



Safra

**REGULAMENTO DO
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 13.371.132/0001-71**

DO FUNDO

Artigo 1º - **JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste regulamento como FUNDO, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas, jurídicas e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

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.

DO OBJETO

Artigo 2º - O FUNDO tem por objeto o investimento em ativos imobiliários, por meio da aquisição de quaisquer um dos Ativos Alvo, conforme definidos no Parágrafo 1º do Artigo 7º abaixo.

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 24/06/2010, com sede na Av. Paulista, 2.150, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob nº 03.017.677/0001-20 doravante designado ADMINISTRADOR.

Artigo 4º - O ADMINISTRADOR deverá empregar, no exercício de suas 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, o ADMINISTRADOR e, conforme o caso, o GESTOR, terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do FUNDO, bem como para exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive ações, recursos e exceções, representação do FUNDO, em juízo e fora dele, e abertura e movimentação de contas bancárias.



Safra

Artigo 6º - As atividades de gestão da carteira do FUNDO serão exercidas pelo GESTOR, sendo suas competências discriminadas em instrumento específico de contratação, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, e das demais disposições e restrições deste Regulamento.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 7º - Os recursos do FUNDO serão aplicados segundo política de investimentos definida de forma a proporcionar aos cotistas remuneração superior à Rentabilidade Alvo, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas.

Parágrafo 1º - O FUNDO terá por política básica realizar investimentos em ativos imobiliários, tendo por objetivo auferir rendimentos ou ganhos de capital mediante a aplicação nos seguintes ativos (doravante denominados "Ativos Alvo", quando mencionados no plural, ou "Ativo Alvo", no singular), além de ativos ou valores mobiliários eventualmente incluídos pela CVM em eventuais alterações da regulamentação aplicável a fundos imobiliários:

- I. quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- II. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII");
- III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- IV. 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;
- V. certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- VI. cotas de outros FII;
- VII. certificados de recebíveis imobiliários 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;
- VIII. letras hipotecárias;
- IX. letras de crédito imobiliário;
- X. letras imobiliárias garantidas; e
- XI. outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da Instrução CVM nº 472/08.



Safra

Parágrafo 2º - Observadas as restrições legais, não há nenhum requisito de concentração a ser observado pelos investimentos do FUNDO, podendo até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do FUNDO estar aplicado em um único Ativo Alvo.

Parágrafo 3º - No que se refere às cotas de outros fundos de investimento imobiliário, o FUNDO deverá observar cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas deverão ser adquiridas prioritariamente em ofertas públicas ou no mercado secundário, em mercados regulamentados de valores mobiliários; e (b) as cotas devem ser, preferencialmente, admitidas à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários.

Parágrafo 4º - Não há outros parâmetros mínimos a serem observados na aquisição pelo FUNDO de outros títulos e valores mobiliários.

Parágrafo 5º - As disponibilidades financeiras do FUNDO que não estiverem investidas em Ativos Alvo poderão ser aplicadas, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em títulos públicos ou cotas de fundos de investimento de renda fixa, inclusive administrados ou geridos pelo ADMINISTRADOR ou pelo GESTOR.

Parágrafo 6º - O FUNDO deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14, caso invista mais que 50% (cinquenta por cento) do seu Patrimônio Líquido em valores mobiliários, cabendo ao GESTOR respeitar as regras de enquadramento e desenquadramentos estabelecidas no referido normativo.

Parágrafo 7º - 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 8º - O FUNDO poderá emprestar ou tomar em empréstimo títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 9º - Adicionalmente, no âmbito das operações realizadas pelo FUNDO, inclusive nas hipóteses de aquisição de novos Ativos Alvo, desde que observados os termos e limites estabelecidos na forma da legislação e regulamentação aplicáveis, o FUNDO poderá adquirir ativos por meio de operações estruturadas, inclusive por meio do parcelamento ou da securitização de créditos devidos ou detidos pelo FUNDO, bem como eventualmente prestar garantias, desde que em relação a operações próprias.



