

**REGULAMENTO DO
JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME 42.085.661/0001-07

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Artigo 1º - **JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste regulamento como FUNDO, é constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, regido pelo presente regulamento, os artigos 1.368-C a 1.368-F do Código Civil, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, ou qualquer outra que venha a substituí-la, pelo Código ANBIMA e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º – O prazo de duração do FUNDO é indeterminado.

Parágrafo 2º – Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Regulamento, estejam no singular ou no plural, terão os significados que lhes são atribuídos no Anexo I ao presente Regulamento.

CAPÍTULO II - DO OBJETO

Artigo 2º - O FUNDO tem por objeto o investimento em ativos imobiliários, por meio da aquisição, prioritária, de quaisquer um dos Ativos-Alvo, conforme definidos no parágrafo 1º do artigo 8º abaixo, sem prejuízo da possibilidade de aquisição de Outros Ativos, conforme definidos no parágrafo 2º do artigo 8º abaixo.

Parágrafo Único - O FUNDO destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, carteiras administradas ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO

Artigo 3º - O FUNDO é administrado pelo Banco J. Safra S.A., instituição financeira credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 11.124, de 24 de junho 2010, com sede na Av. Paulista, 2.150, 12º andar, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.017.677/0001-20 doravante designado ADMINISTRADOR.

Artigo 4º - O ADMINISTRADOR e o GESTOR deverão empregar, no exercício de suas respectivas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO.

Artigo 5º - Nos termos deste Regulamento e observadas as atribuições do GESTOR, o ADMINISTRADOR terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do FUNDO, bem como para (i) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive ações, recursos e exceções, (ii) representação do FUNDO, em juízo e fora dele, e (iii) abertura e movimentação de contas bancárias.

Artigo 6º - A carteira do FUNDO será gerida pelo Safr Asset Management Ltda., sociedade limitada com sede na Avenida Paulista, nº 2100, Bela Vista, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/MF sob nº 62.180.047/0001-31, devidamente credenciada perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM através do Ato Declaratório CVM nº 11.062, de 21 de maio de 2010, doravante designado GESTOR.

Artigo 7º - Caberá ao GESTOR, exclusivamente e sem necessidade da anuência dos cotistas, a responsabilidade pela seleção, aquisição e alienação dos Ativos (conforme abaixo definidos), ressalvada a hipótese de conflito de interesses nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, conforme disposto na Política de Investimentos e no artigo 21 deste Regulamento.

CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 8º - Os recursos do FUNDO serão aplicados pelo GESTOR, segundo política de investimentos definida neste artigo 8º e no art. 9º deste Regulamento ("Política de Investimento").

Parágrafo 1º - Observado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, o FUNDO terá por política básica realizar investimentos em ativos imobiliários, tendo por objetivo auferir rendimentos ou ganhos de capital mediante a aplicação do seu patrimônio líquido, prioritariamente, nos ativos alvo abaixo listados (doravante denominados "Ativos-Alvo", quando mencionados no plural, ou "Ativo-Alvo", no singular):

- I. cotas de fundos de investimento imobiliário, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- II. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

III. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e

IV. certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) 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 nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º - Observado o disposto no Parágrafo 1º acima, o FUNDO poderá, ainda, adquirir os ativos abaixo listados, até o limite do seu patrimônio líquido que não estiver investido em Ativos-Alvo ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

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

II. certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

III. letras hipotecárias;

IV. letras de crédito imobiliário;

V. letras imobiliárias garantidas; e

VI. outros ativos, títulos e valores mobiliários que eventualmente sejam permitidos pela CVM.

Parágrafo 3º - Para os fins do Código ANBIMA e das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos, o FUNDO é classificado como FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa – Segmento de Atuação "Títulos e Valores Mobiliários".

Parágrafo 4º - No que se refere aos Ativos-Alvo e às cotas de fundos de investimento em participações (FIP), o FUNDO deverá adquirir estes, prioritariamente, quando aplicável, em ofertas públicas ou no mercado secundário, observada a necessidade de sempre estarem listados em mercados regulamentados de valores mobiliários.

Parágrafo 5º - Ressalvado o disposto neste Regulamento, não há outros parâmetros mínimos a serem observados na aquisição, pelo FUNDO, de outros títulos e valores mobiliários.

Parágrafo 6º - As disponibilidades financeiras do FUNDO que não estiverem investidas em Ativos poderão ser aplicadas em títulos públicos ou cotas de fundos de investimento de renda fixa, obedecendo sempre aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade determinados pelo GESTOR, observado o disposto no parágrafo 9º abaixo.

Parágrafo 7º - Observado os valores mobiliários previstos no §6º do Art. 45 da Instrução CVM 472/08 ou regulamentações que venham a ampliar ou restringir este conceito, que não estão sujeitos a regra de concentração, o FUNDO deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros, nos termos do §5º do Art. 45 da Instrução CVM 472/08 ou regulamentação que venha a substituí-la.

Parágrafo 8º - O FUNDO 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 do FUNDO.

Parágrafo 9º - O FUNDO poderá emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam realizadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias. Sem prejuízo de outros ativos já autorizados pela legislação, o FUNDO poderá, independente de sua aquisição prévia, conforme o caso, e desde que observadas as regras aqui previstas e a regulamentação aplicável, realizar operações de empréstimo, seja na posição doadora e/ou tomadora, de cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários (FII) e das cotas de Fundos de Investimentos em Participações (FIP), desde que atendidas as regras estabelecidas no Manual de Procedimentos Operacionais da Câmara B3 e no Manual de Administração de Risco da Câmara B3.

Artigo 9º - Sem prejuízo da Política de Investimento do FUNDO prevista neste capítulo, e, em todos os casos, desde que observada a classificação do FUNDO conforme previsa no parágrafo 3º do Artigo 8º acima, e, ainda, exclusivamente nos casos de: (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do FUNDO e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do FUNDO, poderão eventualmente compor a carteira do FUNDO imóveis localizados em qualquer parte do território nacional, direitos reais em geral sobre tais imóveis, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos ("Ativos Imobiliários").

