

PROSPECTO PRELIMINAR

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO

JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 54.866.214/0001-74

ADMINISTRADO PELO

BANCO J. SAFRA S.A.

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

CNPJ nº 03.017.677/0001-20

E GERIDO PELA

SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.

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

CNPJ nº 62.180.047/0001-31

no montante total inicial de

R\$ 200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

Código ISIN das Cotas do Fundo: BRJSCRCTF001 - Código de Negociação B3: JSCR11

Tipo ANBIMA: Papel Híbrido Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta na CVM sob o nº [5], em [5] de [5] de 2024

O JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 54.866.214/0001-74 ("Fundo"), o BANCO J. SAFRA S.A., instituição financeira credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 11.124, de 24 de junho 2010, com sede na Avenida Paulista, nº 2.150, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, inscrito no CNPJ sob nº 03.017.677/0001-20, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora") e a SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 62.180.047/0001-31, devidamente habilitada pela CVM para gestão de recursos de terceiros, conforme Ato Declaratório nº 11.062, de 21 de maio de 2010, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora") e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "Ofertantes", estão realizando uma oferta pública de distribuição primária, inicialmente, de 2.000.000 (dois milhões) cotas ("Cotas"), todas nominativas e escriturais, em série única, da classe única do Fundo ("Classe"), com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão"), perfazendo o valor total de, inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em até 500.000 (quinhentas mil) Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas), equivalente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), em virtude do exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido), total ou parcial, de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) ("Montante Total da Oferta"); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definido), a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175"), e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"). Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 4,25 (quatro reais e vinte e cinco centavos) ("Custo Unitário de Distribuição"), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas, sendo que tais custos serão arcados diretamente pelo Fundo. A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do BANCO SAFRA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") e da GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, sociedade por ações com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Coordenador" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder os "Coordenadores"), observado o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto). A Oferta não contará com esforços de colocação das Cotas no exterior.

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 500.000 (quinhentas mil) Cotas adicionais ("Cotas Adicionais"), equivalente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com os Coordenadores, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de integralização das Cotas prevista no cronograma estimado da Oferta, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("Lote Adicional"), de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais). As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores e serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme a seguir definida) ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização de, no mínimo, R\$ 100.000.000 (cem milhões de reais), equivalente a 1.000.000 (um milhão) Cotas ("Captação Mínima"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido neste Prospecto) deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com os Coordenadores, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. As Cotas da Emissão serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos - DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3" e "DDA", respectivamente); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI REALIZADO PERANTE A CVM EM 25 DE ABRIL DE 2024. A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM [5] DE [5] DE 2024. É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 06 DE JUNHO DE 2024. OS TERMOS DE ACEITAÇÃO DA OFERTA (CONFORME ABAIXO DEFINIDO) E AS ORDENS DE INVESTIMENTO (CONFORME ABAIXO DEFINIDO) SÃO IRREVOGÁVEIS E IRRETIRÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O ENCERRAMENTO DO PRAZO DE COLOCAÇÃO (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA. A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS. OS INVESTIDORES DEVEEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 12 A 26. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA, QUANDO CONCEDIDO, NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. ESTE PROSPECTO PRELIMINAR ("PROSPECTO PRELIMINAR") ESTÁ, BEM COMO O PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA ("PROSPECTO DEFINITIVO", QUANDO MENCIONADO EM CONJUNTO COM ESTE PROSPECTO PRELIMINAR, OS "PROSPECTOS") ESTARÁ, DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DOS COORDENADORES, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM, DO FUNDOS.NET E DA B3 ("MEIOS DE DIVULGAÇÃO"), NOS ENDEREÇOS ELETRÔNICOS INDICADOS NA SEÇÃO "15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS, NO TÓPICO "PUBLICIDADE DA OFERTA" CONSTANTE NA PÁGINA 70 DESTA PROSPECTO. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PRELIMINAR PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER, AO COORDENADOR E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR.



COORDENADOR LÍDER



J. Safra

Investment Bank

COORDENADOR

Guide
investimentos

ADMINISTRADOR



J. Safra

GESTOR



Safra

Asset

ASSESSOR LEGAL DOS COORDENADORES

TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

CESCON
BARRIEU

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve descrição da Oferta	2
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	3
2.3. Identificação do público-alvo	3
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	4
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	4
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta	5
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	6
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	7
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	8
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	9
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	11
4. FATORES DE RISCO	12
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	13
5. CRONOGRAMA	27
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:	28
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	29
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	30
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	30
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	30
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	30
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	31
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	32
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	32
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	32
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	34
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	35
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	35
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	35
8.4. Regime de Distribuição	35
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	41
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado	42
8.7. Formador de Mercado	42
8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável	42
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	43
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	44
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	45

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	46
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	47
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	49
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	50
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados	53
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	55
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência	56
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS ..	57
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso	58
13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.	58
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	59
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora	60
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.	60
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	61
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto aos Coordenadores e demais instituições consorciadas e na CVM	61
14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	61
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	61
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	62
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	64
16. Informações sobre o Fundo	65

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E ATO DE RERRATIFICAÇÃO E APROVAÇÃO DO REGULAMENTO, DA EMISSÃO E DA OFERTA.....	75
ANEXO II	ESTUDO DE VIABILIDADE	111
ANEXO III	PROCURAÇÃO DE CONFLITO E MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO	123
ANEXO IV	INFORME ANUAL.....	137

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Cotas da Emissão e terá as características abaixo descritas.

2.1. Breve descrição da Oferta

O Fundo

O JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 54.866.214/0001-74, constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pelo seu regulamento ("Regulamento") e tem como base legal a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor ("Lei nº 8.668/93") e a Resolução CVM 175.

A Oferta

A presente Oferta compreende a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Resolução CVM 160, a Resolução CVM 175, a Lei nº 8.668/93 e os termos e condições do Regulamento do Fundo. A Oferta foi registrada por meio do rito ordinário previsto na Resolução CVM 160.

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a respectiva Data de Liquidação (conforme indicada neste Prospecto) ("Data de Emissão").

Regime de distribuição das Cotas

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação dos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Cotas, inclusive para as Cotas Adicionais eventualmente emitidas.

Adicionalmente, a Oferta poderá contar, ainda, com a contratação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários, por meio de envio de carta convite e/ou termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) e/ou carta convite, conforme o caso ("Participantes Especiais") e, em conjunto com os Coordenadores, "Instituições Participantes da Oferta" e "Termo de Adesão" e "Carta Convite", respectivamente), nos termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

Será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, devendo ser respeitado a Captação Mínima, nos termos do item 2.6. deste Prospecto.

Prazo de Colocação

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160. Uma vez atingida a Captação Mínima, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com os Coordenadores, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento ("Prazo de Colocação").

O Anúncio de Início será divulgado após a obtenção do registro da Oferta e informará o Período de Coleta de Intenções de Investimento e a data na qual será realizada a liquidação física e financeira da Oferta ("Data de Liquidação").

Os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição, que deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, poderão ser aplicados em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM 175.

Será adotado o procedimento de alocação no âmbito da Oferta, organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início e ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os termos de aceitação da Oferta ("Termo de Aceitação da Oferta") e ordens de investimento, conforme o caso, observada a Aplicação Mínima Inicial (conforme abaixo definido), para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com a Administradora e a Gestora, da quantidade de Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Cotas Adicionais ("Procedimento de Alocação").

A liquidação física e financeira pelos Investidores será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta utilizando-se os procedimentos do DDA.

(a) Os Investidores Não Institucionais, durante o período de 06/06/2024 (inclusive) e 24/06/2024 (inclusive) (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”); e (b) os Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação, indicarão nos documentos de aceitação da Oferta, entre outras informações, (i) a quantidade de Cotas que pretende subscrever, bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de o respectivo Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento por eles formalizados serem cancelados pelos Coordenadores. Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento, conforme o caso, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de montante igual ou superior a Captação Mínima, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta.

Nos termos do artigo 65, parágrafo 5º da Resolução CVM 160, a desistência do Termo de Aceitação ou Ordem de Investimento (abaixo definido), conforme o caso, pode ocorrer, sem ônus para o Investidor, caso haja divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, devendo ser observado o artigo 69 da Resolução CVM 160.

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

As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista (“Cotista”) no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

As Cotas serão mantidas em contas de depósito em nome dos Cotistas.

Todas as Cotas asseguram a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 3º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes. Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo.

2.3. Identificação do público-alvo

Nos termos da Resolução CVM 160 a Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam:

(i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 30”), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como; e (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, de modo que os investidores descritos nos subitens “(i.a)”, “(i.b)” e “(i.c)” deste item, são considerados “Investidores Institucionais”; e

(ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento em valor igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais) que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil e novecentas e noventa e nove) Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial (“Investidores Não Institucionais”) e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor (“Público Alvo da Oferta”).

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

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

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

O público-alvo da Oferta são os Investidores que se enquadrem no público-alvo do Fundo, nos termos de seu Regulamento, qual seja, 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. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Preliminar, em especial a seção “4. Fatores de Risco”, nas páginas 12 a 26 deste Prospecto Preliminar, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento do Fundo.

Para os fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 35”): (a) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Administradora, da Gestora, do Custodiante e do Escriturador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (c) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora e da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pela Gestora, pela Administradora, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e” acima; e (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 35.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Ordem de Investimento ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo as respectivas Ordens de Investimento e Termos de Aceitação da Oferta automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

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

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas foram admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente pela B3.

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

Cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, tem preço unitário de emissão equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota (“Preço de Emissão”), valor este definido considerando um valor por Cota que, no entendimento da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior liquidez das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 4,25 (quatro reais e vinte e cinco centavos) (“Custo Unitário de Distribuição”), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas, sendo que tais custos serão arcados diretamente pelo Fundo. O custo unitário de distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão.

2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O valor total inicial é de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), representado por 2.000.000 (dois milhões) Cotas, podendo ser (i) aumentado em até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, equivalente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), em virtude do exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido), total ou parcial, de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definido).

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 1.000.000 (um milhão) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Captação Mínima”).

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas e nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que a Captação Mínima, mas menor que o Montante Inicial da Oferta.

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

Caso o Investidor ou Cotista, conforme o caso, indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser alocado poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingida a Captação Mínima, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos documentos de aceitação da Oferta dos Investidores.

Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e todas as ordens realizadas no âmbito da Oferta serão canceladas. Se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, o referido Preço de Emissão, será devolvido acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 175 (“Investimentos Temporários”), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da rescisão do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas (“Crítérios de Restituição de Valores”). Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e cada um das Instituições Participantes da Oferta comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior à Captação Mínima, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas objeto da Oferta não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores e/ou aos Cotistas, conforme o caso, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, com base no Preço de Emissão, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

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

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

A presente Emissão de Cotas em classe e série únicas compreende o montante de até 2.000.000 (dois milhões) Cotas, sem prejuízo das eventuais Cotas Adicionais.

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 500.000 (quinhentas mil) Cotas adicionais, equivalente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com os Coordenadores, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de integralização das Cotas prevista no cronograma estimado da Oferta, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta (“Lote Adicional”), de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais). As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores e serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Os recursos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão destinados para aquisição de Ativos-Alvo (conforme abaixo definido), a serem selecionados pela Gestora de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observada a política de investimento do Fundo, prevista no Regulamento. As disponibilidades financeiras do Fundo que não estiverem investidas em Ativos-Alvo (conforme abaixo definido) poderão ser aplicadas em Outros Ativos ou Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido), observado o disposto no Regulamento do Fundo.

Não obstante o exposto acima, o Fundo **não possui um ativo específico para a destinação dos recursos da Oferta**, e não há garantia de que a Gestora conseguirá destinar os recursos oriundos da Oferta de forma prevista no Estudo de Viabilidade.

Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) potenciais ativos indicados no Estudo de Viabilidade não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida.

Para fins deste Prospecto, entende-se por:

“Ativos-Alvo”:

- (a) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (b) debêntures, ações, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (c) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- (d) letras hipotecárias;
- (e) letras de crédito imobiliário; e
- (f) letras imobiliárias garantidas.

“Outros Ativos” e, quando mencionado em conjunto com os Ativos-Alvo, os **“Ativos Imobiliários”**:

- (a) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (b) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM 84, de 31 de março de 2022;
- (c) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e
- (d) fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário.

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

A Classe poderá emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam realizadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias. Sem prejuízo de outros ativos já autorizados pela legislação, a Classe poderá, independentemente de sua aquisição prévia, conforme o caso, e desde que observadas as regras aqui previstas e a regulamentação aplicável, realizar operações de empréstimo, seja na posição de doadora e/ou tomadora, de cotas de fundos de

investimento imobiliário e das cotas de fundos de investimento em participações, desde que atendidas as regras estabelecidas no Manual de Procedimentos Operacionais da Câmara B3 e no Manual de Administração de Risco da Câmara B3.

O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO, SENDO CARACTERIZADO COMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENÉRICO.

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

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

A Administradora, após o encerramento da Oferta, pretende submeter a possibilidade de realização de operações conflitadas à deliberação pelos Cotistas, por meio da realização de assembleia geral para deliberar sobre conflito de interesses (“AGE de Conflito de Interesses”), respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Resolução CVM 175, de forma a deliberar se os recursos da Classe poderão ser aplicados na aquisição de Ativos em situação de potencial conflito de interesse, quais sejam, CRI decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, que sejam e/ou tenham sido estruturadas, coordenadas, distribuídas, a qualquer tempo, e/ou intermediadas (no mercado primário ou no secundário) pela Administradora, pela Gestora ou por partes relacionadas a estes e/ou de emissão ou titularidade da Administradora, da Gestora ou de partes relacionadas a estes (“Ativos Conflitados”), até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe, sem a necessidade de novas aprovações específicas e posteriores para cada aquisição de Ativos Conflitados, desde que observados, para as aquisições realizadas no mercado primário, os seguintes critérios de elegibilidade:

- (i) **Regime Fiduciário.** Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (ii) **Oferta pública.** Os CRI deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM;
- (iii) **Emissor.** Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a Gestora e/ou partes relacionadas a eles detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (iv) **Prazo.** Os CRI deverão ter prazo de vencimento de, no mínimo, 1 (um) ano;
- (v) **Remuneração.** Os CRI deverão ser remunerados: (i) por percentual da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra* grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida ou não de sobretaxa; (ii) por taxas de juros pré-fixadas, sendo certo que poderão ter seu valor nominal unitário atualizado monetariamente pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ou pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas; ou ainda (iii) outro índice de preços a ser estabelecido;
- (vi) **Concentração.** O investimento em CRI deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII; e
- (vii) **Garantias.** Ressalvada a hipótese prevista abaixo, deverão contar com alguma das seguintes garantias: (i) alienação fiduciária, hipoteca ou anticrese sobre imóveis; (ii) cessão fiduciária ou penhor de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária ou penhor de outros ativos (incluindo, mas não se limitando, a ações, cotas, ativos financeiros); (iv) garantia fidejussória, na forma de fiança ou aval; ou (v) outras garantias reais admitidas nos termos da legislação aplicável; observado que tais garantias deverão ser constituídas em prazo determinado; e, adicionalmente, deverão prever *covenant* de verificação da cobertura da garantia real, com definição de mecanismos de aceleração ou cura caso haja descumprimento. Adicionalmente, para operações sem a presença de garantia real, o prazo dos CRI estará limitado em 5 (cinco) anos.

Os critérios acima previstos devem ser observados para aquisições realizadas no mercado primário.

Adicionalmente, o Fundo também poderá adquirir os Ativos Conflitados, desde que (i) a Administradora, a Gestora ou partes relacionadas a estes não sejam as únicas instituições participantes da respectiva oferta; ou, alternativamente, (ii) o Fundo não seja o único investidor no âmbito da respectiva oferta.

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

A aprovação de operações conflitadas nos termos previstos acima terá validade de 08 (oito) anos, desde que o público alvo do Fundo não seja alterado, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada. A deliberação objeto da AGE de Conflitos de Interesse poderá ser ratificada de tempos em tempos, a depender da variação do Patrimônio Líquido do Fundo e/ou sua quantidade de Cotistas.

Procurações de Conflito de Interesses

Para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do item 2.3.2. do Ofício CVM/SRE nº 1/2021 na AGE de Conflito de Interesses, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, e sob condição suspensiva de que o Investidor se torne Cotista, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da assinatura do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme aplicável, outorgar poderes específicos às Instituições Participantes da Oferta ou a pessoas por elas designadas, por meio de procuração (“Procuração de Conflito de Interesses”) para que votem em seu nome no âmbito da AGE de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará à disposição dos Investidores por meio do seguinte website: <https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jscr11.htm>.

A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto na forma do Anexo III e é, ainda, anexa ao Termo de Aceitação da Oferta e à Ordem de Investimento, conforme aplicável.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses poderá ser realizada, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta que receber o Termo de Aceitação da Oferta ou a Ordem de Investimento do Investidor em questão.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses (i) não é obrigatória, e sim facultativa; (ii) não é irrevogável ou irretratável; (iii) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário a cada uma das matérias da ordem do dia da AGE de Conflito de Interesses; (iv) caso venha a ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o investidor tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo e manter tal condição quando da realização da AGE de Conflito de Interesses; (v) será outorgada pelos cotistas que, antes da outorga da procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos neste Prospecto e no respectivo “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta; (vi) não poderá se dar para todo o período de duração do Fundo, tendo sua vigência até a conclusão da AGE de Conflito de Interesses e (v) não poderá dispor que o outorgado seja a Administradora ou a Gestora do Fundo ou qualquer parte relacionada a eles.

A outorga de procuração para representação na Assembleia de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico, ou digital a partir do ato da assinatura do Termo de Aceitação ou da ordem de investimento, conforme aplicável, inclusive através do link <https://votodigital.alfm.adv.br/pesquisas/147/>, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta e os procedimentos a serem indicados na convocação da Assembleia de Conflito de Interesses.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor (i) até o dia anterior à data de realização da AGE de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede da Administradora, no endereço Av. Paulista, 2.150, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, aos cuidados de João Luiz Lopes da Silva; (ii) até o momento de realização da AGE de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio para o e-mail joao.luiz@safra.com.br; ou, ainda, (iii) mediante comparecimento pelo Investidor à AGE de Conflito de Interesses, conforme aplicável.

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

O outorgado não poderá ser a Administradora ou a Gestora do Fundo ou qualquer parte relacionada a eles.

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

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

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

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

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

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

4. FATORES DE RISCO

4. FATORES DE RISCO

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

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

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

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

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

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

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e políticas governamentais

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

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

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

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

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

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

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

Escala qualitativa: maior

Risco de Mercado

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

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

Escala qualitativa: maior

Riscos jurídicos e regulatórios

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. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, e conseqüentemente os cotistas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Escala qualitativa: maior. Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

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

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

Escala qualitativa: maior

Risco de potencial conflito de interesse

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta descritas na seção “Relacionamentos e Conflitos de Interesses” na página 48 e seguintes deste Prospecto, existem outras potenciais situações que podem ensejar conflitos de interesse.

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

A Administradora, após o encerramento da Oferta, convocará AGE de Conflito de Interesses para deliberar sobre a aquisição de Ativos Conflitados.

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

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

Escala qualitativa: maior

Risco relacionado à liquidez

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

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

Escala qualitativa: maior

Risco tributário

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

A Lei nº 9.779/99 também alterou a Lei nº 8.668/93, estabelecendo que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

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

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

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

Escala qualitativa: maior

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

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

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

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

Escala qualitativa: maior

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

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

Escala qualitativa: maior

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH.

Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada (“Lei nº 12.024/09”), os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Escala qualitativa: maior.

Risco sistêmico e do setor imobiliário

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

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

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

Escala qualitativa: maior

Risco de decisões judiciais, extrajudiciais ou arbitrais desfavoráveis

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

Escala qualitativa: maior

Risco relativo à aquisição de Ativos Imobiliários

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

Escala qualitativa: maior

Risco de Execução das Garantias Atreladas a CRI

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

Escala qualitativa: maior

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

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

Escala qualitativa: maior

Riscos de liquidez reduzida das Cotas no mercado secundário

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

Escala qualitativa: maior

Risco de inexistência de quórum para as deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

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

Escala qualitativa: maior

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

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

Escala qualitativa: maior

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos

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

Escala qualitativa: maior

Riscos relacionados à aquisição de ativos onerados

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

Escala qualitativa: maior

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

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

Escala qualitativa: média

Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo

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

Escala qualitativa: média

Risco Operacional

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

Escala qualitativa: média

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

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

Escala qualitativa: média

Risco de Governança

Exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (i) a Administradora, e a Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “vi”.

