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos cotistas.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO” CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe 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.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela assembleia especial da Classe, de operação na qual há potencial conflito de interesses, a Classe poderá perder oportunidades de negócios 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, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade da Classe poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

Escala qualitativa: maior

Risco relacionado à incerteza quanto à aquisição dos ativos integrantes do Pipeline-Alvo

Conforme descrito na seção "Destinação de Recursos" do Prospecto, os recursos líquidos provenientes da Oferta serão destinados, tentativamente e prioritariamente, à aquisição dos ativos integrantes do Pipeline-Alvo, composto por 2 (dois) ativos imobiliários previamente selecionados pela Gestora. Não obstante, as condições de aquisição do Pipeline-Alvo ainda estão em fase de estruturação e negociação, não havendo, na presente data, compromisso firme ou instrumento vinculante celebrado pela Classe que lhe garanta o direito e/ou a obrigação de adquirir quaisquer dos referidos ativos.

Os ativos integrantes do Pipeline-Alvo ainda estão sujeitos a diligências adicionais por parte da Gestora, incluindo, sem limitação, auditorias jurídicas, técnicas, ambientais e regulatórias, cujos resultados poderão revelar passivos, contingências, restrições ou condições adversas não identificados até a presente data. Nesse sentido, não é possível, nesta data, precisar todos os aspectos específicos relacionados aos imóveis que compõem o Pipeline-Alvo que poderiam ser divulgados ao mercado, e a Gestora não tem ciência de todos os riscos associados a esses ativos, uma vez que as referidas diligências ainda se encontram em curso ou não foram concluídas.

Adicionalmente, a concretização das aquisições dos ativos do Pipeline-Alvo dependerá da implementação de diversas condições, incluindo, mas não se limitando: (i) a conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os proprietários e/ou vendedores dos ativos; (ii) a celebração dos documentos definitivos de aquisição; (iii) a conclusão satisfatória das diligências jurídicas, técnicas e ambientais; (iv) a obtenção de eventuais aprovações societárias e/ou regulatórias necessárias; (v) a verificação da compatibilidade dos ativos com a política de investimento da Classe; e (vi) a disponibilidade de recursos suficientes provenientes da Oferta. Não há qualquer garantia de que referidas condições serão integralmente implementadas, de que as negociações com os proprietários avançarão ou de que as aquisições serão efetivamente concretizadas nos termos e condições originalmente considerados pela Gestora.

É possível, ainda, que as condições finais de aquisição sejam divergentes daquelas consideradas no Prospecto e no Estudo de Viabilidade, ou, ainda, que fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento impeçam ou inviabilizem a aquisição de um ou mais ativos do Pipeline-Alvo, incluindo, exemplificativamente, a perda de exclusividade na negociação, a identificação de apontamentos relevantes no curso das diligências, a alteração das condições de mercado ou a desistência dos vendedores.

Caso a Classe não consiga adquirir a totalidade ou parte dos ativos integrantes do Pipeline-Alvo, por qualquer razão, os planos iniciais de investimento da Classe poderão ser frustrados, e a Gestora deverá, no exercício de sua discricionariedade, destinar os recursos da Oferta a outros ativos elegíveis em conformidade com a política de investimento da Classe. Nessa hipótese, não há garantia de que os ativos alternativamente selecionados apresentarão rentabilidade equivalente àquela inicialmente projetada no Estudo de Viabilidade para o

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Pipeline-Alvo, o que poderá impactar adversamente a rentabilidade almejada da Classe e, consequentemente, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas e o valor de negociação das Cotas no mercado secundário.

Os Investidores devem considerar que os ativos integrantes do Pipeline-Alvo não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, estando sujeitos à discricionariedade da Gestora na seleção final dos investimentos da Classe.

Escala qualitativa: maior

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, sujeita 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 e/ou da Classe. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos-Alvo (conforme definido abaixo) 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

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

outras, que podem afetar negativamente a Classe e, consequentemente, seus Cotistas.