Parágrafo 1º - Os Ativos Imobiliários a serem eventualmente incluídos na carteira do FUNDO, nos termos do *caput*, serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do

artigo 45 da Instrução CVM 472/08. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 2º - Os Ativos Imobiliários mencionados no *caput* poderão estar gravados com ônus reais constituídos anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

CAPÍTULO V - DAS COTAS

Artigo 10 - As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo 1º - O FUNDO 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.

Parágrafo 2º - Os cotistas deverão sempre manter os seus dados cadastrais, representados por, no mínimo, nome, CPF e/ou CNPJ, endereço físico e eletrônico, atualizados junto ao ADMINISTRADOR ou, conforme aplicável, o Agente Escriturador.

Parágrafo 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas. Ainda, o cotista não poderá requerer a amortização de suas cotas.

Parágrafo 4º - O titular de cotas do FUNDO:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre ativos integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente a ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Parágrafo 5º - Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em ativos que tenham 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, a tributação do FUNDO será a mesma aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 6º - O FUNDO não possui taxa de ingresso ou saída. Quando da realização de emissões e ofertas de novas cotas, os investidores que adquirirem cotas da respectiva oferta poderão ter que arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das cotas objeto de tais emissões, por meio da cobrança de taxa de distribuição primária, independente de atendido do mínimo ou não da oferta, observado que a cobrança de tal taxa será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões.

CAPÍTULO VI - DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS

Artigo 11 - Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do FUNDO, o ADMINISTRADOR poderá deliberar, considerando recomendação do GESTOR, por realizar novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, observados os prazos operacionais praticados pela B3, desde que limitadas ao montante de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

Parágrafo 1º - Sem prejuízo do disposto acima, por proposta do ADMINISTRADOR, considerando recomendação do GESTOR, o FUNDO poderá realizar novas emissões das cotas em montante superior ao Capital Autorizado, mediante prévia aprovação, pela Assembleia Geral de Costistas, de seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, conforme aplicável.

Parágrafo 2º - Na hipótese de emissão de novas cotas dentro do limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta será definido tendo-se 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 do FUNDO 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 do FUNDO; 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. Nesse caso, caberá ao ADMINISTRADOR, considerando recomendação do GESTOR, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas.

Parágrafo 3º - 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 pelo ADMINISTRADOR, 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.

Parágrafo 4º - O direito de preferência referido no Parágrafo 3º acima deverá ser exercido pelos cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida no instrumento particular emitido pelo ADMINISTRADOR que aprovar a nova emissão. Caso assim admitido nos termos da regulamentação aplicável, os cotistas poderão ceder seus respectivos direito de preferência aos próprios cotistas ou a terceiros, desde que (i) o cotista em questão não exerça seu direito de preferência na aquisição das referidas cotas; (ii) tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável; e (iii) sejam observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Parágrafo 5º - As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Parágrafo 6º - A Assembleia Geral de Cotistas ou instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de cotas, definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Parágrafo 7º - Os custos relacionados às novas ofertas poderão ser arcados pelo FUNDO, inclusive em caso de cancelamento, exceto no caso de cobrança de taxa de distribuição primária, hipótese em que os recursos oriundos de tais taxas serão utilizados para arcar com os custos relacionados à oferta.

Parágrafo 8º - Eventual integralização em bens e direitos de novas emissões pelo FUNDO, conforme previsto no documento de aceitação da oferta em questão deverá ocorrer no prazo máximo definido em sua respectiva documentação, contados da assinatura do boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme o caso, sendo que essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo.

Parágrafo 9º - Caso as cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do respectivo período de distribuição, o ADMINISTRADOR poderá cancelar o saldo de cotas não subscrito, desde que atingido o montante mínimo da oferta, conforme aplicável.

CAPÍTULO VII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 12 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente em até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Parágrafo 1º - Entende-se por resultado do FUNDO o produto decorrente do recebimento dos resultados oriundos dos Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como os eventuais resultados oriundos de aplicações em fundos de investimento de renda fixa, títulos públicos e eventuais Ativos Imobiliários, excluídos os valores das despesas operacionais, da Reserva de Contingência, se houver, e das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º - Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos e dos eventuais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, se houver, poderá ser formada uma Reserva de Contingência pelo ADMINISTRADOR, conforme orientações do GESTOR, a qualquer momento, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos cotistas.

Parágrafo 3º - O GESTOR poderá, dentre outras solicitações, solicitar ao ADMINISTRADOR a utilização dos recursos da Reserva de Contingência para a contratação dos prestadores de serviço previstos no artigo 14 abaixo ou demais encargos do FUNDO. A utilização dos recursos da Reserva de Contingência nos termos aqui previstos não vinculará o GESTOR e o ADMINISTRADOR com a obtenção de resultados específicos, e não deve ser entendida, sob qualquer hipótese, como promessa de rentabilidade aos Cotistas do Fundo.

Parágrafo 4º - 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 semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 5º - Os rendimentos eventualmente auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas a critério exclusivo do ADMINISTRADOR, considerando recomendação do GESTOR, em prazo inferior ao acima estabelecido, e sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente, ou posteriores, ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, 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 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais.

Parágrafo 6º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do FUNDO no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

CAPÍTULO VIII - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Artigo 13 - O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para representar o FUNDO em juízo e fora dele, abrir e movimentar contas bancárias e outorgar mandatos, bem como praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, em observância ao disposto neste Regulamento, na legislação em vigor e nas demais disposições aplicáveis.

Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR é responsável pela contratação, em nome do FUNDO, de seus prestadores de serviços e realizará a análise prévia quanto ao cumprimento de requisitos regulatórios aplicáveis ao referido prestador de serviços para prestar os serviços necessários ao FUNDO.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos pelo FUNDO, administrando e dispondo destes na forma e para os fins estabelecidos na legislação aplicável ou neste Regulamento.