Escala qualitativa: média

Ausência de garantia

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

Escala qualitativa: média

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

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

Escala qualitativa: média

Risco de liquidação antecipada do Fundo

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

Escala qualitativa: média

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Escala qualitativa: média

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

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

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

Escala qualitativa: média

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

Conforme descrito neste Prospecto, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo as respectivas Ordens de Investimento e Termos de Aceitação da Oferta automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160. Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta

(sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário. A Administradora, a Gestora e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que pode impactar de forma adversa a liquidez das Cotas e consequentemente impactar os cotistas.

Escala qualitativa: média

Risco de Não Concretização da Oferta

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

Escala qualitativa: média

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

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

Escala qualitativa: média

Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

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

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

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

Escala qualitativa: média

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

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota somente passará a negociar livremente suas Cotas na B3 na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3. Os titulares das Cotas farão jus exclusivamente aos rendimentos tratados no Capítulo VIII do Regulamento, após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Em caso de cancelamento da Oferta

ou não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento da Captação Mínima ou não atendimento da condição eventualmente estipulada pelo Investidor da Oferta ou Cotista do Fundo em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Cotas, sem qualquer indecência de juros ou correção monetária.

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

Escala qualitativa: média

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

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

Escala qualitativa: média

Risco relativo à concentração e pulverização

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

Escala qualitativa: média

Risco de desligamento do Participante Especial

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

Escala qualitativa: média

Risco quanto à Política de Investimento do Fundo

O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos.

A ausência de ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar a rentabilidade esperada das Cotas, o que poderá impactar de forma adversa o Fundo e consequentemente o rendimento das Cotas.

Escala qualitativa: média

Risco relativo à concentração e pulverização

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

Escala qualitativa: média

Risco de concentração da carteira do Fundo

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

Escala qualitativa: média

Risco de diluição

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

Escala qualitativa: média

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala qualitativa: média

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os Cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a assembleia geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas, o que poderá impactar de forma adversa o rendimento do fundo, e consequentemente impactar de forma adversa o cotista.

Escala qualitativa: média

Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

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

Escala qualitativa: média

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

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

Escala qualitativa: menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

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

Escala qualitativa: menor

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

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

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

Escala qualitativa: menor

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

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

Escala qualitativa: menor

Risco relacionado à substituição da Gestora

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

Escala qualitativa: menor

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala qualitativa: menor

Risco de descontinuidade do investimento

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

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

Escala qualitativa: menor

Risco de conflito de interesses

O Regulamento prevê a possibilidade de contratação de empresas do mesmo grupo da Administradora 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 pela Administradora ou por quaisquer dos cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Deste modo não é possível assegurar que eventuais contratações ou aquisições não caracterizaram situações de conflito de interesses o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Escala qualitativa: menor

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

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

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

Escala qualitativa: menor

Riscos relacionados ao investimento em cotas de FII.

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

Escala qualitativa: menor

Demais riscos

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

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

5. CRONOGRAMA

5. CRONOGRAMA

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

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

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo (“Cronograma Estimativo da Oferta”):

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	25/04/2024
2	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Preliminar e da Lâmina	29/05/2024
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	31/05/2024
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	06/06/2024
5	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	20/06/2024
6	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	20/06/2024
7	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	24/06/2024
8	Data de realização do Procedimento de Alocação	25/06/2024
9	Data da Liquidação da Oferta	28/06/2024
10	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	17/12/2024

* As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

** Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem aos Coordenadores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, lâmina da Oferta (“Lâmina da Oferta”) e do Anúncio de Início.

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

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Preliminar. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração dos documentos de aceitação da Oferta.

Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e cada uma das Instituições Participantes da Oferta comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesse caso, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

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

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

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

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

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

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

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

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

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 175, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação para negociação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais e à liquidez das Cotas e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário possuem pouca liquidez no mercado brasileiro. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

A OFERTA NÃO É ADEQUADA AOS INVESTIDORES QUE (I) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA EMISSÃO, NA OFERTA E/OU NAS COTAS; E QUE (II) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POSSUEM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE ESSES TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 12 A 26 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

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

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

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

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

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

Nos termos do parágrafo 3º do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que dependa de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

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

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

As Instituições Participantes da Oferta e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. Os Coordenadores deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi suspensa e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

A rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme definido na Seção “Contrato de Distribuição” deste Prospecto Preliminar), importa no cancelamento do registro da Oferta.

A rescisão voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Até a data deste Prospecto Preliminar, não houve a divulgação de qualquer comunicado referente à modificação da presente Oferta.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Condições do Contrato de Distribuição

A Oferta está submetida às Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, conforme descritas na Seção 11.1, na página 50 deste Prospecto Preliminar, cujo atendimento deverá ser verificado anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM e mantidas até a Data de Liquidação da Oferta (exclusive).

Captação Mínima

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), equivalente a 1.000.000 (um milhão) Cotas.

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

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, nos termos do Regulamento.

No mínimo, 200.000 (duzentas mil) Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais), ou seja, 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.

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

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do “*Instrumento Particular de Constituição do JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário*”, datado de 24 de abril de 2024 (“*Instrumento de Constituição*”) e rerratificados por meio do “*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário*” datado de 29 de maio de 2024 (“*Ato de Rerratificação*”).

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

A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 15 do Capítulo VII das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” da ANBIMA, atualmente em vigor, em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

8.4. Regime de Distribuição

Regime de Distribuição das Cotas

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação dos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita ao registro ordinário na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

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

Plano de Distribuição da Oferta

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, exceto no caso da Oferta Não Institucional - na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição (i) que as informações divulgadas e a alocação da oferta não privilegiem Pessoas

Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta, (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e devem diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelos Coordenadores (“Plano de Distribuição”).

A Oferta contará com Prospecto e Lâmina, elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Fundo, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “Meios de Divulgação”).

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) buscar-se-á atender quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas; (ii) deverá ser observada, ainda a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica), entretanto, fica desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) as Cotas serão objeto da Oferta;
- (ii) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (iii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Preliminar, da Lâmina e da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos da Resolução CVM 160, podendo ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores (roadshow e/ou one-on-ones), conforme determinado pelos Coordenadores e observado o inciso “(iv)” abaixo;
- (iv) os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (v) observados os termos e condições deste Contrato e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização deste Prospecto Definitivo nos termos da Resolução CVM 160; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos termos da Resolução CVM 160; sendo certo que as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (vi) observado o disposto no item “(vii)” abaixo, (a) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto, as Instituições Participantes da Oferta receberão os termos de aceitação da Oferta, e os Coordenadores receberão os termos de aceitação da Oferta e as ordens de investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais; e (b) até a data do procedimento de alocação prevista no cronograma indicativo da Oferta, inclusive, os Coordenadores receberão os termos de aceitação da Oferta e as ordens de investimento, conforme o caso, dos Investidores Institucionais; observado, em qualquer caso, a Aplicação Mínima Inicial;
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta deverão receber os termos de aceitação da Oferta dos Investidores Não Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento, e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definida), inclusive, ainda que o total de Cotas correspondente aos termos de aceitação da Oferta e/ou ordens de investimento, conforme o caso, recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelos Coordenadores durante o Procedimento de Alocação;

- (viii) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar termo de aceitação da Oferta ou enviar sua ordem de investimento, conforme o caso, para os Coordenadores até a data do Procedimento de Alocação, inclusive;
- (ix) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento e/ou termo de aceitação da Oferta, conforme aplicável, para os Coordenadores, conforme disposto neste Contrato de Distribuição;
- (x) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar termo de aceitação da Oferta ou ordem de investimento, conforme o caso, às Instituições Participantes da Oferta, podendo indicar, em ambos os casos, a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observada a Aplicação Mínima Inicial, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que a Captação Mínima e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o termo de aceitação da Oferta ou ordem de investimento, conforme o caso, deverão: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina (conforme definida no Prospecto); e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;
- (xi) os Coordenadores deverão manter controle de data e horário do recebimento de cada um dos termos de aceitação da Oferta ou ordens de investimento, conforme o caso, sendo certo que, caso necessário, para fins do Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, na hipótese de alteração e reenvio do termo de aceitação da Oferta, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, será considerado apenas o valor total das Cotas constantes do último termo de aceitação da Oferta, enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;
- (xii) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará (a) os termos de aceitação da Oferta enviados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) as ordens de investimento e termos de aceitação da Oferta, conforme aplicável, dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, conforme consolidação enviada pelos Coordenadores;
- (xiii) os Investidores da Oferta que tiverem seus termos de aceitação da Oferta ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos termos de aceitação da Oferta ou as suas ordens de investimento, conforme o caso;
- (xiv) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;
- (xv) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta;
- (xvi) a liquidação financeira das Cotas se dará na data de liquidação da Oferta, indicada no Anúncio de Início, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que os Coordenadores liquidarão as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Os Coordenadores farão a liquidação exclusivamente conforme o disposto neste Contrato de Distribuição e no Prospecto; e
- (xvii) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 e do Anexo M da Resolução CVM 160.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da Emissão.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar às Instituições Participantes da Oferta sua intenção de investimento por meio de um ou mais Termo(s) de Aceitação da Oferta, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas

que pretendem subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial (“Oferta Não Institucional”). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta, ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta, bem como a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

No mínimo, 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.

Os Termos de Aceitação da Oferta serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Termo de Aceitação da Oferta, e os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Termos de Aceitação da Oferta, firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá realizar a subscrição de Cotas, mediante o preenchimento de Termo de Aceitação da Oferta, junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (iii) no Termo de Aceitação da Oferta, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Termo de Aceitação da Oferta, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos termos descritos neste Prospecto;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação da Oferta;
- (v) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta em observância ao disposto no item “Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, descrito abaixo;
- (vi) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelas Instituições Participantes da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vii)” abaixo limitado ao valor do(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta, e observada a possibilidade de Rateio (conforme abaixo definido), não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo); e
- (vii) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação da Oferta feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA FORMALIZAÇÃO DE TERMOS DE ACEITAÇÃO DA OFERTA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NOS TERMOS DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E ÀS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 12 A 26 DESTE PROSPECTO,

PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, ANTES DE FORMALIZAR OS SEUS TERMOS DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, SE ESSES, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÃO (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO, E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DOS TERMOS DE ACEITAÇÃO DA OFERTA; (III) VERIFIQUEM COM AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, ANTES DE FORMALIZAR OS SEUS TERMOS DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PARA A FORMALIZAÇÃO DOS TERMOS DE ACEITAÇÃO DA OFERTA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos termos de aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 10% (dez por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais), todos os termos de aceitação da Oferta, não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos termos de aceitação da Oferta, conforme o caso, exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado termos de aceitação da Oferta inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada termo de aceitação da Oferta, e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas (“Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”).

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

A divisão igualitária e sucessiva das Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu termo de aceitação da Oferta integralmente atendido o menor número de Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do termo de aceitação da Oferta de tal Investidor, excluindo as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Cotas objeto da Oferta (excluindo as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos termos de aceitação da Oferta integralmente atendidos, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um termo de aceitação da Oferta, os termos de aceitação da, serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os termos de aceitação da Oferta que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

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

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas Ordens de Investimento e/ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, aos Coordenadores, até a data prevista para o Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento. Os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar, dentre outras previstas no Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso;
- (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas Ordens de Investimento e/ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos termos descritos neste Prospecto;
- (iii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Ordem de Investimento ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas Adicionais), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas Ordens de Investimento ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso; e
- (v) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelos Coordenadores, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado na(s) Ordem(ns) de Investimento ou nos(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo limitado ao valor da(s) Ordem(ens) de Investimento ou do(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta;
- (vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(iii)” acima aos Coordenadores em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Termos de Aceitação da Oferta e/ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, serão automaticamente cancelados pelos Coordenadores.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelos Coordenadores aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Alocação e Liquidação da Oferta

A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

Data de Liquidação da Oferta

Os Coordenadores farão sua liquidação exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição.

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

Não será adotado qualquer procedimento de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pela Administradora e pela Gestora, nos termos do item 6.4 acima.

Será adotado o procedimento de alocação no âmbito da Oferta, organizado pelos Coordenadores, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação deste Prospecto Preliminar e do Anúncio de Início e ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Termos de Aceitação e as Ordens de Investimento, conforme o caso, para definição, a critério dos Coordenadores em comum acordo com a Administradora e a Gestora, da quantidade de Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Cotas Adicionais (“Procedimento de Alocação”).

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

Com base nas informações enviadas durante a alocação, os Coordenadores verificarão se: (i) a Captação Mínima foi atingida; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) se houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

As ordens recebidas serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 49, inciso III, da Resolução CVM 160.

Caso seja verificada sobra de Cotas, os Coordenadores, a seu exclusivo critério, poderão alocar as Cotas remanescentes discricionariamente.

Caso seja verificada falha na liquidação das Cotas, as Cotas poderão ser liquidadas de acordo com os procedimentos do Escriturador, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da Data de Liquidação na B3.

Eventualmente, caso não se atinja a Captação Mínima e permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, os recursos deverão ser devolvidos aos Investidores da Oferta, conforme procedimentos da B3, observado o disposto no item “*Distribuição Parcial*” acima.

Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada (“*Resolução CVM 27*”), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não sejam considerados profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, o Termo de Aceitação da Oferta a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 20 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

Durante a colocação das Cotas, os Investidores da Oferta que subscreverem as Cotas somente passarão a negociar livremente suas Cotas na B3 na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.

As Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, momento em que as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

8.7. Formador de Mercado

Os Coordenadores recomendaram ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 133”), e do Regulamento para “Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados” pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério dos Ofertantes, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

O Fundo, por meio da Administradora, contratou a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com escritório na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 29º e 30º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Formador de Mercado”), para a prestação de serviços de formador de mercado, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições (i) da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme em vigor, (ii) do “Manual de Normas para Formador de Mercado”, editado pela B3, conforme atualizado, (iii) do Comunicado CETIP nº 111, de 06 de novembro de 2006, e (iv) do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3, com a finalidade de fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

Atualmente, o Formador de Mercado atua como formador de mercado para as Cotas do Fundo por prazo indeterminado, com vigência mínima de 01 (um) ano a contar da data de início da atuação, sendo que o início se deu na data da assinatura da “*Proposta para Prestação de Serviços de Formador de Mercado*”, em 23 de maio de 2024 (“Contrato de Formador de Mercado”).

É vedado aos Ofertantes o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas aos Ofertantes para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável.

8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável

Não será firmado contrato de estabilização do preço das Cotas.

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, equivalentes a R\$ 1.000,00 (um mil reais) (“Aplicação Mínima Inicial”), salvo se o total de Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir a Aplicação Mínima Inicial.

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

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

Em anexo a este Prospecto Preliminar, encontra-se o estudo de viabilidade elaborado pela Gestora para fins do item 9.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, conforme constante do Anexo VII deste Prospecto.

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

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

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

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO PRELIMINAR REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

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

Para fins do disposto no Item 10.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, são descritos abaixo o relacionamento da Administradora, do Escriturador, do Custodiante e da Gestora com os Coordenadores e as sociedades de seus respectivos grupos econômicos, além do relacionamento referente à presente Oferta, conforme a seguir descrito.

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

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

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

Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como instituição intermediária líder na (i) oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático da 2ª (segunda) emissão de cotas do **JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 42.085.661/0001-07 (“**JSAF**”), em que foram subscritas e integralizadas 1.857.958 (um milhão, oitocentas e cinquenta e sete mil, novecentas e cinquenta e oito) cotas, considerando o direito de preferência, com preço unitário de emissão equivalente a R\$ 97,71 (noventa e sete reais e setenta e um centavos) por nova cota, sem considerar a taxa de distribuição primária, totalizando o valor de R\$ 181.541.076,18 (cento e oitenta e um milhões, quinhentos e quarenta e um mil, setenta e seis reais e dezoito centavos) e na (ii) oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático, da 3ª (terceira) emissão de cotas do **JSAF**, em que foram subscritas e integralizadas 4.321.324 (quatro milhões, trezentas e vinte e um mil e trezentos e vinte e quatro) cotas, considerando o direito de preferência, com preço unitário de emissão equivalente a R\$ 98,16 (noventa e oito reais e dezesseis centavos) por nova cota, sem considerar a taxa de distribuição primária, totalizando o valor de R\$ 424.181.163,84 (quatrocentos e vinte e quatro milhões, cento e oitenta e um mil, cento e sessenta e três reais e oitenta e quatro centavos).

Relacionamento da Administradora/Escriturador/Custodiante com o Coordenador Líder

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

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

Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como instituição intermediária líder na (i) oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático da 2ª (segunda) emissão de cotas do **JSAF**, em que foram subscritas e integralizadas 1.857.958 (um milhão, oitocentas e cinquenta

e sete mil, novecentas e cinquenta e oito) cotas, considerando o direito de preferência, com preço unitário de emissão equivalente a R\$ 97,71 (noventa e sete reais e setenta e um centavos) por nova cota, sem considerar a taxa de distribuição primária, totalizando o valor de R\$ 181.541.076,18 (cento e oitenta e um milhões, quinhentos e quarenta e um mil, setenta e seis reais e dezoito centavos) e na (ii) oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático, da 3ª (terceira) emissão de cotas do JSAF, em que foram subscritas e integralizadas 4.321.324 (quatro milhões, trezentas e vinte e um mil e trezentos e vinte e quatro) cotas, considerando o direito de preferência, com preço unitário de emissão equivalente a R\$ 98,16 (noventa e oito reais e dezesseis centavos) por nova cota, sem considerar a taxa de distribuição primária, totalizando o valor de R\$ 424.181.163,84 (quatrocentos e vinte e quatro milhões, cento e oitenta e um mil, cento e sessenta e três reais e oitenta e quatro centavos).

Relacionamentos do Auditor Independente

Conforme exigido pela regulamentação aplicável, o Auditor Independente não pertence ao mesmo grupo econômico de quaisquer outras partes da Oferta, apesar de manter relações comerciais em relação à prestação de serviços de auditoria para sociedades do grupo econômico das partes envolvidas na Oferta e/ou veículos de investimento administrados, geridos ou distribuídos pelas partes da Oferta. Entendemos que tais relações comerciais não implicam em situação de potencial conflito de interesses.

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

Foram assinados recentemente os documentos da operação, referente à aquisição indireta do controle da Guide Investimentos pelo Banco Safra S.A., conforme divulgado em 06 de fevereiro de 2024, os quais preveem que a referida operação está sujeita ao cumprimento de determinadas condições suspensivas, incluindo a obtenção de aprovações regulatórias. Nesse sentido, a Administradora, o Escriturador, o Custodiante, a Gestora, o Coordenador Líder e o Coordenador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo, por se tratar da primeira emissão de cotas do Fundo e o Fundo não possuir cotistas.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador atuou na (i) oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático da 2ª (segunda) emissão de cotas do JSAF, em que foram subscritas e integralizadas 1.857.958 (um milhão, oitocentas e cinquenta e sete mil, novecentas e cinquenta e oito) cotas, considerando o direito de preferência, com preço unitário de emissão equivalente a R\$ 97,71 (noventa e sete reais e setenta e um centavos) por nova cota, sem considerar a taxa de distribuição primária, totalizando o valor de R\$ 181.541.076,18 (cento e oitenta e um milhões, quinhentos e quarenta e um mil, setenta e seis reais e dezoito centavos) e na (ii) oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático, da 3ª (terceira) emissão de cotas do JSAF, em que foram subscritas e integralizadas 4.321.324 (quatro milhões, trezentas e vinte e um mil e trezentos e vinte e quatro) cotas, considerando o direito de preferência, com preço unitário de emissão equivalente a R\$ 98,16 (noventa e oito reais e dezesseis centavos) por nova cota, sem considerar a taxa de distribuição primária, totalizando o valor de R\$ 424.181.163,84 (quatrocentos e vinte e quatro milhões, cento e oitenta e um mil, cento e sessenta e três reais e oitenta e quatro centavos).