Escala qualitativa: maior

Riscos Imobiliário e do Investimento em Empreendimentos Imobiliários

A Classe adquirirá, de maneira direta e indireta, imóveis e poderá, sem prejuízo da política de investimentos, se tornar titular indireta de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais ativos, bem como investir em ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("SPE"), conforme disposto no Regulamento. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos riscos imobiliários capazes de impactar a valorização, risco do incorporador/construtor, risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento, risco de aumento dos custos de construção, risco de desvalorização dos imóveis, riscos relacionados à regularidade de área construída, risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, risco de exposição associados à locação de imóveis, riscos ambientais, risco de vacância, risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pela Classe, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos, risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário, risco relacionado à aquisição de imóveis, risco de exposição associados à locação e venda de imóveis, risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis, risco de aumento ou diminuição do valor dos imóveis, em razão de flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento à regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento, que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

Adicionalmente, os empreendimentos investidos indiretamente pela Classe poderão sofrer eventual desvalorização, 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 encontre(m), 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; (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pela Classe; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pela Classe e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pela Classe; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas, tais eventos poderão impactar negativamente a Classe na medida em que comprometam a geração de receitas pelos ativos investidos indiretamente, reduzam o valor de mercado dos imóveis integrantes das carteiras da Classe ou dificultem sua alienação futura. A desvalorização dos imóveis pode refletir na diminuição do valor patrimonial da Classe, afetando adversamente a rentabilidade esperada pelos Cotistas, a liquidez das Cotas e seu preço de negociação no mercado secundário. Além disso, a eventual deterioração da atratividade comercial dos imóveis adquiridos pela Classe, o descumprimento de contratos de locação, a existência de ônus ou a ausência de seguros adequados podem acarretar perdas

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

financeiras, aumento da vacância e maior exposição a inadimplência, com efeitos negativos sobre os rendimentos distribuídos pela Classe e a estabilidade dos fluxos de caixa do Fundo.

Escala qualitativa: maior

Risco de condições precedentes instrumentos vinculantes para a aquisição dos Ativos-Alvo

A aquisição, direta ou indireta, de imóveis pela Classe poderá estar condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes previstas em instrumentos particulares ou públicos de compromisso de compra e venda, promessa de compra e venda, opção de compra, ou qualquer outro instrumento vinculante firmado para viabilizar tais aquisições, tais como, exemplificativamente, a obtenção de licenças, alvarás, certidões e aprovações de órgãos públicos, a conclusão de obras ou benfeitorias, a regularização registral e ambiental dos imóveis, a obtenção de anuências de terceiros, credores ou coproprietários, dentre outras. Não há garantia de que referidas condições serão implementadas, total ou parcialmente, dentro dos prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, ou mesmo de que serão implementadas. O não implemento, o implemento intempestivo ou o implemento parcial de referidas condicionantes poderá ensejar a resolução, rescisão ou distrato do instrumento vinculante correspondente, a perda de eventuais valores pagos a título de sinal, princípio de pagamento ou arras, a imposição de multas e penalidades contratuais, bem como a impossibilidade de conclusão da aquisição do imóvel nos termos e nas condições originalmente pactuadas.

A concretização de qualquer desses eventos poderá impedir ou postergar a aquisição dos imóveis, direta ou indiretamente, pela Classe, comprometendo a estratégia de investimento e a formação da carteira de ativos nos termos previstos na política de investimento, o que poderá impactar a rentabilidade da Classe.

Escala qualitativa: maior

Risco da auditoria jurídica dos Ativos-Alvo

No âmbito da auditoria jurídica dos ativos a serem investidos pela Classe, conforme o caso, há risco de não serem identificados todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como o risco de materialização de eventuais passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Adicionalmente, há risco de surgirem novos passivos entre a data de conclusão da auditoria e a data de aquisição efetiva de tais ativos pela Classe. Podem haver, ainda, passivos não identificados ou não sanados, ou incorretamente mensurados, o que poderia: (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietária dos ativos e/ou de direitos relativos a eles; (b) implicar em restrições ou vedações à utilização e exploração dos ativos pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos ativos pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

Escala qualitativa: maior

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Os ativos investidos pela Classe poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos ativos imobiliários nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos ativos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

Ademais, os contratos de locação e/ou arrendamento poderão ser rescindidos antecipadamente pelos locatários e/ou arrendatários, inclusive sem a incidência de multa em determinadas hipóteses previstas em lei ou no próprio contrato, bem como poderão não ser

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

renovados ao término de seu prazo de vigência, seja por iniciativa do locatário, seja em razão do insucesso de eventual ação renovatória. Nessas hipóteses, a Classe poderá não conseguir locar os imóveis vagos em condições e prazos similares aos anteriormente praticados, ou mesmo permanecer com referidos imóveis desocupados por período indeterminado, circunstâncias que poderão reduzir a rentabilidade da Classe.