Safra

DAS COTAS

Artigo 8º - 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 manter sempre os seus dados cadastrais atualizados junto ao ADMINISTRADOR.

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

Parágrafo 4º - 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.

Parágrafo 5º - 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 6º - 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 Alvo 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, a tributação do FUNDO será a mesma aplicável às pessoas jurídicas.

DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

Artigo 9º - O montante total da Primeira Emissão do FUNDO será de até 60.000 (sessenta mil) cotas, observado o Montante Mínimo.



Safra

Artigo 10º - As cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública a ser realizada pelo Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM nº 400/03, e deverão ser subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da publicação do anúncio de início de distribuição.

Parágrafo 1º - Caso a Oferta não atinja o Montante Mínimo, o ADMINISTRADOR deverá, imediatamente:

- I. fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO; e
- II. proceder à liquidação do FUNDO, anexando ao seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o inciso I acima.

Parágrafo 2º - A subscrição será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, o qual será autenticado pelo Coordenador Líder.

Parágrafo 3º - As cotas do FUNDO serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, conforme data a ser indicada no boletim de subscrição, não havendo a necessidade da celebração de nenhum compromisso de investimento bem como da realização de nenhuma chamada de capital.

Parágrafo 4º - As cotas, após integralizadas, serão registradas para negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Parágrafo 5º - Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do FUNDO em emissões de novas cotas, nos termos em que vierem a ser definidos em cada oferta de cotas.

DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS

Artigo 11º - Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do FUNDO, o ADMINISTRADOR poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado") e cujo valor de emissão por Cota esteja em linha com o valor patrimonial da cota na data da emissão.

Parágrafo 1º - Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou cujo valor de emissão por Cota seja fixado com base em critério distinto daquele indicado acima, bem como acerca de seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável.



Safra

Parágrafo 2º - Na hipótese de emissão de novas Cotas aprovada pela Assembleia Geral, 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.

Parágrafo 3º - Os cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência. A data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem a respectiva nova emissão (qual seja, (i) o ato do ADMINISTRADOR que aprovar a nova emissão de Cotas, caso esta seja realizada com base no Capital Autorizado, ou (ii) a Assembleia Geral, caso a nova emissão de Cotas seja aprovada pela Assembleia Geral).

Parágrafo 4º - Caso assim admitido nos termos da regulamentação aplicável, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas não exerçam seu direito de preferência na aquisição das referidas cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

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

Parágrafo 6º - As cotas objeto da nova emissão poderão ser objeto de oferta pública de distribuição registrada ou dispensada de registro perante a CVM, sendo admitida a realização de oferta privada na forma da regulamentação aplicável.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 12º - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente 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 Alvo integrantes do Patrimônio do FUNDO, bem como os eventuais resultados oriundos de aplicações em fundos de renda fixa, 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.



Safra

Parágrafo 2º - Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, se houver, poderá ser formada, mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, uma Reserva de Contingência pelo ADMINISTRADOR, e/ou GESTOR, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos cotistas do FUNDO, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos cotistas.

Parágrafo 3º - O FUNDO deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR poderá, a seu exclusivo critério, pagar periodicamente rendimentos aos cotistas a título de antecipação dos resultados do semestre.

Parágrafo 5º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do FUNDO na data do anúncio de distribuição de rendimentos, ou em data diferente caso especificada no referido anúncio.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Artigo 13º - Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR do FUNDO:

- I. 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, do representante de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos arts. 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08.
- II. 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;
- III. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;



Safra

- IV. Custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto as despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo FUNDO;
- V. 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;
- VI. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I até o término de tal procedimento;
- VII. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no presente Regulamento;
- VIII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- IX. Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- X. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, caso aplicável; e
- XI. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo: a. exemplar do regulamento do FUNDO; e b. prospecto da oferta pública de distribuição de cotas do FUNDO, se for o caso, contendo, dentre outras informações, necessariamente, as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

