

Aos

Senhores Cotistas do JS Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário

Ref.: Proposta da Administradora acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do JS Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário, a ser realizada sob o procedimento de Consulta Formal.

Prezados Senhores,

BANCO J. SAFRA S.A., instituição financeira credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para administrar recursos 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 e Estado de São Paulo, CEP 01310-300, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob nº 03.017.677/0001-20 ("Administradora"), na qualidade de administradora do **JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 54.866.214/0001-74 ("Fundo"), vem, por meio desta, apresentar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") proposta da Administradora, referente às matérias descritas na consulta formal datada de 1º de julho de 2024, para a Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada exclusivamente de forma não presencial, por meio de consulta formal ("Consulta Formal"), de acordo com os procedimentos descritos na Consulta Formal, a qual terá seu resultado divulgado em 18 de julho de 2024, pós fechamento de mercado.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

Em razão da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única ("Classe") do Fundo ("Emissão") aprovada pela Administradora 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 do Administrador"), por meio da qual foi realizada a captação de R\$ 221.371.000,00 (duzentos e vinte e um milhões, trezentos e setenta e um mil reais), conforme divulgado por meio do anúncio de encerramento da oferta pública da Emissão, publicado em 28 de junho de 2024, nos termos da legislação aplicável e do regulamento do Fundo, a Administradora pretende submeter à deliberação, pelos Cotistas, da realização de operações com potenciais situações de conflito de interesses.

Neste sentido, a Administradora incentiva os Cotistas a manifestarem seus votos com relação a Consulta Formal, propondo a aprovação das matérias da ordem do dia, com a possibilidade de aquisição de ativos em situação de potencial conflito de interesses, possibilitando ao Fundo oportunidades para sua operação e rentabilidade.

Tendo em vista que as matérias constantes da Ordem do Dia representam situações de conflitos de interesses, as matérias previstas na Ordem do Dia serão aprovadas pela maioria de votos recebidos, cabendo a cada Cota 1 (um) voto, desde que tal maioria represente, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do inciso IV do artigo 12, do artigo 15 e do artigo 16, todos do Anexo

Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”). A Administradora destaca a importância da participação dos Cotistas na presente assembleia (“Assembleia”), que se dará por meio do procedimento de Consulta Formal, tendo em vista que as matérias a serem deliberadas são consideradas como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 7º, c/c o inciso IV do artigo 12, ambos Resolução CVM 175 e dos artigos 10 e 13 do regulamento do Fundo.

Na hipótese de aprovação das matérias objeto de conflito de interesses, abaixo descritas (“Ordem do Dia”) deverão ser observados os critérios cumulativos listados no Anexo I à esta Proposta da Administradora.

ORDEM DO DIA

Deliberar sobre a possibilidade de aquisição pelo Fundo, 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 ou distribuídas a qualquer tempo, e/ou intermediadas (no mercado primário ou no secundário) pela Administradora, pela **SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na Avenida Paulista, nº 2100, Bela Vista, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob nº 62.180.047/0001-31, devidamente credenciada pela CVM por meio do ato declaratório CVM nº 11.062, de 21 de maio de 2010 (“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 necessidade de novas aprovações específicas e posteriores para cada aquisição de Ativos Conflitados, desde que observados os critério de elegibilidade descritos no anexo I desta proposta da Administradora, tendo em vista que tais aquisições configuram potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 da Resolução da CVM nº 175.

Caso aprovadas as matérias da ordem do dia, os cotistas autorizam a Administradora a praticar todo e qualquer ato necessário à efetivação da matéria objeto desta Consulta Formal que seja de sua respectiva atribuição.

Caso sejam necessários esclarecimentos adicionais, V. Sa. poderá entrar em contato com a Administradora, por meio dos canais abaixo:

Av. Paulista, 2.150, Bela Vista

CEP 01310-300, São Paulo, SP

At.: Danilo Moreira Silva

E-mail: danilo.silva@safra.com.br

Website: <https://www.safra.com.br/>

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia estarão à disposição dos Cotistas para análise no

seguinte endereço eletrônico: <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, na seção “Pesquisa de Dados”, clicar em “Fundos de investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”, localizar o acesso ao “Fundos.NET” e, então, localizar os documentos da assembleia).

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

São Paulo, 1º de julho de 2024.

BANCO J. SAFRA S.A.

Administradora

ANEXO I

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 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 Assembleia poderá ser ratificada de tempos em tempos, a depender da variação do Patrimônio Líquido do Fundo e/ou sua quantidade de Cotistas.