Os contratos de locação e/ou arrendamento poderão, ainda, estar sujeitos a ações revisionais de aluguel, judiciais ou extrajudiciais, propostas tanto pela própria Classe quanto pelos locatários, nos termos da legislação aplicável, as quais poderão resultar na fixação de valor de aluguel inferior àquele atualmente praticado ou esperado pela Classe. Da mesma forma, a Classe poderá, no curso da relação locatícia, renegociar as condições dos contratos de locação vigentes, inclusive no que se refere ao valor do aluguel, prazo de vigência, garantias e demais condições contratuais, em razão de pressões de mercado, dificuldades financeiras do locatário ou outros fatores, o que poderá resultar em condições menos favoráveis à Classe do que as originalmente pactuadas. A ocorrência de qualquer desses eventos, isolada ou cumulativamente, poderá impactar negativamente e de forma relevante a rentabilidade da Classe.

Escala qualitativa: maior

Risco de Concentração de Locatários

Os imóveis nos quais a Classe vier a investir, direta ou indiretamente, poderão ter sua receita de locação ou arrendamento, conforme o caso, concentrada em um número reduzido de locatários ou arrendatários, conforme o caso, seja em razão da existência de poucos contratos vigentes, seja em razão de um ou mais locatários responderem por parcela relevante da receita imobiliária gerada locação dos imóveis. Nessas hipóteses, a Classe estará mais exposta ao risco de crédito, à capacidade de pagamento e à situação financeira desses locatários específicos, de forma que eventual inadimplência, dificuldade financeira, recuperação judicial ou extrajudicial, falência, rescisão antecipada, não renovação do contrato de locação ou desocupação do imóvel por parte de qualquer um desses locatários poderá impactar de forma significativa e desproporcional as receitas da Classe, tendo em vista a menor pulverização e diversificação de fontes de receita em comparação a uma carteira com maior número de locatários. Adicionalmente, a eventual necessidade de renegociação de condições contratuais (incluindo valor do aluguel, prazo e garantias) com locatários que representem parcela relevante da receita da Classe poderá conferir a esses locatários maior poder de barganha, o que poderá resultar em condições menos favoráveis à Classe. A concretização de qualquer um desses eventos poderá reduzir a rentabilidade da Classe.

Escala qualitativa: maior

Risco de aquisição de imóveis em regime de condomínio e copropriedade

Os imóveis nos quais a Classe vier a investir, direta ou indiretamente, poderão ser adquiridos em regime de condomínio ou copropriedade com terceiros, hipótese em que a Classe não deterá a totalidade do imóvel, mas apenas fração ideal ou percentual de participação sobre o bem. Nessas hipóteses, a administração, a gestão, o uso, a fruição, a alienação e a oneração do imóvel dependerão, em maior ou menor grau, de deliberação, anuência ou concordância dos demais condôminos, o que poderá limitar a autonomia decisória da Classe em relação ao imóvel e dificultar ou impedir a adoção de medidas que a Classe entenda mais convenientes aos interesses dos Cotistas, tais como a definição de condições de locação, a realização de benfeitorias, reformas ou obras necessárias à manutenção ou valorização do imóvel, e a alienação do bem em momento e condições consideradas mais vantajosas. Poderá haver, ainda, divergências entre os condôminos quanto à forma de administração, exploração ou destinação do imóvel, o que poderá ensejar a necessidade de ajuizamento de ação de extinção de condomínio, com custos, prazos e incertezas inerentes a tal procedimento.

Adicionalmente, a Classe poderá ser corresponsável, na proporção de sua fração ideal ou por força de disposição contratual, pelo pagamento de despesas, tributos, taxas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel, ainda que tais despesas decorram de atos ou omissões dos demais condôminos.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

A ocorrência de qualquer desses eventos poderá comprometer a capacidade da Classe de gerir adequadamente o imóvel, reduzir a liquidez de sua participação no bem e limitar sua capacidade de auferir receitas de locação e/ou arrendamento ou de realizar a venda do ativo em condições favoráveis, impactando de forma negativa a rentabilidade da Classe.