Conflito de Interesses

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

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

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

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

Contrato de Distribuição

Por meio do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação e Distribuição, de Cotas da 1ª Emissão do JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado em 29 de maio de 2024 entre a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, a Gestora e os Coordenadores (“Contrato de Distribuição”), o Fundo, representado por seu Administrador, contratou os Coordenadores para atuar como instituição intermediárias da Oferta, responsáveis pelos serviços de distribuição das Cotas.

Condições do Contrato de Distribuição

A liquidação da Oferta e o cumprimento, pelos Coordenadores, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, são condicionados à integral satisfação, anteriormente à data de concessão do registro da Oferta pela CVM, das seguintes condições precedentes (em conjunto as “Condições Precedentes”), exceto por aquelas que dependam direta ou indiretamente da Administradora e/ou Gestor ou pessoas a eles vinculadas, as quais foram atendidas anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM e mantidas até a Data de Liquidação (exclusive), sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre os Coordenadores, a Administradora e a Gestora, nos documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta, observado que para as Condições Precedentes verificadas após a concessão do registro da Oferta, sob pena de rescisão deste Contrato, deverão ser observados os termos do §4º do artigo 70 da Resolução CVM 160:

- (i) manutenção do registro da Administradora e da Gestora perante a CVM, bem como disponibilização de seus respectivos formulários de referência na CVM, na forma da regulamentação aplicável;
- (ii) obtenção do registro ordinário da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas neste Contrato e no Regulamento;
- (iii) obtenção da admissão das Cotas para: (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação, no mercado secundário por meio do mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3;
- (iv) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, que conterão, entre outros, os termos e condições da Oferta, em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (v) fornecimento pela Classe, pela Administradora e pela Gestora, em tempo hábil aos Coordenadores, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de backup referente aos materiais publicitários da Oferta, do Prospecto e do Estudo de Viabilidade, de forma satisfatória aos Coordenadores e aos assessores jurídicos, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (vi) obtenção, pela Classe, pela Administradora e pela Gestora, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente do Fundo;
- (vii) não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Classe e/ou da Administradora e/ou da Gestora, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores;

- (viii) que as informações constantes do estudo de viabilidade, presente no Prospecto, (“Estudo de Viabilidade”) sejam verdadeiras, consistentes, atuais, corretas e suficientes na data de disponibilização dos Prospectos;
- (ix) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Administradora e da Gestora, qualquer alienação, cessão ou transferência de ações/quotas do capital social da Administradora e da Gestora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais controladores, do poder de controle direto ou indireto da Administradora e da Gestora;
- (x) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Administradora e à Gestora e/ou a qualquer outra sociedade de seu grupo econômico condição fundamental de funcionamento;
- (xi) que, nas datas de início das apresentações para potenciais Investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pela Administradora e pela Gestora e constantes nos Documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa ou identificação de qualquer incongruência nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;
- (xii) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora e da Gestora; (ii) pedido de autofalência da Administradora e da Gestora; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Administradora e da Gestora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pela Administradora e pela Gestora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, que impacte a Oferta no entendimento dos Coordenadores; ou (v) ingresso da Administradora e da Gestora em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xiii) cumprimento pela Administradora e pela Gestora de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xiv) recolhimento, pelo Fundo ou pela Gestora, de todos os tributos, tarifas e emolumentos necessários à realização da Oferta;
- (xv) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, as Leis nº 12.846/2013, 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/13, a-FCPA - Foreign Corrupt Practices Act e a UK Bribery Act (“**Leis Anticorrupção**”) pela Administradora, pela Gestora e/ou qualquer sociedade do grupo econômico e/ou por qualquer dos seus administradores ou funcionários;
- (xvi) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Administradora e pela Gestora;
- (xvii) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar materialmente os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas, aos potenciais Investidores, tornando-a inviável ou desaconselhável a critério dos Coordenadores;
- (xviii) adimplemento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Administradora e pela Gestora do Fundo junto aos Coordenadores ou qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos relacionados a esta Emissão;
- (xix) cumprimento pela Administradora, pela Gestora e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios (“Legislação Socioambiental”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Administradora e a Gestora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

- (xx) que a operação seja estruturada de forma a não simular a existência de negócios/operações para auferir benefícios fiscais e tributários;
- (xxi) autorização, pela Administradora e pela Gestora, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Administradora e da Gestora para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado, com a prévia aprovação em relação aos referidos materiais;
- (xxii) aprovação da participação dos Coordenadores na Emissão pelos comitês internos dos Coordenadores;
- (xxiii) até 2 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação, os Coordenadores deverão ter recebido a redação final da opinião legal com relação à Oferta, elaborada pelos assessores legais, no que concerne aos aspectos da legislação brasileira aplicáveis, conforme o caso, em forma e conteúdo aceitáveis pelos Coordenadores, sendo que a opinião legal devidamente assinada serão entregues aos Coordenadores com até 1 (um) Dia Útil da Data de Liquidação;
- (xxiv) a cumprimento pela Gestora e pela Administradora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto deste Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Códigos ANBIMA; e
- (xxv) realização e conclusão da *due diligence legal* de modo satisfatório aos Coordenadores em data anterior à Data de Liquidação da Oferta e ocorrência de *bring down due diligence call* em data anterior ao início das apresentações para potenciais Investidores e à Data de Liquidação da Oferta ou envio do questionário devidamente assinado, conforme o caso, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160.

Após o cumprimento das Condições Precedentes, exceto por aquelas cuja data padrão de implementação exceda a data de divulgação do Anúncio de Início, ou da sua dispensa, os Coordenadores providenciarão a divulgação do Anúncio de Início para que seja iniciada a Oferta.

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

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, tal Condição Precedente poderá ser dispensada pelos Coordenadores, a seu exclusivo critério. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Precedentes, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta. Neste caso, com a rescisão do Contrato de Distribuição, este não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação de reembolso das despesas, nos termos da Cláusula 12 do Contrato de Distribuição.

NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160, A OFERTA A MERCADO É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DOS OFERTANTES E CUJO CUMPRIMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DOS OFERTANTES OU DE PESSOAS A ELE VINCULADAS.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado abaixo:

Coordenador Líder

BANCO SAFRA S.A.,

Avenida Paulista, 2.100, CEP 01310-930, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

Instituições Participantes da Oferta

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

Os Coordenadores prestarão toda a assessoria operacional necessária à Oferta nos âmbitos da coordenação, estruturação e distribuição das Cotas do Fundo. Pela execução das atividades, os Coordenadores farão jus à seguinte remuneração (“**Remuneração**”):

- (i) **Comissão de Estruturação:** A esse título, será pago aos Coordenadores, observado o disposto nas Cláusulas abaixo, condicionado à colocação da Captação Mínima, uma remuneração equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) *flat* incidente sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas aquelas eventualmente emitidas com o exercício do Lote Adicional (“Comissão de Estruturação”); e
- (ii) **Comissão de Distribuição:** A título de “Comissão de Distribuição”, será pago aos Coordenadores observado o disposto abaixo, uma remuneração equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) *flat* incidente sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas, integralizadas e alocadas, incluídas as Novas Cotas eventualmente emitidas com o exercício do Lote Adicional (“Comissão de Distribuição”).

A Comissão de Estruturação e a Comissão de Distribuição as quais o Coordenador fará jus incidirão sobre quantidade de valores mobiliários efetivamente subscritos, integralizados e alocados pela Base de Investidores (conforme abaixo definido) (“Alocação de Estruturação”).

A Comissão de Estruturação e a Comissão de Distribuição as quais o Coordenador Líder faz jus incidirão sobre as demais hipóteses não previstas na Alocação de Estruturação.

Para os fins do presente Contrato, é entendido como “Base de Investidores” a alocação realizada por uma sociedade do grupo econômico do Coordenador, o que inclui, o private bank, tesouraria, asset, carteiras administradas e/ou corretora.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pelo Fundo aos Coordenadores, no âmbito do Contrato de Distribuição (“Tributos”) serão integralmente suportados com os recursos oriundos do Fundo e, conforme o caso, deverá ser acrescido a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que os Coordenadores recebam tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos. Para fins do presente item, sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS.

Independentemente de a Oferta ser consumada, o Fundo arcará com todas as despesas gerais de estruturação, negociação, colocação e distribuição da Oferta, incluindo, mas não se limitando a (i) despesas com publicações em periódicos; (ii) despesas com registro dos documentos das Cotas e da Oferta, nos cartórios e juntas comerciais competentes, conforme aplicável; (iii) custos e despesas gerais dos Assessores Legais; (iv) custos e despesas gerais dos demais Prestadores de Serviços; (v) custos e despesas gerais de impressão dos documentos relacionados à Oferta, conforme aplicável; (vi) taxa de registro das Cotas junto à B3 (conforme aplicável); (vii) despesas gerais com viagens, hospedagens, alimentação, fotocópias, mensageiros expressos necessárias para implementação da Oferta; e (viii) outras despesas necessárias à implementação da Oferta. Caso tais despesas decorram de serviços contratados pelos Coordenadores, o reembolso deverá ocorrer conforme disposto acima.

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

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade do Fundo.

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

Despesas	Valor	% em relação ao preço unitário da Cota	Valor Por Nova Cota
Comissão de Estruturação	R\$ 2.000.000,00	1,00%	R\$ 1,00
Comissão de Distribuição	R\$ 5.000.000,00	2,50%	R\$ 2,50
Tributos sobre a Comissão Estruturação	R\$ 332.361,52	0,17%	R\$ 0,17
Tributos sobre a Comissão Distribuição	R\$ 534.034,31	0,27%	R\$ 0,27
B3 - Taxa de Análise (Padrão) de Ofertas Públicas de Distribuição de Novas Cotas (fixa)	R\$ 15.200,12	0,01%	R\$ 0,01
B3 - Taxa de Análise Para Listagem de Emissores	R\$ 12.744,96	0,01%	R\$ 0,01
B3 - Taxa de Distribuição Pacote Padrão (Fixa)	R\$ 45.600,43	0,02%	R\$ 0,02
B3 - Taxa de Distribuição Pacote Padrão (Variável)	R\$ 87.500,00	0,04%	R\$ 0,04
CVM - Registro de Oferta Pública	R\$ 75.000,00	0,04%	R\$ 0,04
ANBIMA - Taxa de Registro FII	R\$ 9.155,00	0,00%	R\$ 0,00
Custos, Marketing e Publicações	R\$ 87.255,04	0,04%	R\$ 0,04
Remuneração dos Assessores Legais	R\$ 270.000,00	0,14%	R\$ 0,14
Tributos sobre a Remuneração dos Assessores Legais	R\$ 24.578,31	0,01%	R\$ 0,01
TOTAL	R\$ 8.493.429,69	4,25%	R\$ 4,25

¹ Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados pelo Fundo.

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

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 200.000.000,00 (duzentos mil reais).

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

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

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

Na data deste Prospecto Preliminar, o Fundo não pretende utilizar os recursos decorrentes da Emissão para investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.

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

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

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

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

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto como anexos:

Anexo I - Instrumento de Constituição do Fundo, Ato de Rerratificação e Aprovação do Regulamento, da Emissão e da Oferta (Item 13.1 do Anexo C da Resolução CVM 160)

Anexo II - Estudo de Viabilidade

Anexo III - Procuração de Conflito e Manual de Exercício de Voto

Anexo IV - Informe Anual

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, selecionar o tipo de fundo como “Fundos de Investimento Imobiliário” e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar “JS Recebíveis imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

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

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, este iniciará as suas atividades somente após a realização da Oferta. Dessa forma, o Fundo ainda não possui demonstrações financeiras.

Ainda, tendo em vista que o Fundo ainda não completou um ano desde a sua constituição, o Fundo ainda não possui informes mensais, trimestrais ou anuais a serem declarados. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada no seguinte endereço:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> - na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos registrados”, buscar por e acessar “JS Recebíveis imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”).

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

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

Administrador	BANCO J. SAFRA S.A. Av. Paulista, nº 2.150, Bela Vista CEP 01310-300, São Paulo, SP At.: Marcio Aurelio da Nobrega Tel.: (11) 3175-7175 E-mail: marcio.nobrega@safra.com.br Website: https://www.safra.com.br/
Gestor	SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA. Av. Paulista, nº 2.150, CEP 01310-930, São Paulo, SP At.: Marcus Vinicius B Fernandes/ Nelson Moreira Chaves Tel.: 3175-8372; 3175-4934 E-mail: vinicius.fernandes@safra.com.br / nelson.chaves@safra.com.br Website: https://www.safra.com.br/investimentos/fundos-de-investimentos.htm

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

Coordenador Líder	BANCO SAFRA S.A. Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01310-930, São Paulo, SP At.: FI SALES Tel.: (11) 3175-7695 E-mail: fi.sales@safra.com.br Website: https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm
Guide	GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, São Paulo, SP At.: Luis Gustavo Pereira / Luís Furukava Melo Tel.: (11) 3576-6641 E-mail: lpereira@guide.com.br com cópia para mercadodecapitais@guide.com.br e juridico.mercap@guide.com.br Website: https://www.guide.com.br/
Assessores Legais dos Coordenadores	TAUIL E CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER BROWN LLP Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº-14-5 - 5º e 6º andares CEP 04543-011, São Paulo, SP At.: Bruno Cerqueira / João Bertanha Tel.: (11) 2504-4694/2504-4279 E-mail: BCerqueira@mayerbrown.com/JBertanha@mayerbrown.com Website: www.mayerbrown.com
Assessores Legais da Gestora	CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, CEP 05426-100 São Paulo, SP At.: Vitor Arantes / Fernanda Tatto Telefone: (11) 3089-6500 E-mail: Vitor.arantes@cesconbarrieu.com.br / Fernanda.tatto@cesconbarrieu.com.br Website: https://cesconbarrieu.com.br/

Escriturador e Custodiante	BANCO SAFRA S.A. Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01310-930, São Paulo, SP At.: Roberto Carlos de Oliveira Tel.: (11) 3175-7175 E-mail: roberto.coliveira@safra.com.br
-----------------------------------	---

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

Auditor Independente	Na data da elaboração deste Prospecto Preliminar, o Fundo ainda não completou seu primeiro exercício social, de forma que, até o momento, não há demonstrações financeiras a serem elaboradas.
-----------------------------	--

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

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto aos Coordenadores, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados acima.

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

A Administradora atesta ainda que o Fundo se encontra em funcionamento desde 2024 e foi registrado na CVM em 24 de abril de 2024 sob o nº 0324072, e seu registro encontra-se atualizado e em funcionamento normal.

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

A Administradora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, bem como que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

A Gestora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pelo Fundo, pela Administradora e pela Gestora no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Item não aplicável.

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

16. INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

Características do Fundo

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Política de Investimento

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas rendimentos ou ganhos de capital, conforme política de investimento definida abaixo, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em Ativos-Alvo.

Ainda, a Classe poderá investir, até o limite do seu patrimônio líquido que não estiver investido em Ativos-Alvo, em Ativos Imobiliários.

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

Poderão eventualmente compor a carteira de ativos da Classe imóveis localizados em qualquer parte do território nacional, bem como direitos reais em geral sobre tais imóveis (“Imóveis”), exclusivamente nos casos de execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo; e/ou renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

Os Ativos a serem adquiridos nos termos do item 1.4 acima devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175.

Os Imóveis poderão estar gravados com ônus reais constituídos anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, sendo que esta disposição se aplica a imóveis onerados cujos titulares sejam as sociedades mencionadas no item 1.2, “(a)” acima.

A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em Ativos de Liquidez, obedecendo sempre aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade determinados pela Gestora, observado o disposto abaixo.

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

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

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

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

Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos do Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberão à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à Política de Investimentos estabelecida por meio do Regulamento.

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

Política de distribuição de resultados

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

Os rendimentos eventualmente auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, 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, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

Farão jus aos rendimentos acima mencionados os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados nas contas de depósito mantidas pelo Custodiante no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração do rendimento.

A Administradora poderá, ainda, formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados da Classe, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Identificação dos prestadores de serviços essenciais

Os prestadores de serviço essenciais do Fundo são a Gestora e a Administradora.

Perfil da Administradora

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

A Administradora, juntamente com as demais empresas do grupo que exercem esta atividade, possuem um montante de R\$ 128.032,71 bilhões de ativos sob administração, ocupando a 13ª posição do Ranking Anbima de Administradores de janeiro de 2024.

Perfil da Gestora

Criado em 1974, obteve, através do Ato Declaratório nº 11.062, publicado no Diário Oficial da União em 24 de maio de 2010, autorização da Comissão de Valores Mobiliários - CVM para prestar os serviços de Administrador de Carteira de Valores Mobiliários, atualmente registrado na categoria Gestor de Recursos.

A Gestora, juntamente com as demais empresas do grupo que exercem esta atividade, possuem um montante de R\$ 130.511,93 bilhões de ativos sob gestão, ocupando a 11ª posição do Ranking Anbima de Gestores de Fundos de Investimentos de janeiro de 2024.

Oferece gestão de ativos estratégica, com atenção nas mudanças nos mercados locais e internacionais, contando com equipe de especialistas atuando ativamente para adequar a composição dos fundos, com o objetivo de superar os índices de referência do mercado.

A Gestora apresenta um portfólio completo com opções de fundos de investimentos para todos os perfis de investidores, com oferta de produtos de investimentos previdenciários, fundos de ações, renda fixa, cambiais, fundos imobiliários, multimercados e fundo de fundos.

No relatório de avaliação de qualidade de gestor de investimentos elaborado pela Moody's, a Gestora foi avaliado como MQ1.br (Excelente), disponível em: <https://www.moodylocal.com/country/br/assessments/mq>.

Política de Exercício do Direito de Voto pela Gestora

O Fundo exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos parâmetros e regras constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada no seguinte *website* da Gestora: www.safrasset.com.br. A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso neste Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento da Classe sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

Taxa de Ingresso

A Classe não possui taxa de ingresso ou saída.

Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Custódia e Taxa de Performance

A taxa de administração será de 1% (um por cento) ao ano ("Taxa de Administração"), de modo que a taxa de gestão e a taxa de custódia são integrantes da Taxa de Administração e a ela limitada ("Taxa de Gestão" e "Taxa de Custódia", respectivamente). A Administradora concederá isenção do pagamento da Taxa de Administração pelo período de 4 (quatro) meses contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da presente 1ª (primeira) emissão de Cotas.

Forma de Cálculo:

A título de participação nos resultados e sem prejuízo da remuneração pelos serviços de gestão incluída na Taxa de Gestão anteriormente mencionada, a Gestora fará jus à uma taxa de performance calculada conforme cláusula 4.8. do Anexo ao Regulamento ("Taxa de Performance") 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 à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Custódia serão calculadas linearmente e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas por esta Classe, mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

A Taxa de Administração será calculada com base: (a) no valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas da Classe no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como, por exemplo, o "Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários - IFIX"; ou, nos demais casos, (b) o valor contábil do patrimônio líquido da Classe.

O parâmetro indicado no item 4.4, "(b)" do Anexo ao Regulamento será adotado no cálculo da Taxa de Administração caso, a qualquer momento, as Cotas não integrem ou deixem de integrar índice de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas.

Caso ocorra evento de amortização durante o Período de Apuração (conforme definido no Regulamento), a Taxa de Performance será apropriada de forma proporcional.

Sem prejuízo do disposto acima, fica estabelecido que o pagamento e liquidação dos valores devidos a título de Taxa de Performance será realizado até o 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente subsequente ao término de cada Período de Apuração (i.e., janeiro e julho).

A Taxa de Performance deverá ser calculada conforme a fórmula apresentada a seguir:

$$VT \text{ Performance} = 0,10 \times \{ [\text{Resultado no Período de Apuração}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})] \}$$

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

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.

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.

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.

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 a Resolução CVM 175.

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

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

A Taxa de Performance nunca poderá ser um valor negativo.

A Classe não possui taxa de ingresso ou saída.

As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como no item 4º e itens subsequentes do Anexo ao Regulamento, e os valores mínimos serão atualizados anualmente pela variação positiva do IGP-M verificada nos 12 (doze) meses anteriores a cada data de atualização.