Artigo 14º – 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 ou 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;



Safra

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 art. 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 e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou consultor especializado, ou entre o FUNDO e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o FUNDO e o representante de cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor, ressalvado o disposto no artigo 37º deste Regulamento;

IX. Constituir ônus reais sobre os ativos imobiliários do patrimônio do FUNDO;

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 regulamentados de valores mobiliários, 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 aquelas 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 - Sem prejuízo do disposto no item IX acima, o FUNDO poderá investir, direta ou indiretamente, em ativos imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

Artigo 15º - 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



Safra

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

Artigo 16º - 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 e o GESTOR não serão responsabilizados 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 17º - O ADMINISTRADOR, o GESTOR, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 16º acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão 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, pelo GESTOR, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionadas 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, o GESTOR, 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.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 18º - 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;



Safra

- 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 18º deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores, 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 18º 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 deverão ser publicados 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;



Safra

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 art. 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, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e

VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 5º - Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no FUNDO serão imediatamente divulgados pelo ADMINISTRADOR, pelos mesmos meios indicados nesta seção.

Parágrafo 6º - Considera-se relevante 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.

Parágrafo 7º - São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I - a alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou ao cotista;
- II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do FUNDO;
- III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do FUNDO;
- IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do FUNDO;
- V - contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI - propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do FUNDO;
- VII – a venda ou locação de imóveis de propriedade do FUNDO destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII – alteração do Administrador ou do GESTOR;
- IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do FUNDO ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das cotas;
- XI – cancelamento da listagem do FUNDO ou exclusão de negociação de suas cotas;
- XII – desdobramentos ou grupamentos das cotas; e



Safra

XIII – emissão de novas Cotas com base no Capital Autorizado, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 19º – Pela prestação dos serviços de administração, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários, custódia e escrituração das cotas do FUNDO, o ADMINISTRADOR, o GESTOR, o Agente Escriturador e o Custodiante receberão, a título de Taxa de Administração, o valor equivalente a 1% (um por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos termos do Inciso I, do Parágrafo Primeiro do Artigo 36 da ICVM 472. O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados.

Parágrafo 1º – A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, 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 – Para efeitos do disposto neste Regulamento, entende-se por 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.

Parágrafo 3º - Na hipótese de destituição do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR, sem justa causa, estes receberão uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo FUNDO pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorrer a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos do Artigo 19º, acima a que o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR fazem jus, calculada nos termos deste Regulamento e do Contrato de Gestão, com base no critério e percentual vigentes antes da data da realização da Assembleia Geral que deliberar pela destituição, não podendo ser inferior à taxa praticada no período anterior englobando os 24 (vinte e quatro) meses antecedentes, devendo ser calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será realizado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição ("Remuneração de Descontinuidade"), sendo ainda devida toda a Taxa de Performance até então apurada, de forma *pro rata temporis*, até a data de efetivo desligamento do GESTOR.

Parágrafo 4º - Para os fins do Parágrafo 3º, acima, considerar-se-á "justa causa", conforme determinado por sentença arbitral ou administrativa, ou sentença judicial contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no