Escala qualitativa: maior

Risco de concentração da carteira da Classe em poucos imóveis, em uma mesma região ou em um mesmo segmento

A carteira da Classe poderá vir a se concentrar em um número reduzido de ativos imobiliários, e/ou os ativos imobiliários que a comporem, direta ou indiretamente, poderão estar localizados em uma mesma região geográfica e/ou voltados a um mesmo segmento de atuação. Nessas hipóteses, a Classe estará mais exposta a fatores específicos que afetem os referidos ativos, a região em que estejam localizados ou o segmento a que estejam voltados, tais como oscilações na demanda e na oferta de imóveis semelhantes, mudanças nas condições econômicas, sociais, políticas, regulatórias ou de infraestrutura da região, saturação ou retração do mercado imobiliário local, alterações na dinâmica de determinado setor da economia, bem como eventos naturais ou de outra natureza que possam impactar de forma concentrada os imóveis integrantes da carteira da Classe. Adicionalmente, a menor diversificação da carteira reduz a capacidade da Classe de mitigar perdas por meio da pulverização de seus investimentos, de forma que a ocorrência de qualquer evento adverso relacionado a um determinado imóvel, região ou segmento poderá afetar, de maneira mais acentuada e desproporcional, a totalidade ou parcela substancial da receita da Classe, o que impactaria a rentabilidade da Classe.

Escala qualitativa: maior

Risco das Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa e de liquidez reduzida no mercado secundário

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 detentor de tais cotas poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora do Fundo.

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 vendê-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. 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 exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação do Fundo, de forma direta e indireta, em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos-Alvo da Classe, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos alvo que integram o seu patrimônio.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e centros de distribuição em certa região (ou imóveis destinados a finalidades semelhantes àquelas dos imóveis detidos pelo Fundo em determinada localidade), e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala qualitativa: maior

Risco relacionado à liquidez

Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Escala qualitativa: maior

Risco de não aquisição dos Ativos-Alvo

Ainda que sejam assinadas propostas vinculantes para a aquisição dos Ativos-Alvo pela Classe, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativo Alvo e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativo Alvo; e (iii) à realização da presente Oferta, ou, ainda, por fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, consequentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala qualitativa: maior

Risco tributário

Alterações nas regras tributárias ou na sua interpretação e aplicação podem resultar em aumento da carga tributária incidente sobre investimentos em fundos imobiliários e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção e/ou alteração dos requisitos para fruição de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor; (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes; (iii) criação de tributos; e (iv) mudanças na interpretação e/ou aplicação de regras tributárias por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais. Os efeitos dessas alterações,

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

inclusive decorrentes de eventuais reformas tributárias, não podem ser quantificados, no entanto, poderão sujeitar a Classe e os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis à Classe e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, o que poderá impactar os resultados dos investimentos e, consequentemente, os resultados da Classe e a rentabilidade das Cotas.

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% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo se sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Se, por algum motivo, a Classe 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.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, 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. 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, 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, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba 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. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

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

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

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, convertido na Lei Complementar nº 227, de 13 de janeiro de 2026, 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 não 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;
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.

Escala qualitativa: maior

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO” CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Risco relacionado ao descompasso entre o desempenho futuro do Fundo e as perspectivas contidas no Prospecto Definitivo

O Prospecto Definitivo contém informações acerca da Classe, bem como perspectivas de desempenho da Classe que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas no 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 do 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 da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala qualitativa: maior

Risco relacionado ao conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas

A Classe é administrada pela Administradora e gerido pela Gestora e as Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, todos do mesmo grupo econômico. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que o mesmo grupo desempenhará três funções diferentes na Oferta e na Classe, o que poderá prejudicar 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, 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 à Classe.

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 da Classe, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pela Classe, 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.

A Classe 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 a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos para aquisição pela Classe 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

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO” CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Risco de decisões judiciais, extrajudiciais ou arbitrais desfavoráveis

A Classe poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, trabalhista e tributária. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos propostos contra a Classe 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, a Classe poderá não conseguir adquirir ou alienar 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 da Classe, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe 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 pela Classe, 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 na Classe e, consequentemente, dos Cotistas.

Escala qualitativa: maior

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento nas Cotas da Classe 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 pela Classe com a alienação dos ativos.

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 da Classe, o que causará prejuízo aos Cotistas.

Escala qualitativa: maior

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

A contratação pela Classe 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 pela Classe pode (i) aumentar a volatilidade da Classe, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos à Classe. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante (conforme definido abaixo), 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 a Classe e para os Cotistas.

Escala qualitativa: maior

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos da Classe, este poderá 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 da Classe 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 na Classe.

Escala qualitativa: maior

Riscos relacionados à aquisição de ativos onerados

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento e no Anexo I ao Regulamento, a Classe poderá adquirir ativos imobiliários sobre os quais recaiam ônus reais constituídos anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe. Tais ônus podem impactar negativamente o patrimônio da Classe 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 pela Classe, a Classe poderá estar sujeito 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 da Classe não confere aos seus titulares qualquer direito real sobre os bens e direitos que integram o patrimônio da Classe, bem como seus frutos e rendimentos. Dessa forma, os Cotistas não deverão considerar que possuem qualquer ativo relacionado à Classe ou garantia real sobre seus investimentos.