Deliberações em Assembleia Geral

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

- (a) as demonstrações contábeis em, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do Auditor Independente;
- (b) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
- (c) a emissão de novas Cotas, observado o disposto na seção 2 (Cotas) do Anexo I do Regulamento, relativamente ao Capital Autorizado;
- (d) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou de sua classe de Cotas;
- (e) a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 52 da Resolução CVM 175;
- (f) a amortização de cotas;
- (g) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
- (h) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas, a ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (i) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 12, inciso IV do Anexo III da Resolução CVM 175 e da seção 12 do Regulamento, entre a Classe de Cotas e a Administradora e a Gestora;
- (j) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão; e
- (k) contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou de respectivas partes relacionadas para o exercício de função de formador de mercado, se for o caso.

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

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

A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

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

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

A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

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

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

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

Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a véspera da data de realização da Assembleia de Cotistas, para fins de cômputo.

Caso a Assembleia de Cotistas seja realizada por meio de consulta formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na consulta formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: **(a)** o prestador de serviço, essencial ou não; **(b)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; **(c)** as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(d)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua Classe de Cotas, não sendo para estes fins considerado o Cotista que seja fundo de investimento que esteja sob gestão da Gestora, desde que não integrante de seu grupo econômico; e **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

A vedação prevista no parágrafo acima não se aplica quando estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo, da Classe ou da subclasse, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da mesma Classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

Publicidade da Oferta

Este Prospecto Preliminar, a Lâmina da Oferta, o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Coordenador, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

- (i) Administradora: <https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jscr11.htm> (neste website clicar em “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);
- (ii) Gestora: <https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jscr11.htm> (neste website clicar em “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);
- (iii) Coordenador Líder: <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste website acessar “FII - JS Recebíveis Imobiliários” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo”, “Aviso ao Mercado”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);
- (iv) Coordenador: <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste website clicar em “Fundos Imobiliários”, “Em Andamento” e então selecionar “JSCR11 - JS Recebíveis Imobiliários FII - 1ª emissão [Público Geral]”; em seguida clicar em “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Lâmina” ou localizar a opção desejada);
- (vi) CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Ordinário Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado);
- (vii) B3: www.b3.com.br (neste website acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo”, “Aviso ao Mercado”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada); e
- (viii) Fundos.NET: Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.net, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste site em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

ANEXOS

- ANEXO I** INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E ATO DE RERRATIFICAÇÃO E APROVAÇÃO DO REGULAMENTO, DA EMISSÃO E DA OFERTA
- ANEXO II** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO III** PROCURAÇÃO DE CONFLITO E MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO
- ANEXO IV** INFORME ANUAL

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

ANEXO I

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

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular,

O **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 03.017.677/0001-20, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.124, de 24 de junho 2010, na qualidade de administrador ("Administrador"), e a **SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, Bela Vista, inscrita no CNPJ sob o nº 62.180.047/0001-31, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.062, de 21 de maio de 2010, na qualidade de gestor ("Gestor") do **JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175" e "Fundo", respectivamente), representados nos termos de seus documentos constitutivos, **CONJUNTAMENTE**, na qualidade de **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS** do **FUNDO**, nos termos da Resolução CVM 175, **RESOLVEM**:

- A)** aprovar a constituição do Fundo e a versão vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento"), que passa a vigorar com a redação constante do Anexo B a este instrumento; e
- B)** aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única ("Classe") do Fundo ("Emissão"), em série única, as quais serão objeto de oferta pública destinada ao público investidor em geral mediante o rito de registro ordinário, nos termos do artigo 28, inciso IV, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), sob coordenação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), bem como seus principais termos e condições ("Oferta"), com as características descritas no suplemento constante no Anexo A ao presente instrumento, sujeito a complementação pelos documentos da Oferta.

Em face das deliberações acima, os prestadores de serviços essenciais, nos termos definidos pela Resolução CVM 175, **DECLARAM**, por seus representantes legais que ao final assinam o presente instrumento, que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.

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

São Paulo, 24 de abril de 2024.

BANCO J. SAFRA S.A.

SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.

ANEXO A

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

Quantidade de Cotas: Inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de cotas do Fundo ("Cotas"), podendo tal quantidade ser **(a)** aumentada em virtude da emissão, total ou parcial, de Cotas Adicionais (conforme abaixo definido) ou **(b)** diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definido).

Preço de Emissão: O preço de emissão das Cotas será de R\$100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão"). O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido). No âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas,

Montante Inicial da Oferta: Inicialmente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(a)** aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Cotas Adicionais ou **(b)** diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observada a Captação Mínima.

Início da Oferta e Período de Alocação: A Oferta terá início na data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160 ("Aviso ao Mercado"). Observado o artigo 48 da Resolução CVM 160, a distribuição das Cotas será encerrada em **(a)** até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Prazo de Colocação"), ou **(b)** em prazo inferior, até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento").

Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização de, no mínimo, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), equivalente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas ("Captação Mínima"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com os Coordenadores (conforme abaixo definido), poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Lote Adicional: Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 500.000 (quinhentas mil) Cotas adicionais ("Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de integralização das Cotas prevista no cronograma estimado da Oferta previsto na documentação da Oferta, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("Lote Adicional"), de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais). As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores e serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Série: A Emissão será realizada em série única.

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

Aplicação Mínima Inicial: No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, equivalentes a R\$ 1.000 (um mil reais) ("Aplicação Mínima Inicial"), salvo se o total de Cotas correspondente aos Termos de Aceitação (conforme definido no prospecto da Oferta) da Oferta ou Ordens de Investimento (conforme definido no prospecto da Oferta) exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais (conforme definido no prospecto da Oferta), o que poderá reduzir a Aplicação Mínima Inicial.

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

Colocação e Regime de Distribuição das Cotas: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, sob a coordenação do **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), observada a possibilidade de contratação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenadores") e de adesão de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Participantes Especiais"), sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Resolução CVM 160 e da regulamentação aplicável e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas: As Cotas serão registradas para (a) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (b) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo a custódia das Cotas realizadas na B3, conforme procedimentos a serem previstos nos documentos da Oferta.

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

ANEXO B**REGULAMENTO**



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO JS
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Pelo presente instrumento particular,

O **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 03.017.677/0001-20, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.124, de 24 de junho 2010, na qualidade de administrador (“Administrador”), e a **SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, Bela Vista, inscrita no CNPJ sob o nº 62.180.047/0001-31, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.062, de 21 de maio de 2010, na qualidade de gestor (“Gestor”) do **JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175” e “Fundo”, respectivamente), representados nos termos de seus documentos constitutivos, **CONJUNTAMENTE**, na qualidade de **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS** do **FUNDO**, nos termos da Resolução CVM 175, **RESOLVEM**:

- A) rratificar a aprovação da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única (“Classe”) do Fundo (“Emissão” e “Oferta”), constante do item “B” do “*Instrumento Particular de Constituição do JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário*” datado de 24 de abril de 2024, para incluir a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES** como coordenadora da Oferta, de modo que os demais itens aprovados por meio do referido instrumento estão ratificados, nos termos do Anexo A a este instrumento;
- B) alterar o regulamento do Fundo para atendimento a exigências formuladas pela B3 no âmbito do pedido de registro da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão da classe única do Fundo, bem como para refletir determinadas condições comerciais alinhadas entre o Administrador e o Gestor, de forma que o regulamento passará a vigorar com a redação constante do Anexo B a este instrumento.

Em face das deliberações acima, os prestadores de serviços essenciais, nos termos definidos pela Resolução CVM 175, **DECLARAM**, por seus representantes legais que ao final assinam o presente instrumento, que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.





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

São Paulo, 29 de maio de 2024.

Desafirmado by
Marcos Aurelio de Paiva
Assinado por MARCO AURELIO DE MORAES DESAFIRMADO
CPF: 000000000
Papel: Diretor
Certificado de Assinatura: 5/20/2024 9:20:11 PM BRT
O: CP-Brazil, C:J: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v3
ICP-Brasil
489317047020454

BANCO J. SAFRA S.A.

Desafirmado by
Marcos Aurelio de Paiva
Assinado por MARCO AURELIO DE MORAES DESAFIRMADO
CPF: 000000000
Papel: Diretor
Certificado de Assinatura: 5/20/2024 9:20:11 PM BRT
O: CP-Brazil, C:J: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v3
ICP-Brasil
489317047020454

Desafirmado by
Marcos Aurelio de Paiva
Assinado por MARCO AURELIO DE MORAES DESAFIRMADO
CPF: 000000000
Papel: Diretor
Certificado de Assinatura: 5/20/2024 9:20:11 PM BRT
O: CP-Brazil, C:J: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v3
ICP-Brasil
489317047020454

SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.

Desafirmado by
Marcos Aurelio de Paiva
Assinado por MARCO AURELIO DE MORAES DESAFIRMADO
CPF: 000000000
Papel: Diretor
Certificado de Assinatura: 5/20/2024 9:20:11 PM BRT
O: CP-Brazil, C:J: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v3
ICP-Brasil
489317047020454



ANEXO A

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

Quantidade de Cotas: Inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de cotas do Fundo (“Cotas”), podendo tal quantidade ser **(a)** aumentada em virtude da emissão, total ou parcial, de Cotas Adicionais (conforme abaixo definido) ou **(b)** diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definido).

Preço de Emissão: O preço de emissão das Cotas será de R\$100,00 (cem reais) (“Preço de Emissão”). O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido). No âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas,

Montante Inicial da Oferta: Inicialmente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(a)** aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Cotas Adicionais ou **(b)** diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observada a Captação Mínima.

Início da Oferta e Período de Alocação: A Oferta terá início na data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160 (“Aviso ao Mercado”). Observado o artigo 48 da Resolução CVM 160, a distribuição das Cotas será encerrada em **(a)** até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“Prazo de Colocação”), ou **(b)** em prazo inferior, até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”).

Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (“Distribuição Parcial”). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização de, no mínimo, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), equivalente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas (“Captação Mínima”). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com os Coordenadores (conforme abaixo definido), poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Lote Adicional: Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 500.000 (quinhentas mil) Cotas adicionais (“Cotas Adicionais”), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de integralização das Cotas prevista no cronograma estimado da Oferta previsto na documentação da Oferta, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta (“Lote Adicional”), de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais). As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de

melhores esforços de colocação pelos Coordenadores e serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Série: A Emissão será realizada em série única.

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

Aplicação Mínima Inicial: No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, equivalentes a R\$ 1.000 (um mil reais) ("Aplicação Mínima Inicial"), salvo se o total de Cotas correspondente aos Termos de Aceitação (conforme definido no prospecto da Oferta) da Oferta ou Ordens de Investimento (conforme definido no prospecto da Oferta) exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais (conforme definido no prospecto da Oferta), o que poderá reduzir a Aplicação Mínima Inicial.

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

Colocação e Regime de Distribuição das Cotas: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, sob a coordenação do **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder") e da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, sociedade por ações com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.064, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 17 ("Coordenador") e, quando em conjunto com o Coordenador Líder os "Coordenadores"), observada a possibilidade de contratação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e de adesão de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Participantes Especiais"), sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Resolução CVM 160 e da regulamentação aplicável e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas: As Cotas serão registradas para (a) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (b) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo a custódia das Cotas realizadas na B3, conforme procedimentos a serem previstos nos documentos da Oferta.

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



ANEXO B

REGULAMENTO DO
JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 54.866.214/0001-74

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO		
Prazo de Duração: Indeterminado	Classes: Classe Única	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro
1. PRESTADORES DE SERVIÇO		
Prestadores de Serviço Essenciais		
Gestora	Administradora	
SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA. Ato Declaratório: 11.062, de 21 de maio de 2010 CNPJ: 62.180.047/0001-31	BANCO J. SAFRA S.A. Ato Declaratório: 11.124, de 24 de junho de 2010 CNPJ: 03.017.677/0001-20	
Outros		
Custódia	Atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos e escrituração de cotas	
BANCO SAFRA S.A. CNPJ: 58.160.789/0001-28 Ato Declaratório: 6.390, de 13 de junho de 2001	BANCO SAFRA S.A. CNPJ: 58.160.789/0001-28 Ato Declaratório: 10.164, de 22 de dezembro de 2008	
2. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO		
2.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviço contratados respondem perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis. Os Prestadores de Serviços Essenciais e os demais prestadores de serviços do Fundo não respondem pelas obrigações legais e contratuais assumidas pelo Fundo, mas respondem pelos prejuízos que causarem quando procederem com dolo ou má-fé.		
3. ADMINISTRAÇÃO		
3.1. O Fundo é administrado pelo BANCO J. SAFRA S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.150, Bela Vista, credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 11.124, de 24 de junho de 2010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20. 3.2. A Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e à operacionalização do Fundo.		



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

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

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

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

- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (b) custódia de ativos financeiros.

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

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

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

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

- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (b) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos;
- (c) escrituração de cotas; e
- (d) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos, na hipótese de o administrador ser o único prestador de serviços essenciais.

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

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) representar a Classe em juízo e fora dele;
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;

(vi) considerando a orientação da Gestora, deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175;

(vii) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos do Fundo;

(viii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários: **(a)** não integram o ativo da Administradora; **(b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; **(c)** não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; **(e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e **(f)** não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

(ix) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e **(b)** os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;

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

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

(xii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** o registro de Cotistas; e **(b)** o livro de atas das Assembleias de Cotistas; **(c)** os pareceres do auditor independente; **(d)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;

(xiii) pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

(xiv) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe de cotas;

(xv) manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e suas Classes de Cotas;

(xvi) manter o serviço de atendimento aos Cotistas;

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

(xviii) providenciar a alteração do(s) mercado(s) em que as Cotas sejam admitidas à negociação, sem necessidade de aprovação em sede de Assembleia de Cotistas.

3.10 A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

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

- (b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico nos termos do Suplemento J da Resolução CVM 175;
- (c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175;
- (d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e
- (f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

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

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

- (a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias extraordinárias de cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia extraordinária de cotistas
- (c) fatos relevantes;
- (d) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia extraordinária de cotistas; e
- (e) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do artigo 36 deste Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

3.14. A divulgação de informações referidas acima deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores (www.safrasasset.com.br) em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

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

4. GESTÃO
4.1. O Fundo é gerido pela Safra Asset Management Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.000, Bela Vista, credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 11.062, de 21 de maio de 2010, inscrita no CNPJ sob o nº 62.180.047/0001-31. 4.2. A Gestora, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será a responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos, a serem efetuados pelo Fundo nos Ativos, competindo-lhe selecionar, adquirir e alienar (exceto Imóveis), gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento, ressalvada a hipótese de conflito de interesses nos termos do artigo 12, inciso IV do Anexo III da Resolução CVM 175 e da seção 13 deste Regulamento.



4.3. Cabe à Gestora a realização das seguintes atividades:

- (a)** identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar Ativos-Alvo e Outros Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (b)** assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos-Alvo e Outros Ativos, em nome do Fundo, de acordo com a política de investimento e o disposto na regulamentação aplicável;
- (c)** monitoramento de investimentos do Fundo nos Ativos;
- (d)** acompanhar e monitorar continuamente o desempenho e evolução dos Ativos integrantes da carteira de investimento do Fundo dentro dos princípios e melhores padrões de boa técnica em investimentos, incluindo o exame e a análise de relatórios de pesquisa, informações econômicas, estatísticas e financeiras, bem como recomendar à Administradora as medidas corretivas necessárias ao reenquadramento da carteira do Fundo, quando necessário e se aplicável;
- (e)** execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos detidos pelo Fundo e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com a Administradora, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das cotas, conforme o caso e nos termos deste Regulamento;
- (f)** com relação a eventuais imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo, orientar a Administradora a respeito de eventual desinvestimento em tais imóveis, bem como a conduzir, gerenciar e executar as estratégias de exploração comercial, e determinar as diretrizes a serem seguidas pela Administradora no que diz respeito à cobrança de valores, implementação de melhorias, manutenção e conservação dos imóveis, bem como à sua exploração comercial, incluindo, sem limitação, os serviços de administração das locações ou arrendamentos e a exploração dos direitos reais, tais como o direito de superfície, o usufruto, o direito de uso e a comercialização, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados para o exercício de tais atividades;
- (g)** elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;
- (h)** realização de propostas de emissão de novas Cotas à Administradora, dentro do limite do Capital Autorizado, ou à Assembleia de Cotistas, quando sujeitas à aprovação da Assembleia de Cotistas, nos termos deste Regulamento;
- (i)** representar o Fundo e votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA e integrante do Manual de Compliance Regulatório da Gestora, disponível no seguinte endereço eletrônico: www.safrasasset.com.br;
- (j)** representar o Fundo e votar, se aplicável nas assembleias de condôminos e associados, relacionadas a eventuais imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, bem como perante as respectivas Prefeituras, Ofícios de Registro de Títulos e Documentos, Ofícios de Registro de Imóveis ou qualquer outra autoridade

competente, bem como concessionárias de serviços públicos, no tocante à administração dos eventuais imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo;

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

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

(m) orientar a Administradora, definindo as diretrizes a serem seguidas na representação do Fundo, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, bem como perante todos e quaisquer órgãos públicos, sejam da administração direta ou indireta, municipais, estaduais, distritais ou federais, gerenciando eventuais procedimentos judiciais relacionados aos imóveis da carteira do Fundo e seus locatários, as ações renovatórias e/ou aditamentos, quando necessário, junto aos ocupantes dos eventuais imóveis;

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

(o) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora.

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

5.1. Sociedade que exercerá as atividades de tesouraria, controle e processamento de ativos e escrituração de Cotas, nos termos da regulamentação aplicável.

6. VEDAÇÕES

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

- (a) receber depósito em sua conta corrente;
- (b) conceder, contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM 175 e por este Regulamento;
- (c) vender à prestação as cotas do Fundo, sem prejuízo da possibilidade de integralização das Cotas subscritas a prazo;
- (d) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (e) utilizar os recursos da Classe para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas; e
- (f) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

- (a) conceder crédito sob qualquer modalidade;



- (b) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (c) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: **(1)** a Classe e a Administradora e a Gestora; **(2)** a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; **(3)** a Classe e o representante de cotistas; e **(4)** a Classe e o empreendedor;
- (d) constituir ônus reais sobre os Imóveis, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- (e) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (f) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (g) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, correspondente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

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

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

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

7. SUPERVISÃO E GERENCIAMENTO DE RISCOS



- 7.1.** A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes dos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.
- 7.2.** Especificamente em relação ao risco de liquidez, o gerenciamento é realizado pela Gestora e supervisionado pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos ativos passíveis de liquidação financeira em um determinado prazo, ponderado pelas regras de resgate e pela composição da carteira do Fundo, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.
- 7.3.** O gerenciamento de riscos **(a)** pode utilizar dados históricos e suposições para tentar prever o comportamento da economia e, conseqüentemente, os possíveis cenários que eventualmente afetem o Fundo, não havendo como garantir que esses cenários ocorram na realidade, e **(b)** não elimina a possibilidade de perdas para os Cotistas.
- 7.4.** A exatidão das simulações e estimativas utilizadas no monitoramento pode depender de fontes externas de informação, as quais serão as únicas responsáveis pelos dados fornecidos, não respondendo os Prestadores de Serviços Essenciais por eventual incorreção, incompletude ou suspensão de divulgação dos dados fornecidos por tais fontes, de modo a prejudicar o referido monitoramento.

8. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

- 8.1.** Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pelo Fundo, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto na seção 9 (Encargos do Fundo) deste Regulamento e nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento, relativamente à classe de Cotas.
- 8.2.** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, relativamente à classe de Cotas.
- 8.3.** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas Taxas de Administração e Taxa de Gestão incorporadas nas taxas máximas da Classe de Cotas indicadas no Anexo I deste Regulamento.