Artigo 14 - Para o exercício de suas atribuições, o ADMINISTRADOR, considerando recomendações do GESTOR, poderá contratar, às expensas do FUNDO, os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição de cotas;
- II. consultoria especializada que objetive dar suporte e subsidiar o ADMINISTRADOR em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, 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; e
- IV. formador de mercado para as cotas do FUNDO.

Parágrafo 1º - Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados, desde que sejam devidamente habilitados, por terceiros e/ou pelo próprio ADMINISTRADOR ou empresas a ele ligadas, sendo que, neste último caso, desde que mediante a aprovação de critérios mínimos de elegibilidade a serem definidos em Assembleia Geral de Cotistas realizada previamente à efetivação de tais contratações.

Parágrafo 2º - É vedado ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR e ao eventual consultor especializado contratado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do FUNDO.

Parágrafo 3º - A contratação de partes relacionadas ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR e ao consultor especializado, se houver, para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 15 - O ADMINISTRADOR deverá prover o FUNDO com os seguintes serviços:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de cotas;
- IV. custódia de ativos; e
- V. auditoria independente.

Parágrafo 1º - Os serviços a que se referem os incisos I e II deste artigo podem ser prestados pelo próprio ADMINISTRADOR ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Os serviços a que se referem os incisos III, IV e V deverão ser prestados por terceiros, devidamente habilitados.

Parágrafo 2º - As despesas com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V deste artigo serão considerados despesas do FUNDO. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II e III do *caput* devem ser arcados pelo ADMINISTRADOR com a utilização da Taxa de Administração.

Artigo 16 - Sem prejuízo de outras previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR do FUNDO:

I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, considerando recomendações do GESTOR, de acordo com a política de investimentos do FUNDO;

II. 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 do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas;
- b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;
- c) a documentação relativa às operações e ao patrimônio do FUNDO;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e
- e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do

FUNDO, inclusive exercendo o direito de voto em assembleias de ativos que compõem o patrimônio do FUNDO;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

VI. Custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto as despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO, nos termos da regulamentação vigente;

VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término de tal procedimento;

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no presente Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento e de eventual prospecto de oferta pública de distribuição, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados pelo GESTOR e por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sobre sua responsabilidade.

Artigo 17 – É vedado ao ADMINISTRADOR no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;

III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;

IV. Aplicar no exterior recursos captados no país;

- V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;
- VI. Vender à prestação as cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamadas de capital;
- VII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- VIII. Sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO, o ADMINISTRADOR, o GESTOR ou consultor especializado, se aplicáveis, ou entre o FUNDO e os cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o FUNDO e o representante de cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor;
- IX. Constituir ônus reais sobre os ativos imobiliários do patrimônio do FUNDO, ressalvado o disposto no parágrafo 2º do artigo 9º acima;
- X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- XI. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora dos mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência, de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e e nos casos em que a CVM tenha autorizado prévia e expressamente;
- XII. 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 o valor do patrimônio líquido do FUNDO; e
- XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Único – As vedações previstas nos incisos acima não impedem a realização das operações previstas no parágrafo 9º do artigo 8º acima.

Artigo 18 - É vedado, ainda, ao ADMINISTRADOR:

- I. Adquirir, para seu patrimônio, cotas do FUNDO;

II. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do FUNDO, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

III. Valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do FUNDO.

Artigo 19 - O ADMINISTRADOR será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO decorrentes de: **a.** atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO; e **b.** por atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 472/08 ou deste Regulamento ou, ainda, de determinação deliberada em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único – O ADMINISTRADOR não será responsabilizado nos casos de força maior ou caso fortuito, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do FUNDO 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.

Artigo 20 - O ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 19 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à administração e/ou à gestão da carteira do FUNDO (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do FUNDO), devendo o FUNDO ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionada com a defesa em tais processos.

Parágrafo 1º - 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.

Parágrafo 2º - O disposto neste artigo prevalecerá até o trânsito em julgado da competente decisão judicial definitiva.

Parágrafo 3º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o FUNDO acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o FUNDO venha razoavelmente

requerer, ficando o ADMINISTRADOR desde logo autorizado a constituir, "ad referendum", a provisão necessária e suficiente para o FUNDO cumprir essa obrigação.

CAPÍTULO IX - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO GESTOR

Artigo 21 - O GESTOR, no âmbito das atividades de gestão do FUNDO, será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo FUNDO em Ativos, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do FUNDO, os Ativos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

Artigo 22 - Cabe ao Gestor a realização das seguintes atividades, observado o disposto no Parágrafo 1º abaixo:

I. Identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar Ativos-Alvo e Outros Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral 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;

II. Assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos-Alvo e Outros Ativos, em nome do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento e o disposto na regulamentação aplicável;

III. Monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos-Alvo, Outros Ativos e, caso aplicável, em Ativos Imobiliários;

IV. Acompanhar e monitorar continuamente o desempenho e evolução dos Ativos-Alvo, Outros Ativos e eventuais Ativos Imobiliários integrantes da carteira de investimento do FUNDO dentro dos princípios e melhores padrões de boa técnica em investimentos, incluindo o exame e a análise de relatórios de pesquisa, informações econômicas, estatísticas e financeiras, bem como recomendar ao ADMINISTRADOR as medidas corretivas necessárias ao reenquadramento da carteira do Fundo, quando necessário e se aplicável;

V. Execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos-Alvo e Outros Ativos detidos pelo FUNDO e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o ADMINISTRADOR, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das cotas, conforme o caso e nos termos deste Regulamento;