Safra

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 5º - A Remuneração de Descontinuidade será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo administrador e/ou gestor, conforme o caso, que venha(m) a ser indicado(s) em substituição ao ADMINISTRADOR e/ou ao GESTOR; e/ou: (ii) caso a remuneração devida ao novo administrador e/ou gestor, conforme o caso, não seja suficiente para arcar com os pagamentos devidos ao ADMINISTRADOR e/ou ao GESTOR, conforme o prazo de pagamento estabelecido no Parágrafo 3º, acima, os valores devidos ao ADMINISTRADOR e/ou ao GESTOR (que não tenham sido pagos até o término dos 36 (trinta e seis) meses imediatamente subsequentes à data da destituição) continuarão sendo pagos por prazo superior, até sua integral quitação, não implicando aumento dos encargos do FUNDO considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento. Para fins de clareza, (a) caso apenas o ADMINISTRADOR ou apenas o GESTOR seja destituído, o pagamento da Remuneração de Descontinuidade não implicará redução da remuneração do prestador de serviço que não tenha sido destituído (exceto pela remuneração do novo administrador ou do novo gestor, conforme o caso); e (b) caso ambos o ADMINISTRADOR e o GESTOR sejam destituídos sem justa causa, ou nas hipóteses previstas no Parágrafo 6º, abaixo, a Remuneração de Descontinuidade será abatida da Taxa de Administração prevista neste Regulamento, independentemente da parcela da referida taxa que contratualmente couber ao novo administrador e ao novo gestor do FUNDO.

Parágrafo 6º - Exclusivamente em caso de renúncia (i) do ADMINISTRADOR, justificadamente motivada pela destituição sem justa causa do GESTOR pela Assembleia Geral, ou (ii) do GESTOR, justificadamente motivada pela destituição sem justa causa do ADMINISTRADOR pela Assembleia Geral, o ADMINISTRADOR ou o GESTOR, conforme o caso, fará jus ao recebimento da Remuneração de Descontinuidade mencionada acima, aplicável à hipótese de sua própria destituição sem justa causa.

Artigo 20º – Adicionalmente, pela sua atuação, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da Taxa de Administração anteriormente mencionada, o GESTOR fará jus à Taxa de Performance Semestral ("TPS") a ser calculada com base nos resultados efetivamente distribuídos aos cotistas durante cada semestre ("RS") findo em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 1º - A Taxa de Performance Semestral deverá ser calculada conforme a fórmula apresentada a seguir:

$$\text{TPS} = 20\% * (\text{RS} - \text{O})$$

e

$$\text{O} = 3\% * [\text{CI} * (1 + \text{IGP-M})]$$

onde

- TPS: Taxa de Performance Semestral



Safra

- RS: Resultados distribuídos aos cotistas no Semestre encerrado 30 de junho ou 31 de dezembro.
- Q: Obstáculo, que significa 3% do valor total do capital integralizado no FUNDO, corrigido pelo IGP-M.
- CI: Capital Integralizado
- IGP-M: variação do índice IGPM/FGV, pro rata die, desde a data da integralização até 30 de junho ou 31 de dezembro, conforme o caso, considerados os meses de referência (janeiro a junho ou julho a dezembro, conforme o caso, conforme o definido e divulgado pela FGV).

Parágrafo 2º - A Taxa de Performance Semestral ("TPS") será apurada nos meses de julho e janeiro para os semestres findos em junho e dezembro, respectivamente, e devida ao GESTOR até o 5º Dia Útil dos meses de agosto e fevereiro, respectivamente subsequentes.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 21º - O ADMINISTRADOR e o GESTOR serão substituídos nos casos de destituição pela Assembleia Geral de Cotistas e/ou renúncia.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o substituto e sucessor do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, conforme o caso, ou deliberar a liquidação do FUNDO 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 para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o substituto do ADMINISTRADOR ou do GESTOR (conforme o caso), a se realizar no prazo máximo de até 15 (quinze) dias, 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.

Parágrafo 4º - No caso de descredenciamento do ADMINISTRADOR, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de novo administrador.

Parágrafo 5º - Após o registro da ata da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 45 deste Regulamento, os cotistas eximirão o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.



Safra

Parágrafo 6º - Na hipótese de renúncia, destituição ou descredenciamento do ADMINISTRADOR e do GESTOR, os valores devidos a título de Taxa de Administração e de Taxa de Performance serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento, sendo que, salvo conforme previsto nos Parágrafos 3º a 6º do Artigo 19º deste Regulamento, não lhes serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data.