9. ENCARGOS DO FUNDO

- 9.1.** Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM nº 175 e do artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como de sua classe de Cotas, sem prejuízo de outras despesas previstas na regulamentação vigente (“Encargos do Fundo”):
- (a)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou de sua Classe;
 - (b)** despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;
 - (c)** despesas com correspondências de interesse do Fundo ou de sua Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
 - (d)** honorários e despesas do auditor independente contratado;
 - (e)** emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
 - (f)** despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;



- (g)** honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (h)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira da Classe, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (i)** despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira da Classe;
- (j)** despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;
- (k)** despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo ou da Classe;
- (l)** despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira da Classe;
- (m)** despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos da Classe;
- (n)** despesas inerentes à distribuição primária de Cotas e à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (o)** taxas de administração e de gestão;
- (p)** montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, taxa de performance ou taxa de gestão, observado o disposto no artigo 99 da Resolução CVM 175;
- (q)** taxa máxima de distribuição;
- (r)** honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada, empresa especializada e formação de mercado, se houver, de que trata o artigo 27, incisos II a IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (s)** despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;
- (t)** despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito, se houver;
- (u)** taxa de performance;
- (v)** comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que componham seu patrimônio;
- (w)** taxa máxima de custódia;
- (x)** gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;
- (y)** gastos necessários à manutenção, à conservação e a reparos de Imóveis integrantes do patrimônio; e

(z) honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

9.2. Não estão incluídas neste rol quaisquer consultas preventivas relacionadas às operações do Fundo ou de sua classe de Cotas. Todas as despesas eventualmente atribuídas ao Fundo ou à sua classe de Cotas com consultores jurídicos deverão ser previamente avaliadas e, conforme o caso, aprovadas pela Administradora.

9.3. Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo no item 9.1 correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, inclusive a eventual remuneração dos membros do conselho ou comitê do Fundo, quando constituídos por iniciativa de Prestador de Serviço Essencial.

9.4. O Fundo poderá, às suas expensas, conforme recomendação da Administradora e da Gestora, contratar serviços necessários à gestão dos seus ativos, desde que permitido nos termos do item 9.1 acima e da regulamentação vigente.

10.ASSEMBLEIA DE COTISTAS

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

- (a) as demonstrações contábeis em, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do Auditor Independente;
- (b) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
- (c) a emissão de novas Cotas, observado o disposto na seção 2 (Cotas) do Anexo I deste Regulamento, relativamente ao Capital Autorizado;
- (d) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou de sua classe de Cotas;
- (e) a alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 52 da Resolução CVM 175;
- (f) a amortização de cotas;
- (g) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
- (h) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas, a ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (i) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 12, inciso IV do Anexo III da Resolução CVM 175 e da seção 13 deste Regulamento, entre a Classe de Cotas e a Administradora e a Gestora;
- (j) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão; e
- (k) contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou de respectivas partes relacionadas para o exercício de função de formador de mercado, se for o caso.

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

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

10.3. A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

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

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

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

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

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

10.9. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens “(b)”, “(d)”, “(e)”, “(g)”, “(i)” e “(j)” do item 10.1 (Competência Privativa) acima, dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem, com base no número de cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, excluídos aqueles que se autodeclararem conflitados, **(a)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(b)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) Cotistas: Todas as outras deliberações poderão ser aprovadas por maioria simples dos votos dos cotistas presentes, excluídos aqueles que se autodeclararem conflitados.

10.10. Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a véspera da data de realização da Assembleia de Cotistas, para fins de cômputo.

10.11. Caso a Assembleia de Cotistas seja realizada por meio de consulta formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na consulta formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

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

10.13. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: **(a)** o prestador de serviço, essencial ou não; **(b)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; **(c)** as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(d)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua Classe de Cotas, não sendo para estes fins considerado o Cotista que seja fundo de investimento que esteja sob gestão da Gestora, desde que não integrante de seu grupo econômico; e **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

10.14. A vedação prevista no item 10.13 não se aplica quando estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo, da Classe ou da subclasse, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da mesma Classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas

ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

11.FATORES DE RISCO GERAIS

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

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

11.3. Os serviços são prestados ao Fundo em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, e não existindo nenhum nível garantido de resultado ou desempenho dos investimentos.

11.4. O Fundo poderá estar exposto a significativa concentração em ativos financeiros de poucos emissores ou a uma única ou algumas poucas modalidades de ativos, observadas as disposições constantes da regulamentação em vigor.

11.5. Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos na seção 7 deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira do Fundo possa incorrer.

11.6. Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos no Fundo com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração da Administradora. A Administradora e/ou a Gestora não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento. As vedações previstas no Fundo se aplicam exclusivamente à carteira do próprio Fundo, e não indiretamente à carteira dos fundos investidos.

11.7. O Fundo pode estar sujeito a potenciais conflitos de interesse em razão da aquisição de ativos financeiros (a) emitidos pela Gestora e/ou empresas do seu grupo econômico; e/ou (b) cuja estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária integrante do mesmo grupo econômico da Gestora, conforme previsto na política de investimento do Anexo I.

11.8. Os fatores de risco e principais pontos de atenção da classe de Cotas encontram-se detalhados no Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175.

12.DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

12.1. A Administradora e a Gestora poderão ser substituídas, individualmente, nos seguintes casos:

- (a) descredenciamento para exercer a atividade de administração ou gestão de carteiras de valores mobiliários, conforme o caso, por decisão da CVM;
- (b) renúncia;
- (c) destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas devidamente convocada e instalada nos termos deste Regulamento.

12.2 Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

12.3 É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas, caso a Administradora não convoque a Assembleia de que trata o item 12.2 acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da referida renúncia.



12.4 No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que:

- (a) a Gestora deverá permanecer no exercício de suas funções até que seja efetivamente substituída, observado o prazo estabelecido acima; e
- (b) a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de Ativos da Classe, da ata da Assembleia que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

12.5. Caso seja solicitada a convocação de qualquer Assembleia Geral de Cotistas do Fundo que tenha como ordem do dia a substituição ou a destituição da Administradora e/ou da Gestora, por qualquer motivo, os seguintes procedimentos deverão ser observados:

- (a) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da solicitação, a Administradora e/ou a Gestora deverão ser comunicadas por escrito, encaminhando todos os documentos e informações relativos à respectiva solicitação;
- (b) a convocação da Assembleia Geral de Cotistas será realizada pela Administradora, sendo que, juntamente com a publicação do respectivo edital de convocação, a Administradora deverá, caso solicitado pela própria Administradora e/ou a Gestora, disponibilizar aos cotistas, via website da Administradora, os respectivos elementos de defesa e de esclarecimento fornecidos pela Administradora e/ou a Gestora, conforme aplicável. Caso o edital de convocação seja encaminhado aos cotistas do Fundo por meio de correspondência, física ou eletrônica, esta deverá ser acompanhada dos elementos de defesa e dos esclarecimentos prestados pela própria Administradora e/ou a Gestora; e
- (c) no âmbito da referida Assembleia Geral de Cotistas, deverá ser aberto espaço para manifestação, pela própria Administradora e/ou a Gestora, conforme o caso, dos seus argumentos de defesa e esclarecimento em relação aos pontos de questionamento pelos cotistas do Fundo.

12.6. Aplica-se o disposto na cláusula 13.4 acima, mesmo quando a Assembleia deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

12.7 No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de que trata a cláusula 13.3 acima.

12.8 Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia prevista na cláusula 13.3 acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento da Classe na CVM.

12.9 Na hipótese de renúncia da Administradora, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do Patrimônio Líquido da Classe.

12.10 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de Patrimônio Líquido da Classe não constitui transferência de propriedade.

12.11. Após a realização da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a destituição e/ou substituição da Administradora e/ou a Gestora, os cotistas eximirão a Administradora e/ou a Gestora, conforme o caso, de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

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

12.13. Na hipótese de Renúncia Justificada ou destituição da Administradora, sem Justa Causa, a Administradora receberá uma indenização correspondente a 36 (trinta e seis) meses do último valor bruto da parcela da Taxa de Administração paga pelo Fundo à Administradora 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 da Administradora").

12.14. Na hipótese de renúncia (exceto no caso de Renúncia Justificada), destituição com Justa Causa ou descredenciamento da Gestora, os valores devidos a título de remuneração de gestão, incluída na Taxa de Administração, com relação à parcela paga à Gestora 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 pela Gestora ao Fundo por força de lei, deste Regulamento ou de decisão judicial.

12.15. Na hipótese de Renúncia Justificada ou destituição da Gestora, sem Justa Causa, a Gestora 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 pela Administradora, conforme o caso, à Gestora, 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 da Gestora, 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").

12.16. Para os fins dos artigos 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.

12.17. Para os fins deste Regulamento, considerar-se-á "Renúncia Justificada" a renúncia pela Administradora ou pela Gestora dos respetivos serviços prestados ao Fundo nos termos deste Regulamento em razão de redução, sem o prévio e expresse consentimento, conforme o caso, da Administradora ou da Gestora, da Taxa de Administração, da Taxa de Performance, da Indenização por Descontinuidade do Administrador ou da Indenização por Descontinuidade da Gestora, conforme aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

12.18. A Indenização por Descontinuidade da Administradora e/ou a Indenização por Descontinuidade da Gestora, 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 acima ser estendido até que a Administradora ou a Gestora substituídas recebam o valor total da Indenização por Descontinuidade da Administradora ou a Indenização por Descontinuidade da Gestora, conforme o caso, na hipótese

da nova Taxa de Administração e/ou Taxa de Performance, conforme o caso, ser inferior à devida à Administradora ou à Gestora substituído, não acarretando assim aumento de encargos ao Fundo e seus cotistas.

12.19. No caso de renúncia pela Administradora sem a possibilidade de eleição de novo administrador no tempo especificado acima, os cotistas arcarão com todas e quaisquer despesas decorrentes da liquidação do Fundo.

12.20. No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a sua liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

12.21. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo até ser procedida a averbação referida acima.

12.22. Aplica-se ao disposto acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

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

12.24. A Assembleia Geral de Cotistas, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição isolada da Administradora e da Gestora, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

12.25. Adicionalmente, fica estabelecido que a Justa Causa relativa à Gestora ou à Administradora, 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, a Gestora não poderá ser destituída por Justa Causa em eventos de caso fortuito ou força maior, conforme previsto por lei. Ademais, Justa Causa causada individualmente pela Administradora não constituirá um motivo para a destituição da Gestor por Justa Causa e vice-versa.

12.26. A Administradora e/ou Gestora responderão, de forma individual e não solidária, de acordo com suas respectivas esferas de atribuições, por eventuais prejuízos causados aos cotistas em razão de condutas comprovadamente contrárias à lei, a este Regulamento e à regulamentação da CVM.

13. CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses, nos termos do artigo 12, inciso IV do Anexo III da Resolução CVM 175, entre a Classe e a Administradora ou a Gestora ou consultor especializado, caso haja, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

13.2. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;
- (b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;
- (c) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedor da Administradora, da Gestora ou de consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (d) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM n 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas;



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

13.3 Consideram-se pessoas ligadas:

- (a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora ou de consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou de consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora ou de consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM;
- (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos “(a)” e “(b)” acima.

13.4. Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora ou à Consultoria especializada.

14. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

- 14.1. A tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo será aquela definida pela legislação tributária brasileira. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.
- 14.2. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa no Anexo I. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.
- 14.3. Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que (a) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (b) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.
- 14.4. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (a) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (b) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (c) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, conforme definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou ainda cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (d) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- 14.5. Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários não qualificados.
- 14.6. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do imposto de renda, nos termos da legislação em vigor, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.
- 14.7. A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.



15.INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

15.1. Serviço de Atendimento ao Cotista

Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista pelo e-mail: ri.imobiliario@safra.com.br

15.2. Foro para solução de conflitos

Foro central da comarca da capital do estado de São Paulo.

15.3. Política de voto da Gestora

O Fundo exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos parâmetros e regras constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada no seguinte *website* da Gestora: www.safraasset.com.br. A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso neste Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento da Classe sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

15.4. Anexos

O Anexo I deste Regulamento constituirá parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviço e os Cotistas da classe de Cotas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições desta parte geral do Regulamento e de seu Anexo I, deverão prevalecer as disposições do Anexo I deste Regulamento.

15.5 Definição de Dia Útil

Para os fins deste Regulamento, entende-se por “Dia Útil” qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

* * * * *



Anexo I

Classe Única de Cotas do JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (“Classe”)

Público-alvo: Público em Geral	Regime de Condomínio: Fechado	Prazo: Indeterminado
Responsabilidade dos Cotistas: Ilimitada	Classe: Única	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro
Classificação ANBIMA: Papel Híbrido Gestão Ativa Multicategoria		
Categoria Imobiliário	Forma de Gestão Ativa	

1. Objeto da Classe e Política de Investimento

- 1.1. Objetivo:** A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas rendimentos ou ganhos de capital, conforme política de investimento definida abaixo, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, nos ativos abaixo listados (“Ativos-Alvo”):
- (a) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
 - (b) debêntures, ações, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
 - (c) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
 - (d) letras hipotecárias;
 - (e) letras de crédito imobiliário;
 - (f) letras imobiliárias garantidas;
- 1.2.** Ainda, a Classe poderá investir, até o limite do seu patrimônio líquido que não estiver investido em Ativos-Alvo, em (“Outros Ativos” e, quando referidos em conjunto com os Ativos-Alvo, os “Ativos Imobiliários”):
- (a) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
 - (b) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
 - (c) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
 - (d) fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- 1.3.** A Classe poderá realizar operações com derivativos em mercados regulamentados, na modalidade com garantia, exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, correspondente ao valor do patrimônio líquido da Classe.
- 1.4.** Poderão eventualmente compor a carteira de ativos da Classe imóveis localizados em qualquer parte do território nacional, bem como direitos reais em geral sobre tais imóveis (“Imóveis”), exclusivamente nos casos de execução ou



excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo; e/ou renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

1.5. Os Ativos a serem adquiridos nos termos do item 1.4 acima devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175.

1.6. Os Imóveis poderão estar gravados com ônus reais constituídos anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, sendo que esta disposição se aplica a imóveis onerados cujos titulares sejam as sociedades mencionadas no item 1.2, “(a)” acima.

1.7. A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa (“Ativos de Liquidez” e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, os “Ativos”), obedecendo sempre aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade determinados pela Gestora, observado o disposto no item 1.8 abaixo.

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

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

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

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

1.12. Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos deste Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberão à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar,

adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à Política de Investimentos estabelecida por meio deste Regulamento.

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

2. Cotas

2.1. A Classe será formada por cotas, inicialmente, em única subclasse. O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da 1ª (primeira) emissão de Cotas.

2.2. No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas, serão emitidas até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas de série única, com valor de emissão de R\$100,00 (cem reais) por Cota, totalizando a oferta o valor de até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que referido montante poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160. As Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, mediante rito de registro ordinário, nos termos da Resolução CVM 160, destinada ao público em geral, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Fundo, podendo contar com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, observada a regulamentação em vigor.

2.3. Caso a Gestora entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) (“Capital Autorizado”), sendo assegurado aos Cotistas da Classe o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, o qual poderá, a critério da Administradora, conforme recomendação da Gestora, no âmbito de cada aprovação, ser cedido ou não entre os próprios Cotistas ou terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais do escriturador e da B3.

2.4. Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação da Gestora, nos termos do item 2.1 acima, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado conforme recomendação da Gestora, tendo-se em vista um ou mais dos seguintes critérios (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): **(a)** o valor patrimonial das Cotas em circulação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas da Classe emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; **(b)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e/ou **(c)** o valor de mercado das Cotas da Classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

2.5. Sem prejuízo do disposto no item 2.1. acima, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, bem como sobre seus respectivos termos e condições, incluindo, sem limitação, a renúncia do exercício do direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição, por meio de Assembleia de Cotistas convocada para esse fim.

2.6. Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação dos Cotistas, nos termos do item 2.5 acima, o preço de emissão de novas Cotas também deverá ser deliberado pelos Cotistas no âmbito da respectiva Assembleia de Cotistas.

2.7. A Assembleia de Cotistas ou o instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas da Classe, definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observador o disposto na legislação aplicável.

2.8. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, sendo certo que não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas. No âmbito da distribuição das Cotas poderão contar com eventuais critérios a serem descritos nos respectivos documentos das respectivas ofertas.

2.8.1. Não obstante o previsto no item 2.8 acima, (i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, este passará a sujeitar-se à tributação



aplicável às pessoas jurídicas; (ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e (iii) a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, em conjunto com cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

2.9. Eventual integralização em bens e direitos de novas emissões pelo Fundo, conforme previsto no documento de aceitação da oferta em questão deverá ocorrer no prazo máximo definido em sua respectiva documentação, contados da assinatura do boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme o caso, sendo que essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovado pela Assembleia de Cotistas, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos Cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo. Ainda, a aprovação do laudo pela Assembleia de Cotistas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de Cotas da Classe, nos termos do § 1º, do artigo 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

2.10. As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio da Classe, assegurarão a seus titulares direitos iguais no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

3. Distribuição de Rendimentos e Resultados

3.1. A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

3.2. Os rendimentos eventualmente auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, 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, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

3.3. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 3.2 acima os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados nas contas de depósito mantidas pelo Custodiante no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração do rendimento.

3.4. A Administradora poderá, ainda, formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados da Classe, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

4. Taxas e outros Encargos

Taxa de Administração	Taxa de Gestão
1% (um por cento) ao ano	Integrante da Taxa de Administração e a ela limitada.

4.1. Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, a taxa de administração indicada considera a respectiva taxa prevista nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe.

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



Taxa de Custódia
Integrante da Taxa de Administração e a ela limitada.
Taxa de Performance
A título de participação nos resultados e sem prejuízo da remuneração pelos serviços de gestão incluída na Taxa de Gestão anteriormente mencionada, a Gestora fará jus à uma taxa de performance calculada conforme cláusula 4.8. abaixo (" <u>Taxa de Performance</u> ") 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 à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.
Taxa Máxima de Distribuição
O presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE uma vez que a remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados será pontual definida a cada nova emissão de Cotas e prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM 160.
FORMA DE CÁLCULO
4.3. A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Custódia serão calculadas linearmente e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas por esta Classe, mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente. 4.4. A Taxa de Administração será calculada com base: (a) no valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas da Classe no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, <u>caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas</u>, como, por exemplo, o “Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX”; <u>ou</u>, nos demais casos, (b) o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; 4.5. O parâmetro indicado no item 4.4, “(b)” acima será adotado no cálculo da Taxa de Administração caso, a qualquer momento, as Cotas não integrem ou deixem de integrar índice de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas. 4.6. Caso ocorra evento de amortização durante o Período de Apuração, a Taxa de Performance será apropriada de forma proporcional. 4.7. Sem prejuízo do disposto acima, fica estabelecido que o pagamento e liquidação dos valores devidos a título de Taxa de Performance será realizado até o 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente subsequente ao término de cada Período de Apuração (i.e., janeiro e julho). 4.8. A Taxa de Performance deverá ser calculada conforme a fórmula apresentada a seguir: VT Performance = 0,10 x { [Resultado no Período de Apuração] – [PL Base * (1+ Índice de Correção)] } Onde: Período de Apuração = período compreendido entre 01 de janeiro e 30 de junho ou 01 de julho e 31 de dezembro de cada ano. No primeiro período de apuração será considerada a data da primeira integralização de cotas. 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** = $\sum [\text{Rendimento durante o Período de Apuração} * (1 + \text{Índice de Correção } pro\ rata\ temporis \text{ do Período de Apuração})]$

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.

4.9. 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.

4.10. 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.

4.11. 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 a Resolução CVM 175.

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



- 4.13.** A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito acima, mantendo-se inalterada a Data de Apuração da Taxa de Performance.
- 4.14.** A Taxa de Performance nunca poderá ser um valor negativo.
- 4.15.** A Classe não possui taxa de ingresso ou saída.
- 4.16.** As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como no item 4º e itens subsequentes deste anexo, e os valores mínimos serão atualizados anualmente pela variação positiva do IGP-M verificada nos 12 (doze) meses anteriores a cada data de atualização.
- 4.17. Outros Encargos:** O Fundo e a Classe poderão incorrer em outras despesas, conforme descritas na seção de Encargos das Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor.