VI. Com relação a eventuais Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio do FUNDO, orientar o ADMINISTRADOR a respeito de eventual desinvestimento em

tais Ativos Imobiliários, bem como a conduzir, gerenciar e executar as estratégias de exploração comercial de tais eventuais Ativos Imobiliários, e determinar as diretrizes a serem seguidas pelo ADMINISTRADOR no que diz respeito à cobrança de valores, implementação de melhorias, manutenção e conservação dos eventuais Ativos Imobiliários, bem como à exploração comercial dos eventuais Ativos Imobiliários, incluindo, sem limitação, os serviços de administração das locações ou arrendamentos e a exploração dos direitos reais dos eventuais Ativos Imobiliários do FUNDO, tais como o direito de superfície, o usufruto, o direito de uso e a comercialização dos respectivos eventuais Ativos Imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados para o exercício de tais atividades;

VII. Elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhes relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do FUNDO;

VIII. Realização de propostas de emissão de novas Cotas ao Administrador, dentro do limite do Capital Autorizado, ou à Assembleia Geral de Cotistas, quando sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento;

IX. Representar o FUNDO e votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos-Alvo e Outros Ativos detidos pelo FUNDO, sempre no melhor interesse dos Cotistas e emvidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao FUNDO;

X. Representar o FUNDO e votar, se aplicável nas assembleias de condôminos e associados, relacionadas a eventuais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como perante as respectivas Prefeituras, Ofícios de Registro de Títulos e Documentos, Ofícios de Registro de Imóveis ou qualquer outra autoridade competente, bem como concessionárias de serviços públicos, no tocante à administração dos eventuais Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio do FUNDO;

XI. Observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XII. Solicitar ao ADMINISTRADOR a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre itens que julgar necessário;

XIII. Orientar o ADMINISTRADOR, definindo as diretrizes a serem seguidas na representação do FUNDO, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, bem como perante todos e quaisquer órgãos públicos, sejam da administração direta ou indireta, municipais, estaduais, distritais ou federais, gerenciando eventuais procedimentos judiciais relacionados aos Ativos e/ou eventuais Ativos Imobiliários e seus locatários, as ações renovatórias e/ou aditamentos, quando necessário, junto aos ocupantes dos eventuais Ativos Imobiliários;

XIV. Enviar ao ADMINISTRADOR, sempre que solicitado, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do FUNDO, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos; e

XV. Transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de GESTOR.

Parágrafo 1º - Com o intuito de viabilizar o cumprimento pelo GESTOR do disposto neste Regulamento e em demais documentos relacionados ao FUNDO, o ADMINISTRADOR outorga ao GESTOR plenos poderes para que exerça as atribuições previstas neste artigo, sob sua supervisão, em relação aos Ativos. O ADMINISTRADOR deverá outorgar ao GESTOR procuração conferindo tais poderes de representação do FUNDO ao GESTOR, bem como renovar tal procuração periodicamente, conforme previsto na legislação em vigor.

Parágrafo 2º - As vedações previstas no artigo 17 acima também se aplicam ao GESTOR.

CAPÍTULO XI - DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 23 – O FUNDO pagará, a título de Taxa de Administração, o valor equivalente a 1% (um por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08. A Taxa de Administração compreenderá a remuneração a ser paga ao ADMINISTRADOR e/ou ao GESTOR, conforme o caso, pela prestação dos serviços de administração, gestão, tesouraria, custódia e escrituração das cotas do FUNDO.

Parágrafo 1º – A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente a partir do início das atividades do FUNDO, considerada a primeira integralização de Cotas do FUNDO, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, e será paga mensalmente pelo FUNDO ao ADMINISTRADOR até o 5º (quinto) Dia Útil ao encerramento do mês subsequente ao seu vencimento ou, proporcionalmente, quando da amortização ou resgate das cotas.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados, inclusive partes relacionadas ao ADMINISTRADOR, como o GESTOR.

Artigo 24 – Adicionalmente, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da remuneração pelos serviços de gestão incluída na Taxa de Administração

anteriormente mencionada, o GESTOR fará jus à Taxa de Performance ("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 ao GESTOR, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

Parágrafo 1º - A TPS deverá ser calculada conforme a fórmula apresentada a seguir:
$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [\text{Resultado no Período de Apuração}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})] \}$$

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.
- Data de Apuração = até 10º Dia Útil de julho ou janeiro de cada ano.
- VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data de Apuração de performance;
- Índice de Correção = Variação do IPCA + X, sendo que o "X" é o Yield do IMA-B, em taxa percentual ao ano, conforme divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, 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. 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: $[(1 + \text{média diária do IMA-B do período mencionado})^{(\text{quantidade de Dias Úteis do período de apuração da performance})} - 1]$. 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 FUNDO 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:

$$\text{Resultado} = [(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições Atualizadas})]$$

Onde:

- Distribuições Atualizadas = $\sum [\text{Rendimento durante o Período de Apuração} * (1 + \text{Índice de Correção } \textit{pro rata temporis} \text{ do Período de Apuração})]$

Onde:

- 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.

Parágrafo 2º - A Taxa de Performance será provisionada mensalmente, baseada no cálculo de performance acima descrito e, portanto, após a dedução de todas as despesas devidas pelo FUNDO, incluindo a Taxa de Administração.

Parágrafo 3º - 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 do FUNDO, 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.

Parágrafo 4º - Entende-se por "valor da cota" aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do FUNDO pelo número de cotas do FUNDO, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas do FUNDO são negociadas, conforme dispõe o § 1º do artigo 1º da Instrução da CVM 555/14.

Parágrafo 5º - 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.

Parágrafo 6º - O GESTOR 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 no parágrafo 1 acima, mantendo-se inalterada a Data de Apuração da Taxa de Performance.

Parágrafo 7º - A Taxa de Performance nunca poderá ser um valor negativo.