Escala qualitativa: média

Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo

Eventuais ativos que poderão compor a carteira da Classe 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

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Risco Operacional

Eventuais ativos objeto de investimento pela Classe poderão ser administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, desde que aprovado no âmbito da Assembleia Originária, portanto os resultados da Classe poderão depender 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 de desligamento do Participante Especial

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Termos de Aceitação feitos perante tais Participantes Especiais. Na hipótese de haver descumprimento de quaisquer das obrigações previstas no Termo de Adesão, conforme o caso, no Contrato de Distribuição, ou, ainda, na legislação e regulamentação aplicável ao Participante Especial no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, o Participante Especial (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos investidores sobre o referido cancelamento, além de restituí-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para das Cotas, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais demandas de potenciais investidores, inclusive honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas por força do descredenciamento do Participante Especial.

Escala qualitativa: média

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

A Classe, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação da Classe 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 do 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 especiais 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 com a Classe no que se refere à matéria em votação; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “v”. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista as classes 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 na Classe 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 pela Classe, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de não se encontrar um Ativo-Alvo (conforme definido abaixo) para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos à Classe 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 da Classe também. Os Ativos-Alvo (conforme definido abaixo) objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto, os resultados da Classe 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 à Classe. Falhas na identificação de novos Ativos-Alvo (conforme definido abaixo), na manutenção dos Ativos-Alvo (conforme definido abaixo) em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente a Classe e, consequentemente, os seus 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 da Classe 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, a Classe terá menos recursos para investir em Ativos-Alvo e Outros Ativos, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas e consequentemente a rentabilidade dos Investidores.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO” CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

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

Escala qualitativa: média

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito no 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 Adicionais), 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 (conforme definido abaixo) 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 Adicionais), 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 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 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 Investimento 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 (conforme definido abaixo) 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 o Coordenador Líder terão a expectativa de rentabilidade de tais recursos prejudicada, visto que nesta hipótese os valores eventualmente pagos por eles a título de preço de integralização das Cotas, sem qualquer incidência de juros ou correção monetária.

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

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

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 da Classe. 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

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

A Classe, 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 a Classe o indenize, caso este venha a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta. Uma eventual condenação da Classe em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa: média

Risco relativo à concentração e direito de voto

Nos termos do regulamento do Fundo, os cotistas titulares de mais do que 10% (dez por cento) das cotas da Subclasse A, exercerão direito de voto limitado a 10% (dez por cento) do total das cotas subscritas nas deliberações submetidas à assembleia de cotistas. Dessa forma, os cotistas que venham a deter posição substancial de cotas do Fundo poderão ter seu direito de voto limitado em assembleias, o que pode diminuir sua capacidade de influenciar deliberações relevantes no âmbito da governança do Fundo, afetando seu controle e, potencialmente, a rentabilidade de suas cotas.

Escala qualitativa: média

Risco quanto à Política de Investimento da Classe

A Classe 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

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

(conforme definido no Regulamento), de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos para aquisição pela Classe 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 a Classe e consequentemente o rendimento das Cotas.

Escala qualitativa: média

Risco de concentração da carteira da Classe e de descontinuidade do investimento

O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, 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 na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe 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.

Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Administradora ou a Gestora poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos-Alvo e Outros Ativos poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos Ativos-Alvo e/ou dos Outros Ativos, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Escala qualitativa: média

Risco de diluição

No caso de realização de novas emissões de cotas pela Classe, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas 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 da Classe reduzida.

Escala qualitativa: média

Riscos de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo e insolvência da Classe

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

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO” CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

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 relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até a divulgação do Anúncio de Encerramento

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.

Não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas. Em caso de cancelamento da Oferta ou de não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento da Captação Mínima ou não atendimento da condição eventualmente estipulada em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes.

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 a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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-Alvo 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-Alvo 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 da Classe e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como prejudicar a valorização de Cotas da Classe, seus rendimentos e, consequentemente, seus Cotistas.

Escala qualitativa: menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência da Classe, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

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, a Classe será liquidada antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe 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 da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo, ou (iii) liquidação da Classe.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos da Classe 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 da Classe.