5. Amortização e Resgate

- 5.1. Amortização:** A Classe poderá realizar amortização de cotas por decisão da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas, quando ocorrer a venda de ativos para redução do patrimônio ou sua liquidação.
- 5.2. Resgate das Cotas:** Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas do Fundo será admitido apenas nas seguintes hipóteses: **(a)** quando do término do Prazo de Duração; **(b)** quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou **(c)** quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.
- 5.3. Forma de Amortização e Resgate:** O pagamento de amortização ou resgate das Cotas poderão ser realizados por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, sempre em moeda corrente nacional.
- 5.4.** Será admitida a utilização de bens e direitos na integralização de Cotas, a critério da Gestora, e observada a documentação da oferta de cada emissão de Cotas da Classe, observado o disposto no item 2.9 deste Anexo I.
- 5.5. Regras para Utilização de Ativos Financeiros no Resgate de Cotas:** É admitida a utilização de ativos financeiros no pagamento do resgate de Cotas, fora do ambiente de negociação da B3, observada a legislação, obrigações fiscais e a regulamentação em vigor para tal finalidade e, ainda, observado que o resgate das Cotas seja realizado mediante o recebimento, pelo Cotista, de ativos financeiros integrantes da carteira de titularidade da Classe, em valor correspondente ao resgatado, pelo preço de mercado na data da conversão das Cotas.

6. Responsabilidade dos Cotistas

A Classe não limita a responsabilidade dos Cotistas ao valor das Cotas subscritas. Os investidores poderão ser chamados a cobrirem eventual patrimônio líquido negativo da Classe, nos termos das disposições legais e regulatórias vigentes. O investimento na Classe somente será admitido mediante assinatura, pelo investidor, de “Termo de Ciência e Assunção de Responsabilidade Ilimitada” a ser enviado por ocasião da subscrição das Cotas.

7. Patrimônio Líquido Negativo da Classe

- 7.1.** Caso verifique, a qualquer tempo, que o patrimônio líquido da Classe está negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.
- 7.2.** A Administradora verificará se o patrimônio líquido da Classe está negativo nos seguintes eventos: **(a)** chamadas de margem de garantias por operações de derivativos e empréstimos tomadores realizadas em bolsa de valores e/ou balcão; **(b)** exercícios de opções de compra e de venda caso a Classe figure na ponta vendedora; **(c)** eventos de default em ativos de crédito que porventura a Classe tenha em carteira, e **(d)** outros eventos que a Administradora identifique e que possam gerar impacto significativo no patrimônio líquido da Classe.

8. Liquidação e Encerramento



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

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

8.3. Encerramento. Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento desta Classe e do Fundo, conforme aplicável, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

9. Comunicações

9.1. Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe.

9.2. Admite-se, nas hipóteses em que se exija a “ciência”, “atestado”, “manifestação de voto” ou “concordância” dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

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

9.4. As comunicações, informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas no site da Administradora, no endereço: <https://www.safra.com.br/safra-asset/>

10. Fatores de Risco da Classe

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



JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

ANEXO II

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

O presente estudo de viabilidade (“Estudo de Viabilidade”) tem como objetivo analisar a viabilidade da 1ª Emissão de Cotas do JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”) elaborada pela Safra Asset Management Ltda. (“Gestora”), em maio de 2024.

O objeto do FUNDO é adquirir, prioritariamente, ativos de crédito estruturados na forma de (i) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (ii) debêntures, ações, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (iv) letras hipotecárias; (v) letras de crédito imobiliário; (vi) letras imobiliárias garantidas, ou outros ativos previstos em seu regulamento.

Para a realização deste Estudo de Viabilidade, foram utilizadas premissas econômicas, baseadas em dados históricos dos diferentes seguimentos do mercado imobiliário, do mercado de fundos de investimento imobiliário, além da visão da situação atual, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da Gestora. **Assim sendo, as conclusões desse Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como isenções de riscos, promessa e/ou garantia de rentabilidade ao potenciais investidores, sendo que a Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.**

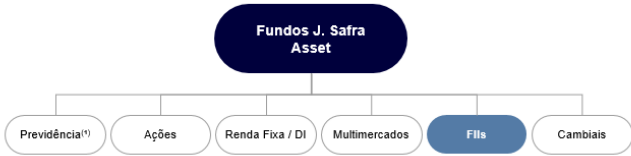
Sobre a Gestora

Assets do Grupo J. Safra

Overview

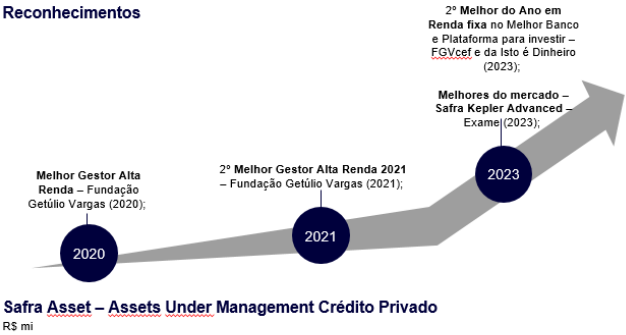
R\$ 144 bilhões Sob gestão das Assets do Safra ⁽²⁾	11º Lugar No Ranking de Fundos ANBIMA
R\$ 82 bilhões Em crédito privado	R\$ 5,2 bilhões Em crédito incentivado
Avaliação “Excelente” Pela Moody’s Raing ⁽³⁾	Performances consistentes

Fundos

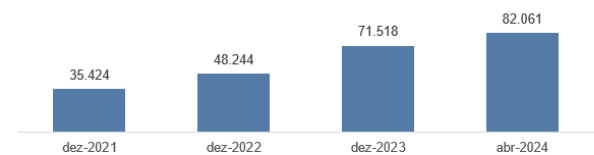


Fonte: Safra Asset, ANBIMA (Abr/2024)
Nota: (1) A empresa responsável pela Gestão dos fundos de Previdência é a Turmalina Gestão e Administração de Recursos do Grupo Safra; (2) Montante refere-se ao valor gerido pela Safra Asset juntamente com as demais empresas do grupo que exercem esta atividade; (3) O rating da Safra Asset Management foi afirmado em “Excelente” pela Moody’s Ratings (Dez/2023)

Reconhecimentos



Safra Asset – Assets Under Management Crédito Privado



Equipe de Gestão de Crédito e Fundos Imobiliários



Ricardo Negreiros
CEO
+21 anos de experiência
Banco Pan BTG Pactual



Nelson Moreira Chaves
Head de Crédito Privado e Fundos Imobiliários
+39 anos de experiência
FININVEST Credit Agricole Tagus Investimentos Bridge Trust



André Fadul
Head de Crédito Privado
+26 anos de experiência
Credit Agricole Tagus Investimentos Bridge Trust ARSA



Sérgio Rodovalho
Gestão de Fundos de Crédito
+6 anos de experiência
Credit Agricole



Pietro Faccirolli
Gestão de Fundos de Crédito
+4 anos de experiência
Quatá Investimentos



Guilherme Nogueira
Gestão de Fundos de Crédito
+3 anos de experiência
Credit Agricole



Vitor Hugo Dias
Gestão de Fundos de Crédito
+3 anos de experiência



Marcus Vinicius Fernandes
Head de Fundos Imobiliários
+28 anos de experiência
Cyrela Kinea Santander



Guilherme Politi
Gestão de Fundos Imobiliários
+15 anos de experiência
JLL Rio Bravo



Gabriel Malta
Gestão de Fundos Imobiliários
+5 anos de experiência
BRAM Rcap



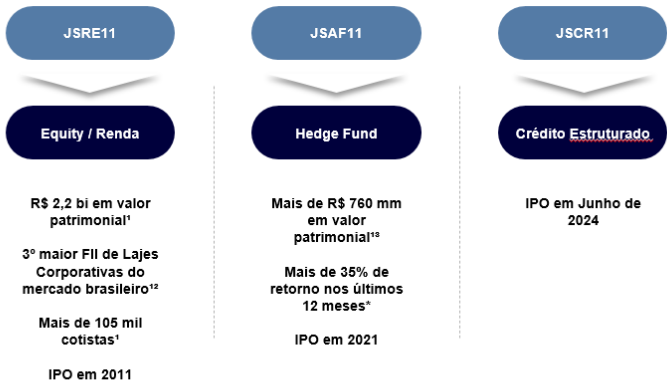
France Sutil
Gestão de Fundos Imobiliários
+6 anos de experiência
Banco BV



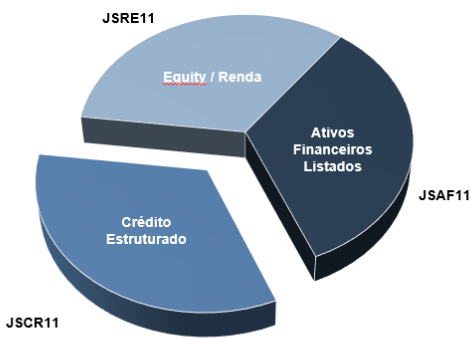
Henrique Lazarini
Gestão de Fundos Imobiliários
+6 anos de experiência
Bradesco BBI Bradesco S.A.

Histórico de Gestão de Fundos Imobiliários

Fundos sob Gestão



Fundos sob Gestão



Fontes: Econômica, Broadcast, Relatório Gerencial JSRE11 (Mar/24), Relatório Gerencial JSAF11 de (Mar/24)
Nota: (1) Data-base mar-24; (2) Em valor patrimonial; (3) Conforme Comentário do Gestor do JSAF11, publicado em 24/05/2024, o qual anuncia a captação de R\$ 424mi na sua terceira emissão de novas cotas. *O histórico de rentabilidade indicado acima não representa e nem deve ser considerado, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura, tratando-se apenas de análise do gestor sob a ótica e premissas indicadas no estudo de viabilidade, às quais poderão não se realizar, não existindo qualquer garantia, por parte do gestor, quanto a obtenção da rentabilidade esperada.

Processo de Investimentos Imobiliários



Visão Geral de Mercado | Cenário Macroeconômico

Cenário Internacional

Os números de inflação americana divulgados confirmaram um cenário muito mais desafiador para o Fed, com a reaceleração da inflação no primeiro trimestre deste ano. Ao mesmo tempo, os dados de atividade seguem mostrando uma demanda doméstica ainda robusta, sem sinais de desaceleração significativa. Dessa maneira, o mercado começou a questionar se o grau de restrição monetária atual - Fed Funds entre 5,25% e 5,5% - seria suficiente para a convergência da inflação para a meta. Esse questionamento trouxe não só a reprecificação do número de cortes esperados para este ano, como também a especulação da possibilidade do Fed retomar o ciclo de alta de juros.

Nossa hipótese básica é que a mudança da política fiscal nos EUA, permanentemente expansionista após a pandemia, aumentou a taxa de juros neutra da economia, o que faz com que o grau de aperto monetário seja menor do que o esperado anteriormente. Ainda assim, acreditamos que existe algum grau de restrição e o resultado será uma convergência mais demorada da inflação ao longo do tempo.

Na decisão do FOMC, o presidente do Fed, Jerome Powell, confirmou que os dados econômicos mais recentes revelaram que deverá demorar mais tempo do que antecipado para que o comitê alcance uma "maior confiança" de que a inflação está convergindo para a meta, pré-condição para o início do processo de flexibilização monetária.

Mesmo que essa fala tenha reforçado nossa mudança de cenário, Powell tentou afastar a possibilidade de novas altas, enfatizando que é mais provável o próximo passo de política monetária seja a redução da taxa de juros, uma vez que identifica vários pontos que reforçam que a política monetária está funcionando. Esse posicionamento mais otimista foi corroborado pelos dados mais amenos na criação de empregos e nos rendimentos dos trabalhadores divulgados.

Acreditamos que o foco principal dos mercados serão os próximos dados de inflação nos EUA. Nossa projeção continua mostrando números pressionados e acima do compatível com a meta de 2%, refletindo uma economia norte-americana aquecida.

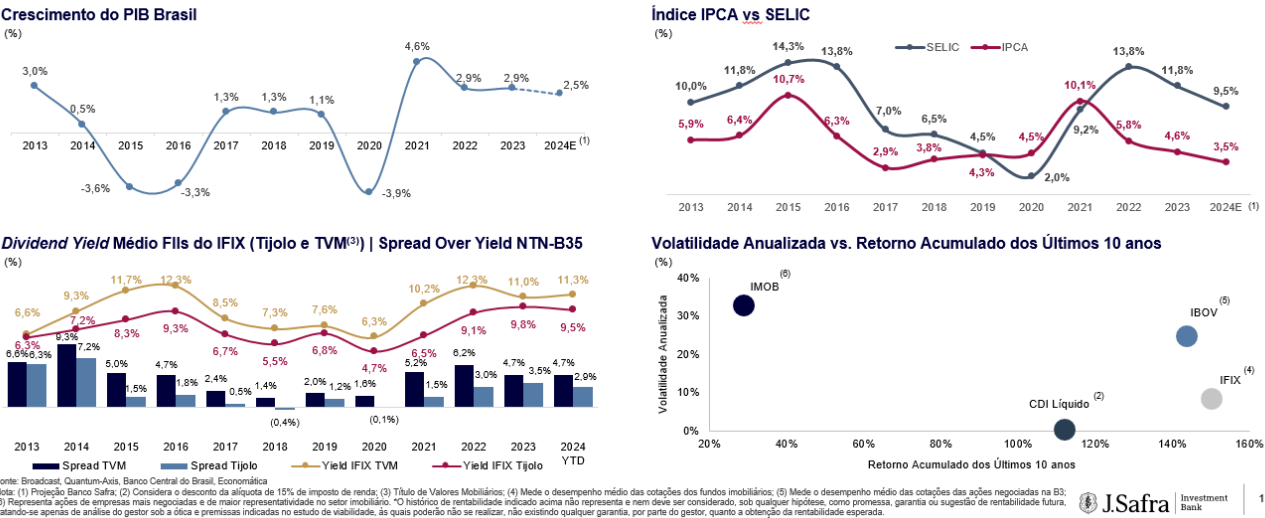
Cenário Doméstico

O aumento das preocupações inflacionárias no cenário global diminuiu a complacência dos mercados em relação à situação fiscal mais desafiadora no cenário doméstico. A mudança da meta de resultado primário para 2025 e 2026 de superávit de 0,5% e 1% para, respectivamente, 0% e 0,25%, desencadeou uma piora relativa dos ativos brasileiros quando comparados com outros países emergentes.

O aumento das incertezas globais e fiscais levou o Banco Central brasileiro a reavaliar sua indicação de corte de 50bps na reunião do Copom. O presidente Roberto Campos Neto, em apresentações públicas, trouxe a avaliação de que o aumento dessas incertezas resultaria numa reavaliação da velocidade de flexibilização monetária. Além disso, o BC tem demonstrado maior preocupação com a força do mercado de trabalho que poderá, ao longo do tempo, traduzir-se em pressões inflacionárias nos serviços.

Mesmo com a inflação corrente surpreendendo marginalmente para baixo, observamos uma desancoragem adicional das expectativas de inflação para 2025 (chegando a 3,64%), após terem ficado "ancoradas" em 3,50% por diversos meses (acima da meta de 3%). A fonte dessa desancoragem adicional não está clara, mas existem algumas possibilidades: a deterioração do cenário fiscal, receios em relação à nova composição da diretoria do Banco Central ou até mesmo a perda de credibilidade da atual diretoria.

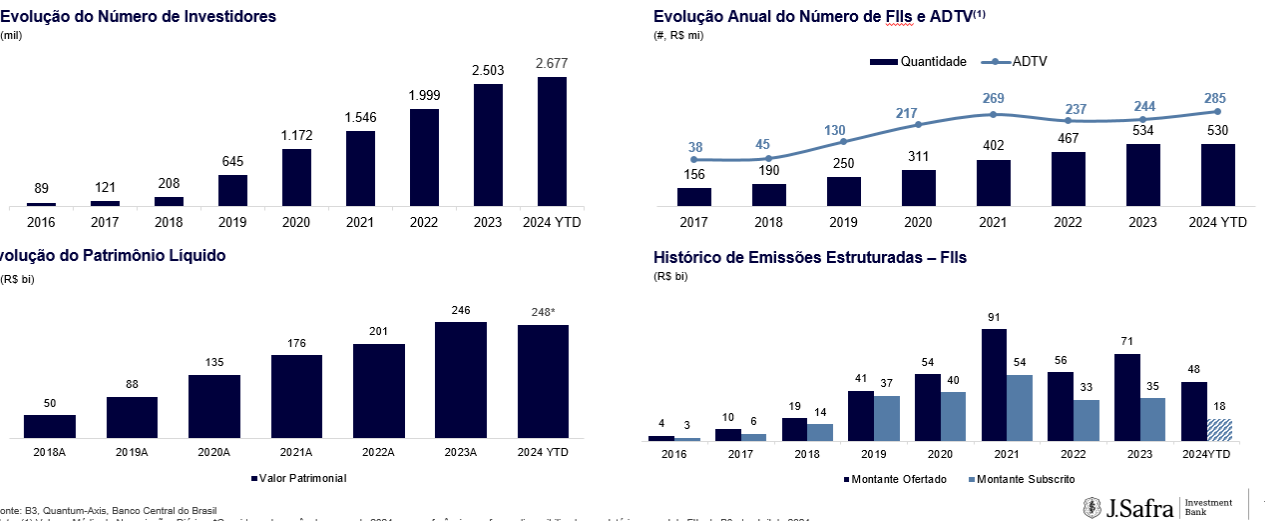
Cenário Macroeconômico



Visão Geral de Mercado | Indústria de FIIs

Os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) são classificados dentro do espectro de renda variável e destacam-se por oferecer isenção de impostos para investidores individuais, desde que cumpridas as condições estabelecidas por lei. A atração por esses fundos tem crescido substancialmente nos últimos anos, impulsionada pela sua menor volatilidade em comparação com outras modalidades de investimento em renda variável e pela facilitação do acesso dos investidores individuais a esses produtos financeiros.

Indústria FIIs



Visão Geral de Mercado | Segmento Imobiliário

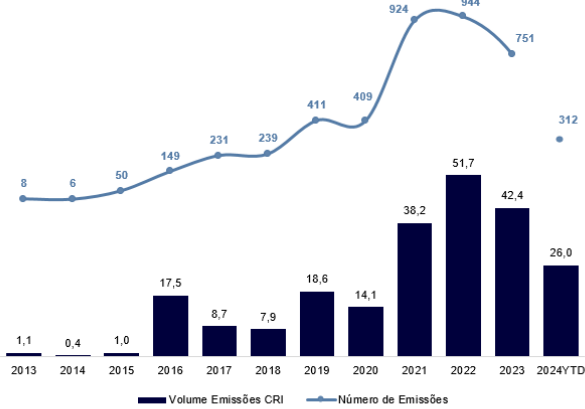
As perspectivas econômicas do Brasil para os próximos anos exercem influências distintas sobre os diversos segmentos do mercado imobiliário. Nossa equipe de economistas avalia fatores como taxa de desemprego, crescimento do PIB, expectativas de inflação e níveis de juros, para definir as estratégias de alocação setorial dentro do Fundo.

Ao longo dos últimos anos, o mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) tem registrado um avanço expressivo, como mostram os gráficos que apontam um aumento notável tanto em volume financeiro quanto no número de emissões desde 2016, com um crescimento acentuado nos anos de 2021 a 2023. Essa trajetória sublinha a importância dos CRIs no desenvolvimento do setor imobiliário,

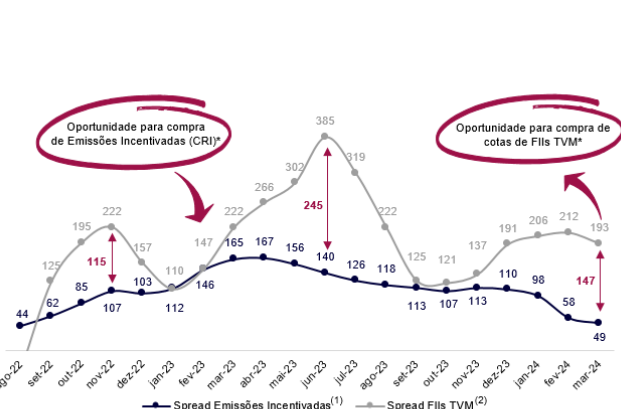
posicionando-os como peças-chave no universo dos instrumentos financeiros para fomento do segmento.