CAPÍTULO XII - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 25 - O ADMINISTRADOR e o GESTOR poderão ser substituídos, 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 (exceto no caso de Renúncia Justificada), mediante notificação com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;
- (c) renúncia (exclusivamente no caso de Renúncia Justificada), mediante notificação com antecedência mínima de 15 (quinze) dias;
- (d) regime especial de administração temporária (RAET), intervenção ou liquidação extrajudicial; ou
- (e) destituição por deliberação da Assembleia Geral devidamente convocada e instalada nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR, por qualquer motivo, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o substituto e sucessor do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR, conforme o caso, ou deliberar a liquidação do FUNDO, no caso de destituição do ADMINISTRADOR e não substituição tempestiva nos termos deste Regulamento, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia.

Parágrafo 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da referida renúncia.

Parágrafo 3º - Na hipótese de descredenciamento e/ou renúncia do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR por decisão da CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu(s) respectivos(s)

substituto(s), a se realizar no prazo máximo de até 15 (quinze) dias, ou em qualquer outro prazo máximo previsto em lei, sendo também facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou, ainda, à CVM, neste caso, a referida convocação. No caso de a Assembleia Geral de Cotistas a que se refere este parágrafo: (a) não nomear um substituto para o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR, conforme o caso, ou (b) não tiver quórum suficiente, observado o disposto neste Regulamento, para deliberar sobre a substituição do ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR ou a liquidação do FUNDO, o ADMINISTRADOR convocará outra Assembleia Geral de Cotistas que deverá ocorrer num prazo máximo de 15 (quinze) dias, ou em qualquer outro prazo máximo previsto em lei, a contar da data da primeira Assembleia Geral de Cotistas, para decidir sobre a substituição do ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR ou a liquidação do Fundo. Com relação ao GESTOR, caso (i.1) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo gestor na data de sua realização, ou (i.2) o novo gestor não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 15 (quinze) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, caberá exclusivamente ao ADMINISTRADOR a assunção de referidas obrigações, fazendo jus, inclusive, à remuneração correspondente, independentemente de nova deliberação em sede de Assembleia Geral de Cotistas. Com relação ao ADMINISTRADOR, caso (ii.1) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador na data de sua realização, ou (ii.2) o novo administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 15 (quinze) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o ADMINISTRADOR deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 15 (quinze) dias até que o novo administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o ADMINISTRADOR poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 4º - Caso seja solicitada a convocação de qualquer Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO que tenha como ordem do dia a substituição ou a destituição do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR, por qualquer motivo, os seguintes procedimentos deverão ser observados:

- (a) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da solicitação, o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR deverão ser comunicados por escrito, encaminhando todos os documentos e informações relativos à respectiva solicitação;
- (b) a convocação da Assembleia Geral de Cotistas será realizada pelo ADMINISTRADOR, sendo que, juntamente com a publicação do respectivo edital de convocação, o ADMINISTRADOR deverá, caso solicitado pelo próprio ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR, disponibilizar aos cotistas, via website do ADMINISTRADOR, os respectivos elementos de defesa e de esclarecimento fornecidos pelo ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR, 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 pelo próprio ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR; e

- (c) no âmbito da referida Assembleia Geral de Cotistas, deverá ser aberto espaço para manifestação, pelo próprio ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR, conforme o caso, dos seus argumentos de defesa e esclarecimento em relação aos pontos de questionamento pelos cotistas do FUNDO.

Parágrafo 5º - No caso de descredenciamento do ADMINISTRADOR, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de novo administrador.

Parágrafo 6º - Após a realização da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a destituição e/ou substituição do ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR, os cotistas eximirão o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR, conforme o caso, de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Parágrafo 7º - Na hipótese de renúncia (exceto no caso de Renúncia Justificada), destituição com Justa Causa ou descredenciamento do ADMINISTRADOR, os valores devidos a título de Taxa de Administração, com relação à parcela paga ao ADMINISTRADOR a esse título, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento, entendido como a data que houver o efetivo ingresso de seu substituto, não lhe sendo devido qualquer valor adicional a tal título após tal data, subtraído o montante eventualmente devido pelo ADMINISTRADOR ao FUNDO por força de lei, deste Regulamento ou de decisão judicial.

Parágrafo 8º - Na hipótese de Renúncia Justificada ou destituição do ADMINISTRADOR, sem Justa Causa, o ADMINISTRADOR receberá uma indenização correspondente a 36 (trinta e seis) meses do último valor bruto da parcela da Taxa de Administração paga pelo FUNDO ao ADMINISTRADOR pelos serviços de administração, custódia, tesouraria e escrituração de cotas, quando da deliberação de destituição, a ser paga em 36 (trinta e seis) parcelas mensais, observado que o primeiro pagamento deverá ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da destituição (as indenizações previstas neste parágrafo, conjuntamente, "Indenização por Descontinuidade do ADMINISTRADOR").

Parágrafo 9º - Na hipótese de renúncia (exceto no caso de Renúncia Justificada), destituição com Justa Causa ou descredenciamento do GESTOR, os valores devidos a título de remuneração de gestão, incluída na Taxa de Administração, com relação à parcela paga ao GESTOR a esse título, e de Taxa de Performance serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento, entendido como a data que houver o

efetivo ingresso de seu substituto, não lhe sendo devido qualquer valor adicional a tal título após tal data, subtraído o montante eventualmente devido pelo GESTOR ao FUNDO por força de lei, deste Regulamento ou de decisão judicial.