Parágrafo 6º-A – No caso de deliberação de substituição do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR, o novo administrador e/ou o novo gestor deverá(ão), obrigatoriamente, (i) pertencer a um grupo econômico integrante de conglomerado de instituições financeiras e, adicionalmente, (ii) já realizar a administração e/ou gestão de fundos de investimento imobiliário com patrimônio líquido superior a R\$ 2 bilhões (dois bilhões de reais) e a administração e/ou gestão de outros fundos de investimento com patrimônio líquido superior a R\$ 10 bilhões (dez bilhões de reais); e (iii) realizar a administração e/ou gestão de fundos de investimento imobiliário há, pelo menos, 5 (cinco) anos.

Parágrafo 7º - 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 22º - 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 05 (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 21º acima.

Parágrafo 2º - Aplica-se o disposto no parágrafo 1º do artigo 21º 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.



Safra

ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 23º – Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. Examinar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- II. Alterar o Regulamento do FUNDO, ressalvado o disposto no parágrafo 2º deste artigo;
- III. Destituir o ADMINISTRADOR e eleger seu(s) substituto(s);
- IV. Autorizar a emissão de novas cotas, salvo na hipótese prevista no Artigo 11º deste Regulamento;
- V. Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução, liquidação e transformação do FUNDO, quando não previstas e disciplinadas no presente Regulamento;
- VI. Eleger e destituir o 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;
- VII. Alterar a taxa de administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FUNDO;
- IX. Deliberar sobre as situações de conflitos de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- X. Aprovar a constituição da Reserva de Contingência;
- XI. Deliberar sobre a alteração do prazo de duração do FUNDO e/ou do mercado em que as cotas são admitidas à negociação.

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.



Safra

Parágrafo 3º - A qualificação ou não do quórum para a aprovação das matérias descritas no Artigo 23º – se simples ou qualificado – seguirá o disposto na legislação aplicável aos fundos imobiliários, incluindo suas eventuais alterações. A legislação atual dispõe que dependem da aprovação 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, VII, VIII e IX deste artigo.

Parágrafo 4º - Os cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, poderão eleger um representante, cujo mandato encerrar-se-á na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do FUNDO.

Parágrafo 5º - A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso VI 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 24º – 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 25º – 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 e do distribuidor na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia, bem como a ordem do dia.

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.



Safra

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 art. 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 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 representantes de cotistas, as informações de que trata o parágrafo 5º incluem:

- I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 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.

Artigo 26º – 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.



Safra

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 25º 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 27º – As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama 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 3º do artigo 23º e do artigo 37º, bem como as formalidades dos artigos 25º, 26º acima, e do artigo 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 28º – A Assembleia Geral de cotistas instalar-se-á, em primeira e segunda convocação, com a presença de qualquer número de cotistas.

Artigo 29º – As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas, ou através de consulta, serão tomadas, por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no artigo 37º, 39º abaixo e artigo 23º, parágrafo 3º acima. A cada cota caberá 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.

Parágrafo Único – As disposições constantes do Artigo 29º acima não implicam vedação ao exercício do direito de voto por cotistas que sejam fundos de investimento administrados ou geridos pelo ADMINISTRADOR ou pelo GESTOR do FUNDO.

Artigo 30º – 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.

Parágrafo Único – Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, ou ainda, por outros meios admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, observado o disposto neste Regulamento.



Safrá

Artigo 31º – 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:

- I. Reconhecimento da firma 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 32º - 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;



Safra

- 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 art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472/08.

DOS FATORES DE RISCO

Artigo 33º – 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 1º - Os recursos que constam na carteira do FUNDO e os Cotistas estão sujeitos aos fatores de riscos descritos no Anexo II.

Parágrafo 2º - Sem prejuízo dos fatores de risco listados no Anexo II, 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, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Artigo 34º – As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 35º – 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;



Safra

- 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 e na legislação aplicável;
- IV. Gastos da oferta pública de distribuição de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado regulamentado 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;
- 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 consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de ativos para integrarem a carteira 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 art. 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.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 36º – 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.