Mercado de CRIs

Emissões CRI: Volume Financeiro e Quantidade



Histórico de Spreads CRI's corporativos e Fils TVM*



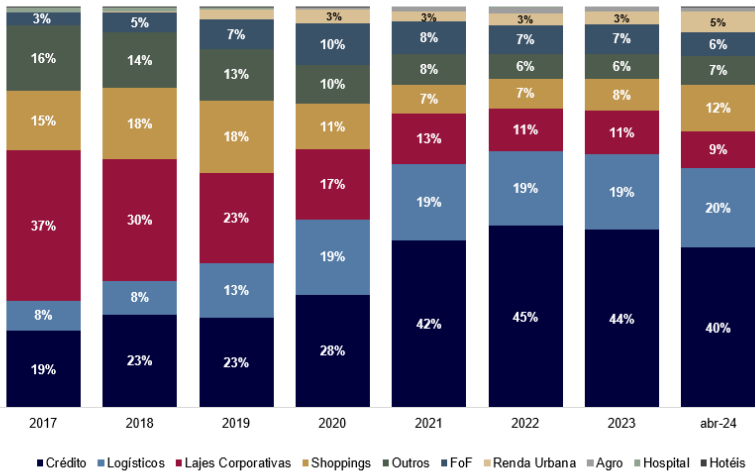
Fonte: Quantum-Axis, JGP Idex, Economática, IBGE
Nota: (1) Taxa média das emissões de títulos de crédito incentivado subtraída do yield da NTN-B de referência; (2) Dividend Yield dos Fils de TVM (70%) do IPCA LTM com o objetivo de diluir o efeito da distribuição da inflação ao longo do período subtraído do yield da NTN-B com vencimento em 2035. *As informações constantes do presente gráfico tratam-se apenas de análise e opinião do gestor sob a ótica e premissas indicadas no estudo de viabilidade as quais não constituem promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Alterações na legislação (Resolução CMN 5.118 /2024) podem apresentar novos desafios para a emissão de CRI´s por empresas que não sejam do setor imobiliário, potencialmente influenciando a trajetória de crescimento descrita acima. Por outro lado, abre oportunidade de crescimento para fundos imobiliários que tenham originação de papéis de crédito para fomentar a indústria imobiliária brasileira.

Nos últimos anos, o segmento de fundos imobiliários de crédito ganhou maior representatividade no mercado de fundos imobiliários listados com liquidez e consequentemente representatividade na composição do IFIX.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Segmentação do Mercado de Flls



Fundos imobiliários de crédito tornaram-se nos últimos anos importantes veículos de investimentos para os investidores do mercado imobiliário

Fonte: Economática

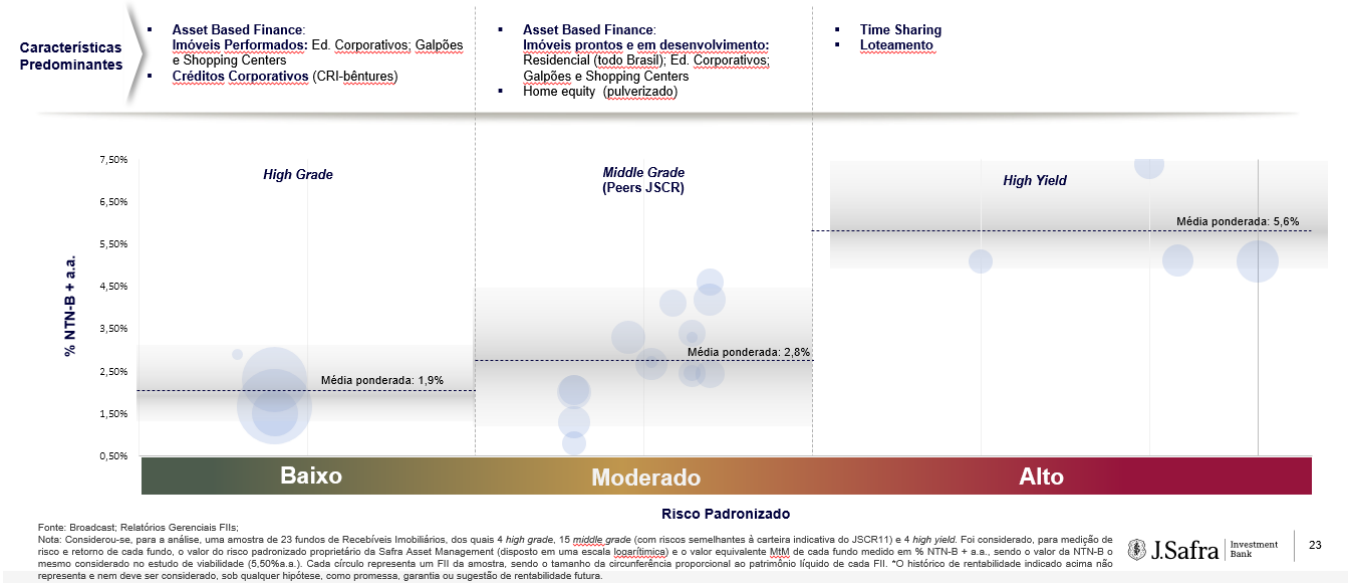
O Fundo

O diferencial do Fundo reside na sua capacidade de originar e alocar recursos em ativos de crédito por diversos instrumentos financeiros, com interessante relação risco retorno.

Estrutura de Organização

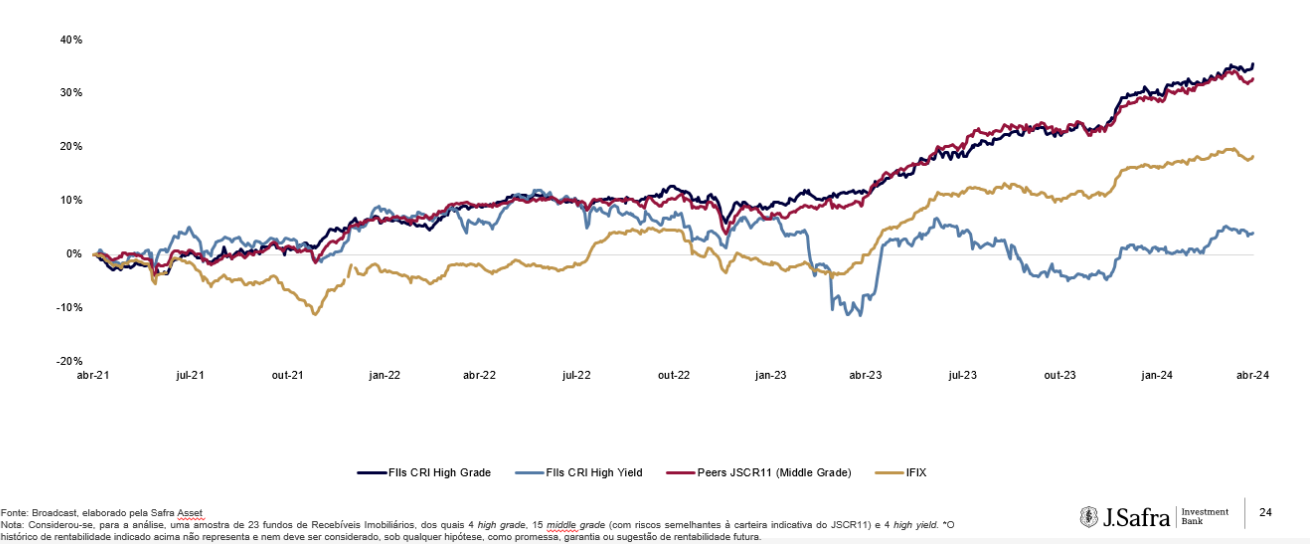


Risco vs Retorno – Principais FIs de Crédito

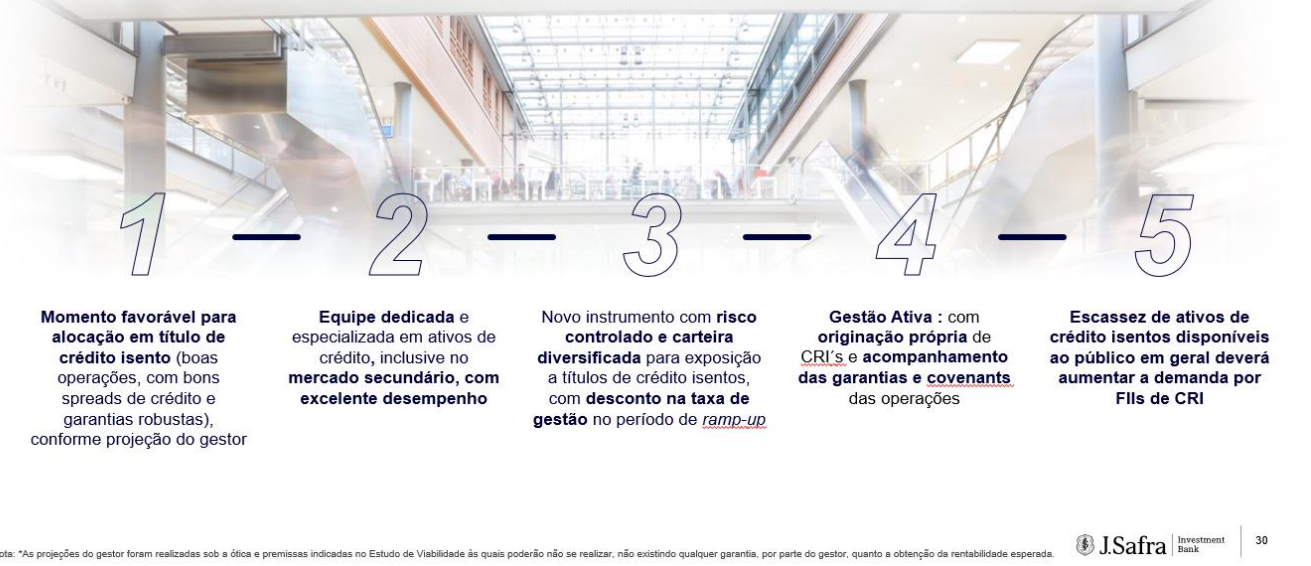


Desempenho dos Peers vs. Mercado e FIs de CRI

Considerando uma janela de 36 meses, os *peers* do JSCR11 superaram a rentabilidade do índice IFIX e de seus concorrentes com maior risco de crédito (*high yield*).



JSCR11 | Por que Investir:



A seleção de ativos foi planejada com base em análises macroeconômicas e setoriais, permitindo à Gestora determinar a alocação ideal em diferentes segmentos do mercado imobiliário, considerando as condições atuais do mercado.

Premissas do Estudo de Viabilidade

Overview Alocação

Ativos	Alocação Alvo (%PL)	Retorno Esperado (a.a.)
CRI CDI	até 100%	CDI+ (2,5% a 4,25%)*
CRI IPCA	até 100%	NTN-B + (2,5% a 4,0%)*
FII de CRI	até 30%	NTNB + (2,0% a 3,5%)*
Liquidez	até 10%	CDI

Alocação por Ano

Ativos	Ano 1	Ano 2	Ano 3
CRI	80%	90%	89%
FII	17%	10%	10%
Liquidez	3%	0%	1%

Alocação Alvo da Carteira por Indexador

Indexador	Porcentagem
IPCA	51%
CDI	49%

*As projeções do gestor foram realizadas sob a ótica e premissas indicadas no Estudo de Viabilidade às quais poderão não se realizar, não existindo qualquer garantia, por parte do gestor, quanto a obtenção da rentabilidade esperada.

27

Estudo de Viabilidade

Para projetar este Estudo de Viabilidade, a equipe de gestão do fundo utilizou como base as estimativas de fluxo de caixa dos ativos escolhidos para compor a carteira indicativa apresentada anteriormente e as perspectivas macroeconômicas de mercado descritas neste prospecto.

Consideramos, neste Estudo de Viabilidade, o montante inicial da oferta de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

Trabalhamos com um pipeline indicativo com diversas operações de mercado e que estão descritas na tabela a seguir. Essa tabela busca apresentar ao investidor o perfil dos papéis que buscamos trazer para a carteira do fundo, mas não representando papéis já adquiridos para a carteira do fundo.

Pipeline Indicativo

Ativos	Setor	Volume Originado (R\$ mi)	Indexador	Taxa	Originação Própria	Aprovação em AGE¹	Garantias	Fase
CRI 1	Shopping Center	55	IPCA	9,0% - 9,5%	X	X	AF, CF e Aval	Em estruturação
CRI 2	Incorporação Residencial SP	52	CDI	4,0% - 4,5%	X	X	AF, CF e Aval	Em Estruturação
CRI 3	Galpão Logístico	42	IPCA	8,0% - 8,5%			AF e CF	Em Estruturação
CRI 4	Edifício Comercial AAA SP	40	CDI	2,5% - 3,0%	X	X	CF	Liquidado
CRI 5	Shopping Center	130	IPCA	10,0% - 10,5%			AF e CF	Em originação
CRI 6	Galpão Logístico	55	IPCA	8,50% – 9,00%			AF e CF	Em originação
Total		R\$ 374 milhões						

Nota: (1) Requisito legal para aprovação de ativos estruturados no Banco Safra. Este é um Pipeline Indicativo, de modo que os ativos que venham a ser adquiridos pelo Fundo, após o encerramento da Oferta, estão sujeitos à modificações, sem aviso prévio.

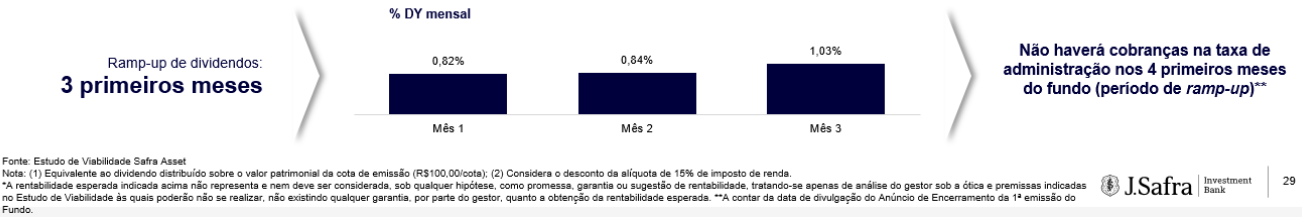
26

A tabela apresenta o fluxo dos rendimentos, a distribuição de dividendos e a rentabilidade líquida (deduzidos os tributos e despesas do fundo) ao cotista, projetada para os próximos 3 anos a partir da liquidação da primeira emissão de cotas do fundo.

Estudo de Viabilidade Consolidado

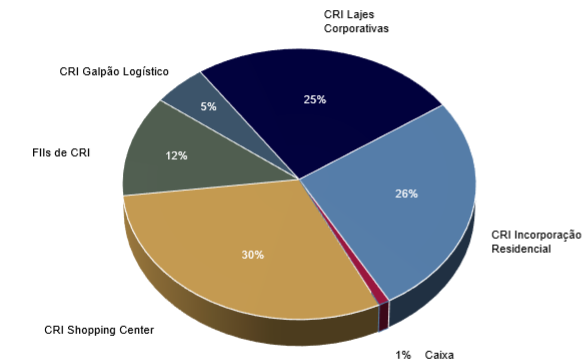
Considera uma captação de R\$200 milhões e Alocação do recurso em até 3 meses após a liquidação da oferta

R\$ mil	Ano 01	Ano 02	Ano 03	Média 3 anos
Receita Total	25.270	26.599	27.077	26.315
Receita Ativos-Alvo	24.798	26.599	26.953	26.117
Receita Rendimento	23.822	25.464	25.653	24.980
Ganho de Capital (Líquido)	976	1.135	1.300	1.137
Receita Renda Fixa (Líquido)	472	0	124	199
Despesas (-)	1.674	2.339	2.343	2.119
Taxa de Administração e Performance (-)	1.277	1.915	2.558	1.917
Outras despesas (-)	397	424	428	416
Distribuição de Rendimentos por Cota	11,8	12,1	12,0	12,0
Rentabilidade Líquida ao Cotista (DY/Cota Emissão) ⁽¹⁾	11,8%	12,1%	12,0%	12,0%
Rentabilidade em % do CDI (líquido) ⁽²⁾	136%	135%	130%	134%

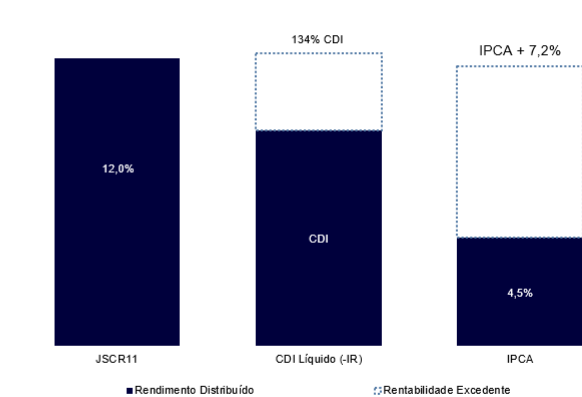


Carteira do JSCR11

Alocação da Carteira Prevista Para os 3 Anos



Rentabilidade Média da Carteira Para os 3 Anos⁽¹⁾



Fonte: Broadcast

Nota: (1) Conforme Estudo de Viabilidade. *As projeções do gestor foram realizadas sob a ótica e premissas indicadas no Estudo de Viabilidade às quais poderão não se realizar, não existindo qualquer garantia, por parte do gestor, quanto a obtenção da rentabilidade esperada.

Foram levadas em consideração as seguintes premissas:

- A) 100% de distribuição mensal do resultado caixa do fundo.
- B) Estimativas para IPCA, CDI (bruto), Yield IMA-B e NTN-B, conforme a tabela abaixo:

IPCA Projetado Safra Asset (Ano)	1	2	3
	4,50%	4,50%	4,50%
Acumulado	4,50%	9,20%	14,12%
Curva de juros em 31/01/2024 (vértices DI Futuro) ¹	DI1J25	DI1J26	DI1J27
	10,23%	10,54%	10,89%
Expectativa Safra Asset para Juros real Longo prazo NTN-B35 e Yield IMA-B (ano)	1	2	3
	5,50%	5,50%	5,50%

¹Fonte: Broadcast

C) Período de alocação total, do montante captado na oferta, de até 4 meses.

Com base nas premissas deste Estudo de Viabilidade, pode-se assumir que a expectativa de rentabilidade seja de aproximadamente 12% ao ano ou 136% do CDI Líquido de imposto de renda (alíquota de 15%), na média dos 3 anos contados a partir da liquidação da oferta.

A RENTABILIDADE ESPERADA INDICADA ACIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE, TRATANDO-SE APENAS DE ANÁLISE DA GESTORA SOB A ÓTICA E PREMISSAS INDICADAS NO PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE ÀS QUAIS PODERÃO NÃO SE REALIZAR, NÃO EXISTINDO QUALQUER GARANTIA, POR PARTE DA GESTORA, QUANTO A OBTENÇÃO DA RENTABILIDADE ESPERADA.

São Paulo, 29 de maio de 2024.