Parágrafo 10 - Na hipótese de Renúncia Justificada ou destituição do GESTOR, sem Justa Causa, o GESTOR receberá uma indenização correspondente a 36 (trinta e seis) meses do último valor bruto da remuneração de gestão, incluída como parcela da Taxa de Administração, paga pelo FUNDO ou pelo ADMINISTRADOR, conforme o caso, ao GESTOR, quando da deliberação de destituição, a ser paga em 36 (trinta e seis) parcelas mensais, observado que o primeiro pagamento deverá ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da destituição. Adicionalmente, na hipótese de Renúncia Justificada ou destituição do GESTOR, sem Justa Causa, será devido ainda: (i) toda a Taxa de Performance apurada até a data de seu efetivo desligamento, entendido como a data que houver o efetivo ingresso de seu substituto, de forma *pro rata temporis*; (ii) os resultados que vierem a ser obtidos pelo FUNDO nos 36 (trinta e seis) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável), a título de Taxa de Performance, será pago apenas ao GESTOR do FUNDO que tenha sido substituído, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo gestor a título de Taxa de Performance no período ora previsto (as indenizações previstas neste parágrafo, conjuntamente, "Indenização por Descontinuidade do GESTOR").

Parágrafo 11 - Para os fins dos parágrafos 8º e 10 acima, considerar-se-á "Justa Causa" uma sentença arbitral ou administrativa ou sentença judicial contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, reconhecendo 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.

Parágrafo 12 - Para os fins deste Regulamento, considerar-se-á "Renúncia Justificada" a renúncia pelo ADMINISTRADOR ou pelo GESTOR dos respectivos serviços prestados ao FUNDO nos termos deste Regulamento em razão de redução, sem o prévio e expresso consentimento, conforme o caso, do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, da Taxa de Administração, da Taxa de Performance, da Indenização por Descontinuidade do Administrador ou da Indenização por Descontinuidade do GESTOR, conforme aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 13 - A Indenização por Descontinuidade do ADMINISTRADOR e/ou a Indenização por Descontinuidade do GESTOR, conforme o caso, será abatida do valor apurado com base na Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance, conforme o caso, prevista no Regulamento do FUNDO quando do ingresso do substituto,

podendo o prazo previsto no paragrafo 8º ou no parágrafo 10 acima ser estendido até que o ADMINISTRADOR ou o GESTOR substituído receba o valor total da Indenização por Descontinuidade do ADMINISTRADOR ou a Indenização por Descontinuidade do GESTOR, conforme o caso, na hipótese da nova Taxa de Administração e/ou Taxa de Performance, conforme o caso, ser inferior à devida ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR substituído, não acarretando assim aumento de encargos ao FUNDO e seus cotistas.

Parágrafo 14 - No caso de renúncia pelo ADMINISTRADOR sem a possibilidade de eleição de novo administrador no tempo especificado acima, os cotistas arcarão com todas e quaisquer despesas decorrentes da liquidação do FUNDO, conforme autoriza o artigo 47, inciso X, da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 26 - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, convocar Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a sua liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo 1º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO até ser procedida a averbação referida no parágrafo 1º do artigo 24 acima.

Parágrafo 2º - Aplica-se o disposto no parágrafo 1º do artigo 25 acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo 3º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do FUNDO, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

Artigo 27 – A Assembleia Geral de Cotistas, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição isolada do ADMINISTRADOR e do GESTOR, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento. Adicionalmente, fica estabelecido que a Justa Causa relativa ao GESTOR ou ao ADMINISTRADOR, individualmente, não deve ser fundamento para destituição dos

demais prestadores de serviços, e tampouco impactará a remuneração devida aos demais prestadores de serviços. Para fins deste item, o GESTOR não poderá ser destituído por Justa Causa em eventos de caso fortuito ou força maior, conforme previsto por lei. Ademais, Justa Causa causada individualmente pelo ADMINISTRADOR não constituirá um motivo para a destituição do GESTOR por Justa Causa e vice-versa.

Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR e/ou GESTOR responderão, de forma individual e não solidária, de acordo com suas respectivas esferas de atribuições, por eventuais prejuízos causados aos cotistas em razão de condutas comprovadamente contrárias à lei, a este Regulamento e à regulamentação da CVM.

CAPÍTULO XIII - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 28 - O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR deverá manter sempre disponível, em sua página na rede mundial de computadores, o Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Parágrafo 3º - A divulgação de informações referidas neste artigo 28 deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores (www.safrasset.com.br) em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste artigo 28 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, devendo enviar ainda as seguintes informações eventuais:

- I. edital de convocação, proposta da administração, bem como os documentos indicados na legislação vigente no caso de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas;
- III. fatos relevantes;
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo FUNDO, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do FUNDO;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 5º - Considera-se relevante, para efeitos do inciso III do parágrafo 4º acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do ADMINISTRADOR, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I – na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e

III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados

CAPÍTULO XIV - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 29 – Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- II. Alteração do Regulamento do FUNDO, ressalvado o disposto no parágrafo 2º deste artigo;
- III. Destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, ressalvado o disposto no artigo 11 acima;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- VI. Dissolução, transformação e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada no presente Regulamento;
- VII. Alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FUNDO;
- IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, bem como a fixação de sua remuneração e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. Alteração do prazo de duração do FUNDO;
- XI. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472/08; e
- XII. Alteração da taxa de administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

Parágrafo 2º - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de deliberação por Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos cotistas.

Parágrafo 3º - Os cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, poderão eleger, no máximo, um representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do FUNDO, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, observado os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08, cujo mandato será de um ano, permitida a reeleição.

Parágrafo 4º - As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto neste parágrafo 4º e no parágrafo 5º, cabendo a cada cota 1 (um) voto. Dependem da aprovação qualificada por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII deste artigo.

Parágrafo 5º - A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso IX deste artigo, dependerá do quórum de aprovação de maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas. Sendo que, a pessoa natural ou jurídica que exercer as funções de representante dos cotistas, deverá atender aos requisitos estabelecidos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08, bem como observar as competências e obrigações descritas nos artigos 26-A, 26-B e 26-C da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 30 – Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único – A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

Artigo 31 – A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência escrita ou eletrônica encaminhada a cada cotista, ou ainda, por meio de outros mecanismos admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, e disponibilizada nas páginas do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a

Assembleia, bem como a ordem do dia, observada a possibilidade de consulta formal prevista no artigo 33 abaixo.