Safra

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.

DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 37º – Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ou entre o FUNDO, o GESTOR e o consultor especializado, nos termos do artigo 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.

DA CUSTÓDIA

Artigo 38º – 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 Diretor responsável do ADMINISTRADOR ou por procurador legalmente constituído.

DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 39º – O FUNDO terá prazo de duração indeterminado. Sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das cotas emitidas.

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 consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio representado pelo ativo alienado.



Safra

Artigo 40º - 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 41º - Após a partilha de que trata o parágrafo 1º do artigo 39º 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 39º acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o ADMINISTRADOR de figurar como parte dos processos.

Artigo 42º - O ADMINISTRADOR, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será(ão) responsável(is) 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 43º - Após a partilha do ativo, e conseqüente 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 40º acima, acompanhada do parecer do Auditor Independente.



Safra

DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

Artigo 44º – O GESTOR exercerá o direito de voto decorrente dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do FUNDO, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

Parágrafo 1º - O GESTOR, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do FUNDO.

Parágrafo 2º - O GESTOR exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso nas normas da CVM, sendo que o GESTOR tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do FUNDO sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

Parágrafo 3º - A política de exercício de direito de voto (*"Proxy Voting"*) 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, <https://www.safra.com.br/safra-asset/informacoes-relevantes/informacoes-relevantes.htm#> *MATERIA A*

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

DO FORO

Artigo 45º - 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, 1º novembro de 2022.



Safra

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 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 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 12º deste Regulamento.
Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas	Qualquer Assembleia Geral de Cotistas, exceto a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.
Ativos Alvo	Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo 1º do Artigo 7º deste Regulamento
Auditor Independente	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES, inscrita no CNPJ sob o nº 61.562.112/0001-20
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
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 Integralizado	Valor das cotas subscritas e integralizadas na Data de Subscrição Inicial.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
Coordenador Líder	Banco J. Safra S.A., acima qualificado.
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 Safra S.A., acima qualificado, também responsável pelas atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários.
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.



Safra

FUNDO	JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
GESTOR	SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA., com sede na Avenida Paulista, nº 2100, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 62.180.047/0001-31, devidamente registrada perante a CVM, conforme 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 Getúlio Vargas
Instrução CVM nº 400/03	Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM nº 472/08	Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM nº 555/15	Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
IOF/TVM	Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994 e Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações subsequentes.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
LCI	Letras de crédito imobiliário, regidas pela da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.
LH	Letras hipotecárias, regidas pela da Lei nº 7.684 de 2 de dezembro de 1988.
Montante Mínimo	Quantidade Mínima de cotas que deve ser subscrita para a manutenção da Oferta, equivalente a 5.000 (cinco mil) cotas.
Primeira Emissão ou Oferta	Primeira emissão de cotas do FUNDO, que será de até 60.000 (sessenta mil) cotas.
Regulamento	Regulamento do FUNDO.
Rentabilidade Alvo	IGP-M + 6% ao ano.
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, por meio de retenção do referido percentual, a qualquer momento, desde que aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas e mediante comunicação prévia aos cotistas do FUNDO. A reserva terá por fim arcar com as despesas extraordinárias dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO.
Taxa de Administração	Remuneração devida pelo FUNDO ao ADMINISTRADOR, GESTOR, Agente Escriturador e ao Custodiante pelos



Safra

serviços de administração, gestão tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários, custódia e escrituração das cotas do FUNDO, no valor equivalente a 1% (um por cento) do valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos termos do Inciso I, do Parágrafo Primeiro do Artigo 36 da ICVM 472.

Taxa de Performance

Remuneração adicional à Taxa de Administração devida pelo FUNDO ao GESTOR, a título de participação nos resultados, calculada da forma descrita no artigo 20º deste Regulamento.