Responsáveis pelo Estudo de Viabilidade:



RICARDO DANIEL GOMES DE NEGREIROS
DIRETOR – SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.
CPF: 100.113.537-75



MARCOS LIMA MONTEIRO
DIRETOR – SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.
CPF: 105.109.428-30

JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

ANEXO III

PROCURAÇÃO DE CONFLITO E MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

MODELO DE PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração sob condição suspensiva (“Procuração”), **[NOME]**, *[nacionalidade]*, *[profissão]*, residente e domiciliado na cidade de *[.]*, estado de *[.]*, na *[.]*, portador da Cédula de Identidade nº *[.]*, expedida pela *[.]*, e inscrito no CPF sob o nº *[.]* {OU} **[RAZÃO SOCIAL]**, com sede na cidade *[.]*, estado *[.]*, na *[.]*, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº *[.]*, devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s] (“Outorgante”), na qualidade de cotista do **JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 54.866.214/0001-74 (“Fundo”), administrado pelo **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20 (“Administrador”) e gerido pela **SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 62.180.047/0001-31 (“Gestor”), nomeia e constitui **RODRIGO DE MESQUITA PEREIRA**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 94.005, **DANIEL ALVES FERREIRA**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 140.613, **PAULO ROBERTO BELLENTANI BRANDÃO**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 273.180, **ANDERSON CARLOS KOCH**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 282.288, **DIANE FLAVIA MAIA DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 413.210, todos integrantes do escritório Ricardo Gimenez Sociedade de Advogados, com sede na capital do estado de São Paulo, na Rua Dr. Fernandes Coelho, nº 85, 6º andar, CEP 05423-040 (“Outorgados”), como seus legítimos procuradores, outorgando-lhes os poderes para, isoladamente, e em nome do Outorgante:

(1) representar e votar em nome do Outorgante, enquanto cotista da classe única de cotas do Fundo (“Classe”), na assembleia geral de cotistas, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), inclusive em consulta formal, conforme orientação de voto abaixo formalizada, convocada para **DELIBERAR** sobre a possibilidade de aquisição pela Classe, na forma prevista no Regulamento, de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, que sejam e/ou tenham sido estruturadas, coordenadas, distribuídas, a qualquer tempo, e/ou intermediadas (no mercado primário ou no secundário) pelo Administrador, pelo Gestor ou por partes relacionadas a estes e/ou de emissão ou titularidade do Administrador, do Gestor ou de partes relacionadas a estes (“Ativos Conflitados”), até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe, sem a necessidade de novas aprovações específicas e posteriores para cada aquisição de Ativos Conflitados, desde que observados os critérios de elegibilidade descritos no Anexo I ao presente instrumento, tendo em vista que tais aquisições configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 175” e “Assembleia de Conflito de Interesses”, respectivamente), conforme descrito na Seção “Destinação dos Recursos” do “*Prospecto Definitivo da Distribuição Pública de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única do JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Prospecto”), observado que tais deliberações terão vigência de até 8 (oito) anos após sua aprovação na Assembleia de Conflito de Interesses; **(2) assinar e rubricar** a ata de Assembleia de Conflito de Interesses e o respectivo Livro de Atas de Assembleias Gerais e o Livro de Presença de Cotistas do Fundo, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o

Outorgante estivesse presente na Assembleia de Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente; **(3) praticar** todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens “(1)” a “(2)” acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES

A aquisição pela Classe dos Ativos Conflitados descritos acima é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, e sua concretização deverá ser aprovada por meio de Assembleia de Conflito de Interesses.

Em razão da potencial situação de conflito de interesses, acima descrita, a Assembleia de Conflito de Interesses será convocada pelo Administrador após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na AGE de Conflito de Interesses que deliberará sobre a aquisição dos Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesses, de Ativos Conflitados.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTE DO PROSPECTO DEFINITIVO.

Com relação à ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, o **OUTORGANTE**, na qualidade de cotista da Classe, confere poderes específicos aos **OUTORGADOS** para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

ORIENTAÇÃO DE VOTO NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES

- 1)** A aquisição, pela Classe, de CRI decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, que sejam e/ou tenham sido estruturadas, coordenadas, distribuídas, a qualquer tempo, e/ou intermediadas (no mercado primário ou no secundário) pelo Administrador, pelo Gestor ou por partes relacionadas a estes e/ou de emissão ou titularidade do Administrador, do Gestor ou de partes relacionadas a estes, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe, sem a necessidade de novas aprovações específicas e posteriores para cada aquisição de Ativos Conflitados, desde que observados, para as aquisições realizadas no mercado primário, os critérios de elegibilidade descritos no Anexo I ao presente instrumento, na forma prevista no Regulamento, tendo em vista que tais aquisições configuram potencial conflito de interesse, nos termos do art. 31 da Resolução CVM 175;

Favor

☐

Contra

☐

Abstenção

☐

CONDIÇÃO SUSPENSIVA

A eficácia desta Procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor, à efetiva subscrição e integralização, pelo Outorgante, de cotas da Classe, de forma que o Outorgante se torne cotista do Fundo.

DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

- (A)** O Outorgante declara para todos os fins que, antes de outorgar a presente Procuração, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do Regulamento, do Prospecto e do Manual do Exercício do Voto, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada.
- (B)** A presente Procuração de Conflito de Interesses **(i)** não é obrigatória, e sim facultativa; **(ii)** não é irrevogável e irretratável; **(iii)** assegura a possibilidade de orientação de voto contrário a matéria da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses; **(iv)** caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o Outorgante tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo e manter tal condição quando da realização da Assembleia de Conflito de Interesses; **(v)** será outorgada por investidores que, antes de outorgar esta Procuração de Conflito de Interesses, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, no “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta; e **(vi)** não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.
- (C)** A presente procuração é outorgada pelo Outorgante aos Outorgados, o qual necessariamente não presta os serviços de administração, gestão /ou custódia qualificada dos ativos do Fundo, tampouco é pessoa ligada ao Administrador e/ou ao Gestor. A outorga de procuração para representação na Assembleia de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico, ou digital a partir do ato da assinatura do Termo de Aceitação ou da ordem de investimento, conforme aplicável, no *link* <https://votodigital.alfm.adv.br/pesquisas/147/>, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta e os procedimentos a serem indicados na convocação da Assembleia de Conflito de Interesses.
- (D)** A presente Procuração poderá ser revogada e cancelada, pelo Outorgante, unilateralmente, **(i)** até o dia anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Av. Paulista, 2.150, 12º andar, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, aos cuidados de João Luiz Lopes da Silva; **(ii)** até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio para o e-mail joao.lui@safracom.br; ou, ainda, **(iii)** mediante comparecimento pelo Investidor à Assembleia de Conflito de Interesses, conforme aplicável.

- (E) É permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores dos Outorgados.
- (F) A presente Procuração ficará válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da presente data ou até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, ou suas eventuais reconvocações, suspensões ou novos procedimentos de instalação, o que ocorrer primeiro.

Exceto quando definido diferentemente nesta Procuração, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento.

[Local], [dia] de [mês] de 2024.

[nome do Investidor PJ]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

{OU}

[nome do Investidor PF]

ANEXO I À PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

1) Critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em Ativos Conflitados:

- (i) Regime Fiduciário. Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (ii) Oferta pública. Os CRI deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM;
- (iii) Emissor. Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual o Administrador, o Gestor e/ou partes relacionadas a eles detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (iv) Prazo. Os CRI deverão ter prazo de vencimento de, no mínimo, 1 (um) ano;
- (v) Remuneração. Os CRI deverão ser remunerados: (i) por percentual da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra* grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida ou não de sobretaxa; (ii) por taxas de juros pré-fixadas, sendo certo que poderão ter seu valor nominal unitário atualizado monetariamente pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ou pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas; ou ainda (iii) outro índice de preços a ser estabelecido;
- (vi) Concentração. O investimento em CRI deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII; e
- (vii) Garantias. Ressalvada a hipótese prevista abaixo, deverão contar com alguma das seguintes garantias: (i) alienação fiduciária, hipoteca ou anticrese sobre imóveis; (ii) cessão fiduciária ou penhor de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária ou penhor de outros ativos (incluindo, mas não se limitando, a ações, cotas, ativos financeiros); (iv) garantia fidejussória, na forma de fiança ou aval; ou (v) outras garantias reais admitidas nos termos da legislação aplicável; observado que tais garantias deverão ser constituídas em prazo determinado; e, adicionalmente, deverão prever *covenant* de verificação da cobertura da garantia real, com definição de mecanismos de aceleração ou cura caso haja descumprimento. Adicionalmente, para operações sem a presença de garantia real, o prazo dos CRI estará limitado em 5 (cinco) anos.

Os critérios acima previstos devem ser observados para aquisições realizadas no mercado primário.

Adicionalmente, o Fundo também poderá adquirir os Ativos Conflitados desde que (i) o Administrador, o Gestor ou partes relacionadas a estes não sejam as únicas instituições participantes da respectiva oferta; ou, alternativamente, (ii) o Fundo não seja o único investidor no âmbito da respectiva oferta.

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

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTE DO PROSPECTO.

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DA CLASSE ÚNICA DO JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUE TRATARÁ DA APROVAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS CONFLITADOS

O **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 11.124, de 24 de junho 2010, com sede na Avenida Paulista, 2.150, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob nº 03.017.677/0001-20, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 54.866.214/0001-74 (“Fundo”), vem, por meio do presente *Manual de Exercício de Voto*, oferecer orientação para exercício de voto em assembleia geral extraordinária de cotistas a ser realizada, a qual será convocada a fim de deliberar sobre potencial situação de conflito de interesses, na forma do artigo 31 da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 175”), e que terá as características abaixo descritas (“Assembleia de Conflito de Interesses”).

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no “*Prospecto Definitivo da Distribuição Pública de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única do JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Prospecto”).

Convocação da Assembleia de Conflito de Interesses

A Assembleia de Conflito de Interesses será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão da classe única do Fundo (“Oferta”), em local e horário a serem definidos no edital de convocação.

Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia de Conflito de Interesses

Após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, será convocada Assembleia de Conflito de Interesses, cuja ordem do dia compreenderá a deliberação sobre a aquisição pela classe única de cotas do Fundo, na forma prevista no Regulamento, tendo em vista que tais aquisições configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor, de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, que sejam e/ou tenham sido estruturadas, coordenadas, distribuídas, a qualquer tempo, e/ou intermediadas (no mercado primário ou no secundário) pelo Administrador, pelo Gestor ou por partes relacionadas a estes, e/ou de emissão ou titularidade do Administrador, do Gestor ou de partes relacionadas a estes, (“Ativos Conflitados”), até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe, sem a necessidade de novas aprovações específicas e posteriores para cada aquisição de Ativos Conflitados, desde que observados os seguintes critérios de elegibilidade:

Critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em Ativos Conflitados.

- (i) Regime Fiduciário. Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (ii) Oferta pública. Os CRI deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM;
- (iii) Emissor. Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual o Administrador, o Gestor e/ou partes relacionadas a eles detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (iv) Prazo. Os CRI deverão ter prazo de vencimento de, no mínimo, 1 (um) ano;
- (v) Remuneração. Os CRI deverão ser remunerados: (i) por percentual da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra* grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida ou não de sobretaxa; (ii) por taxas de juros pré-fixadas, sendo certo que poderão ter seu valor nominal unitário atualizado monetariamente pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ou pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas; ou ainda (iii) outro índice de preços a ser estabelecido;
- (vi) Concentração. O investimento em CRI deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII; e
- (vii) Garantias. Ressalvada a hipótese prevista abaixo, deverão contar com alguma das seguintes garantias: (i) alienação fiduciária, hipoteca ou anticrese sobre imóveis; (ii) cessão fiduciária ou penhor de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária ou penhor de outros ativos (incluindo, mas não se limitando, a ações, cotas, ativos financeiros); (iv) garantia fidejussória, na forma de fiança ou aval; ou (v) outras garantias reais admitidas nos termos da legislação aplicável; observado que tais garantias deverão ser constituídas em prazo determinado; e, adicionalmente, deverão prever *covenant* de verificação da cobertura da garantia real, com definição de mecanismos de aceleração ou cura caso haja descumprimento. Adicionalmente, para operações sem a presença de garantia real, o prazo dos CRI estará limitado em 5 (cinco) anos.

Os critérios acima previstos devem ser observados para aquisições realizadas no mercado primário.

Adicionalmente, o Fundo também poderá adquirir os Ativos Conflitados desde que (i) o Administrador, o Gestor ou partes relacionadas a estes não sejam as únicas instituições participantes da respectiva oferta; ou, alternativamente, (ii) o Fundo não seja o único investidor no âmbito da respectiva oferta.

A aprovação de operações conflitadas nos termos previstos acima terá validade de 08 (oito) anos, desde que o público alvo do Fundo não seja alterado, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTE DO PROSPECTO.

Quem poderá participar da Assembleia de Conflito de Interesses

Somente poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses os Cotistas da classe única do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Adicionalmente, as seguintes pessoas não podem votar na Assembleia de Conflito de Interesses: **(i)** a Administradora ou a Gestora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; **(iii)** empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e **(v)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Quóruns de instalação e deliberação

A Assembleia de Conflito de Interesses será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, sendo que a aprovação da matéria objeto da Assembleia de Conflito de Interesses dependerá de aprovação prévia de Cotistas que representem, cumulativamente: **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso a classe única de cotas tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso a classe única de cotas do Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

Participação por Procuração

Para viabilizar o exercício do direito de voto na Assembleia de Conflito de Interesses e observados os requisitos da regulamentação aplicável, os Cotistas que assim desejarem poderão, de forma facultativa, e sob condição suspensiva de que o Investidor se torne Cotista, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos a procuradores a serem constituídos conforme procuração específica, conforme minuta a ser disponibilizada pela Administradora (**“Procuração de Conflito de Interesses”**), para que os respectivos outorgados os representem e votem em seu nome, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação a ordem do dia.

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Investidores sob condição suspensiva à integralização das Cotas por ele subscritas, para que seus respectivos outorgados os representem e votem em seu nome na Assembleia de Conflito de Interesses, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), inclusive em consulta formal, para deliberar pela aquisição, pela classe única de cotas Fundo, de Ativos Conflitados, tendo em vista que nos termos da Resolução CVM 175 tal aquisição configura potencial conflito de interesse.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará à disposição dos Investidores por meio do seguinte website: <https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jsr11.htm>

A Procuração de Conflitos de Interesses somente poderá ser outorgada por Cotista que tenha obtido acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como para a matéria a ser votada na respectiva Assembleia de Conflito de Interesses.

A Procuração de Conflito de Interesses (i) não é de outorga obrigatória, e sim facultativa; (ii) não é irrevogável e irretratável; (iii) assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário a matéria da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses; (iv) caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o investidor tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo e manter tal condição quando da realização da Assembleia de Conflito de Interesses; (v) será outorgada por Investidores que, antes de outorgar a Procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, neste Manual de Exercício de Voto e nos demais documentos da Oferta; e (vi) não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

A outorga de procuração para representação na Assembleia de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico, ou digital a partir do ato da assinatura do Termo de Aceitação ou da ordem de investimento, conforme aplicável, no *link* <https://votodigital.alfm.adv.br/pesquisas/147/>, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta e os procedimentos a serem indicados na convocação da Assembleia de Conflito de Interesses.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, pelo investidor, unilateralmente, **(i)** até o dia anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Av. Paulista, 2.150, 12º andar, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, aos cuidados de João Luiz Lopes da Silva; **(ii)** até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio para o e-mail joao.luiz@safra.com.br; ou, ainda, **(iii)** mediante comparecimento pelo Investidor à Assembleia de Conflito de Interesses, conforme aplicável.

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

O outorgado não poderá ser a Administradora, a Gestora ou qualquer parte relacionada a eles.

CASO, APÓS A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E A DISPONIBILIZAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS CONFLITADOS NÃO SEJA APROVADA EM SEDE DE ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, O FUNDO PODERÁ ENCONTRAR DIFICULDADES EM ADQUIRIR ATIVOS SEMELHANTES AOS DE SEU INTERESSE E IRÁ DESTINAR OS VALORES DA OFERTA OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO.

Esclarecimentos Adicionais

A Administradora disponibilizará todos os documentos e informações necessários ao exercício informado do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de

computadores, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia de Conflito de Interesses.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia de Conflito de Interesses, os Cotistas poderão entrar em contato com a Administradora, por meio do endereço abaixo:

BANCO J. SAFRA S.A.

Avenida Paulista, 2.150, Bela Vista

CEP 01310-300 – São Paulo, SP

* * *

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

ANEXO IV

INFORME ANUAL

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	54.866.214/0001-74
Data de Funcionamento:	24/04/2024	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	0	Quantidade de cotas emitidas:	0,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BANCO J. SAFRA S.A.	CNPJ do Administrador:	03.017.677/0001-20
Endereço:	AV. PAULISTA, 2150, - BELA VISTA- SÃO PAULO- SP- 01311300	Telefones:	0300 105 1234 0800 772 5755
Site:	https://www.safra.com.br/safra-asset	E-mail:	SAFRA.ASSET@SAFRA.COM.BR
Competência:	04/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Safra Asset Management LTDA	62.180.047/0001-31	Av. Paulista, 2100 - São Paulo - SP	0300 105 1234
1.2	Custodiante: Banco Safra S.A	58.160.789/0001-28	Av. Paulista, 2100 - São Paulo - SP	0800 772 5755
1.3	Auditor Independente: Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes	61.562.112/0001-20	Av. Francisco Matarazzo, 1400 - São Paulo - SP	(11) 3674-2000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: Banco Safra S.A	58.160.789/0001-28	Av. Paulista, 2100 - São Paulo - SP	0800 772 5755
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços': Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: Não possui informação apresentada.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo Fundo Novo			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo Fundo Novo			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira Fundo Novo			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII: Ver anexo no final do documento. Anexos			

6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
Não possui informação apresentada.				
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			
Fundo Novo ainda sem definição de ativos				
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
Não possui informação apresentada.				
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
Não possui informação apresentada.				
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
Não possui informação apresentada.				
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:			
Av. Paulista, 2150 www.safraasset.com.br				
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.			
As informações estão disponíveis em https://www.safra.com.br/safra-asset				
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.			
(i) O cotista deverá apresentar a convocação recebida juntamente com seus documentos pessoais, de modo a certificar com os cadastros internos do Administrador, sendo que no caso de representação será necessária a apresentação de procurações com poderes específicos e expressos outorgados pelo cotista, devendo a mesma ter prazo inferior a 1 ano. (ii) Além do requerimento previsto no regulamento, no item acima mencionado, deve acompanhar eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados na legislação vigente, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas. (iii) www.safraasset.com.br, conforme regulamento. Contudo nas convocações são informados contatos de telefone e email.				
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.			
O Administrador poderá realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas por meio eletrônico, através do envio do edital para cada cotista, juntamente com sua disponibilização nas páginas do administrador e do distribuidor na rede mundial de computadores, sendo permitida que as deliberações sejam tomadas mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo ADMINISTRADOR aos cotistas, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as hipóteses de quorum qualificado nos termos do parágrafo 3º do artigo 25º e do artigo 44º, bem como as formalidades dos artigos 31º, 32º acima, e do artigo 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08, observado ainda que os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento do Fundo.				
11.	Remuneração do Administrador			
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:			
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. 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. A TPS deverá ser calculada conforme a fórmula apresentada a seguir: $VT\ Performance = 0,10 \times \{ [Resultado\ no\ Período\ de\ Apuração] - [PL\ Base * (1+ Índice\ de\ Correção)] \}$				
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
0,00		0,00%	0,00%	
12.	Governança			
12.1	Representante(s) de cotistas			
Não possui informação apresentada.				
12.2	Diretor Responsável pelo FII			
Nome:		Marcio Aurélio de Nobrega	Idade:	56
Profissão:		Diretor	CPF:	085.947.538-70
E-mail:		marcio.nobrega@safra.com.br	Formação acadêmica:	Administrador e Economista
Quantidade de cotas detidas do FII:		0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:		0,00	Data de início na função:	04/07/2022
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos				
Nome da Empresa		Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Banco Safra S.A		Março/2017 a atual no Grupo Safra	Diretor e Superintendente Executivo das áreas de Operações	Administração e Custódia de Fundos de Investimentos,

			(Back Office)	Carteiras Administradas, Asset Management, Banco de Investimentos, Corretora, INR 4373 e outros.		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos						
Evento			Descrição			
Qualquer condenação criminal			não aplicável			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			não aplicável			
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 5% até 10%					
	Acima de 10% até 15%					
	Acima de 15% até 20%					
	Acima de 20% até 30%					
	Acima de 30% até 40%					
	Acima de 40% até 50%					
	Acima de 50%					
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.						
15.	Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
	As informações estão disponíveis em https://www.safra.com.br/safra-asset					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	As informações estão disponíveis em https://www.safra.com.br/safra-asset					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	As informações estão disponíveis em https://www.safra.com.br/safra-asset					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
	Não possui informação apresentada					
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
	Não possui informação apresentada					

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

PROSPECTO PRELIMINAR

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 54.866.214/0001-74

ADMINISTRADO PELO

BANCO J. SAFRA S.A.

Avenida Paulista, 2.150, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300

CNPJ nº 03.017.677/0001-20

E GERIDO PELA

SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.

Avenida Paulista, 2.100, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-930

CNPJ nº 62.180.047/0001-31

LUZ CAPITAL MARKETS