Parágrafo 1º - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

Parágrafo 2º - A primeira convocação para Assembleia Geral Ordinária de Cotistas deverá ser feita com 30 (trinta) dias de antecedência e no caso de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas deverá ser realizada com 15 (quinze) dias de antecedência.

Parágrafo 3º - O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR informará no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 5º - O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 6º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias de Cotistas, as informações de que trata o parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no artigo 39, VI da Instrução CVM nº 472/08, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 7º - Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representante de cotistas, as informações de que trata o parágrafo 5º incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 8º - A presença da totalidade de cotistas supre a falta de convocação.

Parágrafo 9º - Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do FUNDO em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Artigo 32 – Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, 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 ao administrador do FUNDO, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 1º - O pedido de que trata o *caput* deve vir acompanhado de 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.

Parágrafo 2º - O percentual de que trata o *caput* deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

Parágrafo 3º - Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do *caput*, o ADMINISTRADOR deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do parágrafo 5º do artigo 31 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 1º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 33 – As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação e de reunião de cotistas, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico e/ou outros meios eletrônicos disponíveis dirigido pelo ADMINISTRADOR aos cotistas, ou ainda, por outros mecanismos admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as hipóteses de quórum qualificado nos termos do parágrafo 4º do artigo

29 e do artigo 44, bem como as formalidades dos artigos 31 e 32 acima, e do artigo 41, incisos I e II, da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 34 – A Assembleia Geral de cotistas instalar-se-á, em primeira e segunda convocação, com a presença de qualquer número de cotistas.

Artigo 35 – As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas, ou através de consulta, serão tomadas, por maioria de votos dos cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto, não se computando os votos em branco ou cujas cotas estejam impedidas de votar (inclusive nas hipóteses de conflito de interesses), nos termos da regulamentação aplicável, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no artigo 44 e 46 abaixo e artigo 29, parágrafos 4º e 5º acima.

Parágrafo 1º – As disposições constantes do Artigo 35 acima não implicam na vedação ao exercício do direito de voto por cotistas que sejam fundos e/ou carteiras administradas pelo mesmo administrador e/ou geridos pelo próprio ADMINISTRADOR do FUNDO e/ou empresas a ele ligadas.

Parágrafo 2º - Nos termos do inciso I do §2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08, os cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a ele ligados, detenham mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre (i) fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO; (ii) destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR e escolha de seu respectivo substituto, ou dos demais prestadores de serviço do FUNDO; ou (iii) alteração da Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08, sem prejuízo da possibilidade de caracterização de uma Renúncia Justificada.

Artigo 36 – Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, inclusive para efeito do exercício e cessão do direito de preferência.

Artigo 37 – O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, ou ainda, por outros meios admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. Ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a qualquer cotista que detenha, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do FUNDO, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR do FUNDO que receber a solicitação de que trata o parágrafo 1º, deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no parágrafo 1º acima, o ADMINISTRADOR do FUNDO pode exigir, a seu critério e conforme a necessidade de comprovação de representação:

I. Reconhecimento da firma e/ou abono bancário do signatário do pedido; e

II. Cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º - É vedado ao ADMINISTRADOR do FUNDO:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o parágrafo 1º acima;

II – cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e

III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de cotistas serão arcados pelo FUNDO.

Artigo 38 - Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do FUNDO:

I. o ADMINISTRADOR ou o GESTOR;

II. os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR;

- III. empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e
- VI. o cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

Parágrafo 1º - Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

- I. os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos incisos do *caput*;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III. todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 39 - Observada a regulamentação aplicável e vigente à época da convocação, as Assembleias Gerais de Cotistas também poderão ser realizadas total ou parcialmente de forma digital.

CAPÍTULO XV - DOS FATORES DE RISCO

Artigo 40 – Não obstante a diligência do ADMINISTRADOR em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do FUNDO estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes à concentração e possível iliquidez dos ativos que integrem a carteira do FUNDO e, mesmo que o ADMINISTRADOR mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para o cotista.

Parágrafo único - A íntegra dos fatores de risco a que o FUNDO e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, bem como eventuais prospectos de distribuição pública, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Artigo 41 – As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO XVI - DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 42 – Constituem encargos do FUNDO:

- I. Taxa de Administração e Taxa de Performance descritas neste Regulamento;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na legislação aplicável;
- IV. Gastos de distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de (a) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de ativos para integrarem a carteira do FUNDO, (b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, 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 e (c) formador de mercado para as cotas do FUNDO;
- IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro,

desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;

- X. Gastos inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista;
- XV. Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 1º - Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM nº 472/08 como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 2º - Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no FUNDO, o ADMINISTRADOR convocará os cotistas para que, em Assembleia Geral de Cotistas, estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no FUNDO, mediante a aprovação da emissão de novas cotas.

CAPÍTULO XVII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 43 – O FUNDO terá escrituração contábil destacada da relativa ao ADMINISTRADOR e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis serão auditadas anualmente por Auditor Independente.

Parágrafo 1º - O exercício social do FUNDO terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR.

CAPÍTULO XVIII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 44 – Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ou entre o FUNDO, o GESTOR e o consultor especializado, caso haja, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472/08, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO XIX - DA CUSTÓDIA

Artigo 45 – O FUNDO manterá contrato com o Custodiante, instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de custódia.

Parágrafo Único - O Custodiante somente poderá acatar ordens assinadas pelo ADMINISTRADOR.

CAPÍTULO XXI - DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 46 – A dissolução e liquidação do FUNDO dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas ou nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será alienado para, nesta ordem de preferência, (i) efetuar o pagamento de todas as despesas, dívidas e obrigações do FUNDO, e (ii) ser partilhado entre os cotistas.

Parágrafo 2º - O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas cotas, quando ocorrer a venda de ativos para redução do patrimônio ou sua liquidação.

Parágrafo 3º - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do FUNDO implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Artigo 47 - Na hipótese de liquidação do FUNDO, 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 do FUNDO.