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 da Classe, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outras classes de investimento que tenham por objeto o investimento em títulos de valores mobiliários. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor da Classe 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 na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe 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 a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos da Classe 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 da Classe 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.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO” CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

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 vendê-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 (conforme definido abaixo), o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação (conforme definido abaixo) apresentados pelos Investidores Não Institucionais (conforme definido abaixo) 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

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 permanência na Classe findo o prazo de duração da Classe

Findo o prazo de duração da Classe, caso seja instalada a assembleia especial de Cotistas para deliberar pela prorrogação do prazo de vigência da Classe, e caso o Cotista decida por liquidar sua participação na Classe, o Cotista poderá encontrar dificuldade em negociar suas Cotas no mercado secundário, especialmente em condições de mercado desfavoráveis, nestas condições, o Cotista poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar as Cotas pelo preço e/ou momento desejados e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Isso pode resultar na queda do preço da Cota, tornando a saída do Cotista onerosa. Esse cenário limita a liquidez e pode impactar negativamente a estratégia de investimento do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: menor

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

Determinados ativos da Classe poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em determinados ativos.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pela Gestora, de ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento (conforme definido no Regulamento).

Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante (conforme definido abaixo) qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato, podendo impactar negativamente na Classe, 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 da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Escala qualitativa: menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis da Classe, o que poderá dificultar a capacidade da Classe em renovar eventuais locações ou locar espaços para novos inquilinos

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes em áreas próximas às áreas em que se situam os ativos alvo da Classe poderão impactar adversamente a capacidade da Classe, direta ou indiretamente, locar e renovar a locação de espaços dos ativo alvo em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita da Classe e, consequentemente, na rentabilidade da Classe.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários pela Classe para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos, pela Classe, aos Cotistas.

Escala qualitativa: menor

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário, direto ou indireto, de imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas que interessam à estrutura integral dos imóveis, pintura das fachadas, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança e incêndio, indenizações trabalhistas e previdenciárias, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas. A referida redução na rentabilidade das Cotas também pode ser verificada em caso de aumento na taxa de vacância dos imóveis que compõem a carteira do Fundo. Isso porque, as despesas ordinárias dos

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

condomínios (aquelas entendidas relativas aos gastos rotineiros de manutenção do edifício), tais como, consumo de água, esgoto e luz, limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum, entre outros, bem como as despesas de IPTU (imposto sobre propriedade territorial urbana) passam a ser arcadas pelo Fundo até que os imóveis sejam novamente ocupados por terceiros, o que afetará negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa: menor

Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Escala qualitativa: menor

Risco de Seguro

Não é possível assegurar que os imóveis investidos, direta ou indiretamente, pela Classe, serão cobertos por algum tipo de seguro. Nessa hipótese, a ocorrência de qualquer sinistro poderá acarretar a perda total ou parcial do valor do imóvel afetado, bem como a interrupção, redução ou extinção da receita de eventual locação e/ou arrendamento a ele associada, sem que a Classe possa contar com indenização suficiente para reconstrução, reparo ou reposição do bem, ou para a compensação da receita não auferida durante o período de indisponibilidade do imóvel. A Classe poderá, ainda, ser obrigada a arcar, com recursos próprios, com os custos necessários à reconstrução, reparo ou regularização do imóvel sinistrado, o que poderá comprometer sua liquidez e a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Em caso de contratação de seguro, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

A Classe poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre a Classe.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre eventual locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe e das Cotas.

Escala qualitativa: menor

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes direta ou indiretamente da carteira da Classe, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa: menor

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Os Ativos-Alvo estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos Imobiliários. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

Escala qualitativa: menor

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram, direta ou indiretamente, a carteira da Classe e que podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis, estão sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição, inclusive mediante contaminação do solo e da água, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é propter rem, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa: menor

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO

Fatores de Risco

Risco relativo à possibilidade de determinados investidores minoritários, em relação às quantidades cotas da Classe em circulação, serem obrigados a acatar determinadas decisões deliberadas em Assembleia de Cotistas, ainda que manifestem votos contrário

Ainda que cotistas minoritários manifestem votos em contrário à ordem do dia objeto da Assembleia de Cotistas, as matérias objeto da deliberação podem vir a ser aprovadas desde que o quórum mínimo seja atendido. Nessa hipótese, a ordem do dia será aprovada e os Cotistas minoritários serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: menor

Demais riscos

A Classe 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 MATERIAL PUBLICITÁRIO 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.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DAS PÁGINAS 15 A 38 DO PROSPECTO



PROSPECTO DEFINITIVO

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

J SAFRA RENDA LOGÍSTICA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ADMINISTRADO PELO

BANCO J. SAFRA S.A.

E GERIDO PELA

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

LUZ CAPITAL MARKETS