Safra

Anexo II do Regulamento – Fatores de Risco do FUNDO

A carteira do FUNDO, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os analisados abaixo:

I. Riscos de Mercado

Fatores macroeconômicos relevantes. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do FUNDO e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do FUNDO ou (b) liquidação do FUNDO, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo FUNDO ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das cotas, os demais cotistas do FUNDO, o ADMINISTRADOR e o Coordenador Líder, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do FUNDO, (b) a liquidação do FUNDO ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

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

Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos cotistas. A legislação aplicável ao FUNDO, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo FUNDO, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do FUNDO, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do FUNDO.



Safra

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária. Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos jurídicos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste FUNDO considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

II. Riscos relacionados ao FUNDO

Inexistência de garantia de eliminação de riscos. A realização de investimentos no FUNDO sujeita o investidor aos riscos aos quais o FUNDO e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no FUNDO. O FUNDO não conta com garantias do ADMINISTRADOR, do Coordenador Líder, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do FUNDO não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no FUNDO além de seus compromissos.

Desempenho passado. Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do FUNDO que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, do FUNDO, ou de quaisquer investimentos em que o ADMINISTRADOR e Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo FUNDO no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Revisões e/ou atualizações de projeções. O FUNDO, o ADMINISTRADOR e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do FUNDO e/ou da Oferta, incluindo, sem



Safra

limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco de Concentração da Carteira do FUNDO. O FUNDO poderá concentrar até 100% de seus recursos em um único Ativo Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira.

Risco relativo à rentabilidade do FUNDO. O investimento nas cotas do FUNDO é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo FUNDO.

Risco de disponibilidade de caixa. Caso o FUNDO não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o ADMINISTRADOR convocará os cotistas para que em Assembleia Geral estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao FUNDO. Os cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco relativo à concentração e pulverização. Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das cotas da Primeira Emissão do FUNDO, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos cotistas minoritários.

Risco de conflito de interesses. O Regulamento prevê a possibilidade de contratação de empresas do mesmo grupo do ADMINISTRADOR para a prestação de serviços de custódia e escrituração das cotas do FUNDO. Além disso, a Política de Investimentos do FUNDO estabelece que poderão ser adquiridos pelo FUNDO, ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo ADMINISTRADOR ou por quaisquer dos cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação.

Risco de Desapropriação e de Sinistro. Dado que o objetivo do FUNDO é o de investir em Ativos Alvo que correspondem a direitos creditórios vinculados a empreendimentos imobiliários, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao FUNDO em decorrência de sua titularidade sobre Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o FUNDO venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente



Safra

transferido ao FUNDO. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pelo FUNDO, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Risco das Contingências Ambientais. Dado que o objetivo do FUNDO é o de investir em Ativos Alvo que correspondem a direitos creditórios vinculados a empreendimentos imobiliários, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do FUNDO.

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

Risco Proveniente do Uso de Derivativos. A contratação pelo FUNDO de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao FUNDO e impactar negativamente o valor das Cotas.

III. Riscos relacionados ao mercado imobiliário

O FUNDO investirá em cotas de fundos de investimentos imobiliário que poderão ter em seu patrimônio investido em imóveis, os quais estão sujeitos aos seguintes a seguir elencado que se concretizados afetarão os rendimentos das cotas desse FUNDO.

Risco de desvalorização dos Imóveis. Como os recursos do FUNDO poderão ser aplicados diretamente em imóveis ou em FIIs que investem em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração, é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os Imóveis adquiridos para integrar patrimônio do FUNDO.



Safra

A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo FUNDO.

IV. Riscos relativos às novas emissões

Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do FUNDO é importante que os cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de cotas que poderão ocorrer. A ausência do cotista na subscrição de novas cotas pode, sem dúvida, ensejar a diluição. Muito embora o Regulamento do FUNDO contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas cotas, possibilitando assim que os cotistas tenham o mínimo de proteção adequada a tais circunstâncias, os cotistas devem estar atentos às novas emissões.