Parágrafo Único – Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em

condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 48 - Após a partilha de que trata o parágrafo 1º do artigo 46 acima, os cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do FUNDO, eximindo o ADMINISTRADOR e quaisquer outros prestadores de serviço do FUNDO de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do FUNDO, renúncia ou substituição do ADMINISTRADOR, os cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o FUNDO seja parte, de forma a excluir o ADMINISTRADOR do respectivo processo.

Parágrafo 2º - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o FUNDO é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no parágrafo 1º do artigo 46 acima.

Artigo 49 - O ADMINISTRADOR, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do FUNDO, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do FUNDO, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 50 - Após a partilha do ativo, e consequente liquidação do FUNDO, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM da documentação descrita nos parágrafos abaixo.

Parágrafo 1º - No prazo de 15 (quinze) dias, o termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso e comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

Parágrafo 2º - No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o artigo 47 acima, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

CAPÍTULO XXII - DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

Artigo 51 – A política de exercício de direito de voto em assembleias nas quais o FUNDO deva ser representado, a ser praticada pelo GESTOR, é aquela disponível, em sua

versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico, a saber, www.safrasset.com.br.

CAPÍTULO XXIII - DA TRIBUTAÇÃO

Artigo 52 – Não há limitação de subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, sendo possível a subscrição da integralidade das cotas por um único investidor. Entretanto, 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.

Artigo 53 – 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 (i) o FUNDO possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) 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; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo 1º - No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo FUNDO. Mais especificamente, na hipótese em que Cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do FUNDO ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo FUNDO em relação a determinado período de distribuição de resultados, este Cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo FUNDO.

Parágrafo 2º - Nos termos do inciso II do Artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou amortização total de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de amortização total de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

Artigo 54 – O ADMINISTRADOR não será responsável, assim como não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou aos seus Cotistas, para evitar os impactos tributários mencionados no artigo 53 acima, ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XIV - DO FORO

Artigo 55 - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 31 de maio de 2021.

Anexo I do Regulamento – Termos e Definições do Regulamento

ADMINISTRADOR	Banco J. Safra S.A., instituição financeira com sede na Av. Paulista, 2.150, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.017.677/0001-20.
Agente Escriturador	Banco Safra S.A., instituição financeira com sede na Av. Paulista, 2.100, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/ME sob nº 58.160.789/0001-28.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO.
Assembleia Geral Ordinária de Cotistas	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 12 deste Regulamento.
Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas ANBIMA	Qualquer Assembleia Geral de Cotistas, exceto a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas. Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Ativos	Tem o significado que lhe é atribuído no parágrafo 2º do artigo 8º deste Regulamento
Ativos-Alvo	Tem o significado que lhe é atribuído no parágrafo 1º do artigo 8º deste Regulamento
Ativos Imobiliário	Tem o significado atribuído no artigo 9º deste Regulamento.
Auditor Independente	Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.562.112/0001-20
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Base de Cálculo da Taxa de Administração	Significa a base de cálculo utilizada para apuração da Taxa de Administração, qual seja: (i) média diária do patrimônio líquido do FUNDO, referente ao mês anterior ao mês de pagamento da Taxa de Administração; ou (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, algum índice de mercado, conforme enquadramento aplicável, e que exija que a Base de Cálculo da Taxa de Administração seja calculada conforme este item (ii), como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX.
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 Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003.
Capital Autorizado	Tem o significado atribuído no artigo 11 deste Regulamento.
Capital Integralizado	Valor das cotas subscritas e integralizadas na Data de Subscrição Inicial.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros atualmente em vigor.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
CRI	Certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997 e pela Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Custodiante	Banco Safr S.A., instituição financeira com sede na Av. Paulista, 2.100, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/ME sob nº 58.160.789/0001-28.
Dia Útil	Segunda a sexta-feira, exceto feriados no Estado de São Paulo, na Cidade de São Paulo, feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário, constituído na forma da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08.
FUNDO	JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
GESTOR	Safr Asset Management Ltda., sociedade limitada com sede na Avenida Paulista, nº 2100, Bela Vista, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/MF sob nº 62.180.047/0001-31, devidamente credenciada perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM através do Ato Declaratório CVM nº 11.062, de 21 de maio de 2010.
IGP-M	Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas

Indenização por Descontinuidade do Administrador	Tem o significado atribuído no artigo 25, parágrafo 8º, deste Regulamento.
Indenização por Descontinuidade do Gestor	Tem o significado atribuído no artigo 25, parágrafo 10, deste Regulamento.
Instrução CVM nº 472/08	Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM nº 555/14	Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Justa Causa	Tem o significado atribuído no artigo 25, parágrafo 11, deste Regulamento.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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 1988.
Outros Ativos	Tem o significado que lhe é atribuído no parágrafo 2º do artigo 8º deste Regulamento.
Regras e Procedimentos do Código ANBIMA	Regras e Procedimentos do Código de Administração de Recursos de Terceiros, atualmente em vigor.
Regulamento	Este Regulamento do FUNDO.
Renúncia Justificada	Tem o significado que lhe é atribuído no parágrafo 11 do artigo 25 deste Regulamento.
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 pelo ADMINISTRADOR, conforme orientações do GESTOR, por meio de retenção do referido percentual, para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos e dos eventuais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, se houver, observado o disposto no parágrafo 3º do artigo 12 deste Regulamento.
Taxa de Administração	Remuneração devida pelo FUNDO ao ADMINISTRADOR, pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, custódia e

escrituração das cotas do FUNDO, no valor equivalente a 1% (um por cento) do valor de mercado do FUNDO, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, nos termos do inciso I, do parágrafo primeiro do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

Taxa de Performance

Remuneração adicional à Taxa de Administração anteriormente mencionada devida pelo FUNDO ao ADMINISTRADOR, a título de participação nos resultados, calculada da forma descrita no artigo 24 deste Regulamento.