



Aos

Senhores Cotistas do JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário

Ref.: Proposta do Administrador acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do JS Ativos Financeiros 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 (“Administrador”), na qualidade de administrador do **JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 42.085.661/0001-07 (“Fundo”), vem, por meio desta, apresentar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) proposta do Administrador, referente às matérias descritas na consulta formal datada de 03 de janeiro de 2024, para a Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada exclusivamente de forma não presencial, por meio de consulta formal (“Consulta Formal”), utilizando-se de plataforma eletrônica para voto à distância, de acordo com os procedimentos descritos no Anexo I da Consulta Formal, a qual terá seu resultado divulgado em 06 de março de 2024, pós fechamento de mercado.

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR

Em 24 de novembro de 2021, foi realizada assembleia geral de Cotistas (“Assembleia de Conflito de Interesses 24.11.21”) que deliberou sobre potenciais situações de conflito de interesses, tendo sido aprovado por 26,79% do total de cotas emitidas pelo Fundo, sem ressalvas ou restrições, a possibilidade de aquisição de ativos em situação de potencial conflito de interesse.

Em razão da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Segunda Emissão”) aprovada pelo Administrador por meio do “*Instrumento Particular do Administrador*”, datado de 18 de outubro de 2023 (“Ato do Administrador”), por meio da qual foi realizada a captação 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) conforme divulgado por meio do anúncio de encerramento da oferta pública da Segunda Emissão, publicado em 11 de dezembro de 2023, houve uma alteração relevante na base de Cotistas do Fundo, sendo necessária a convocação de nova assembleia.

Neste sentido, o Administrador incentiva os Cotistas a manifestarem seus votos com relação a Consulta Formal, propondo a aprovação das matérias da ordem do dia, com a manutenção da 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 artigo 18 e do parágrafo primeiro do artigo 20, ambos da Instrução CVM 472. **O Administrador destaca a importância da participação dos Cotistas na presente assembleia (“Assembleia”), que se dará através 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 3º, c/c o artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”) e do artigo 44 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 nos anexos I e II à esta Proposta do Administrador.

ORDEM DO DIA

Deliberar sobre a aprovação, sem a necessidade de aprovações específicas e posteriores em sede de assembleia geral de Cotistas, de (“Ordem do Dia”):

(A) aquisição, pelo Fundo, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo **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 (“Gestor”), ou por instituições integrantes do conglomerado econômico do Administrador ou do Gestor (“Partes Relacionadas”), e consequentemente, autorização ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, desde que (i) observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras aplicáveis aos FII, (ii) o processo de seleção dessas operações observe estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição de CRI e (iii) sejam atendidos os critérios listados no Anexo I à esta Proposta do Administrador;

(B) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”) administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou Partes Relacionadas a estes, bem como cotas de FII decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Partes Relacionadas a estes, incluindo a aquisição, no mercado primário e secundário, de cotas de emissão do **JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 13.371.132/0001-71 (“JSRE”), e, consequentemente, autorização ao Gestor para a prática de todos



e quaisquer atos necessários à sua efetivação, desde que (i) observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras aplicáveis aos FII, (ii) o processo de seleção dessas operações observe estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição de cotas de FII e (iii) sejam atendidos os critérios listados no Anexo II à esta Proposta do Administrador;

(C) aquisição, pelo Fundo, de ativos de liquidez de emissão do Administrador, do Gestor ou de Partes Relacionadas a estes, bem como cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou por Partes Relacionadas a estes, e, conseqüentemente, autorização ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, desde que (i) observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras aplicáveis aos FII; e (ii) o processo de seleção dessas operações observe estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição de ativos de liquidez.

Caso aprovadas as matérias da ordem do dia, os cotistas autorizam o Administrador 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 o Administrador, 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 Ativos Financeiros 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, 03 de janeiro de 2024.

BANCO J. SAFRA S.A.
Administrador



ANEXO I

Critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em CRI decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Partes Relacionadas a estes:

- (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 tanto no mercado primário quanto no mercado secundário.

Adicionalmente, o Fundo também poderá adquirir CRI decorrentes de operações estruturadas, coordenadas ou distribuídas por Partes Relacionadas ao Administrador e ao Gestor, sem a observância dos critérios acima, desde que (i) tais instituições não sejam as únicas instituições participantes da respectiva oferta; ou, alternativamente, (ii) o Fundo não seja o único investidor no âmbito da respectiva oferta.



ANEXO II

Critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em cotas de FII administrados, geridos ou distribuídos pelo Administrador, pelo Gestor ou Partes Relacionadas a estes, incluindo mas não limitado ao fundo JSRE, bem como em cotas de FII decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor ou por Partes Relacionadas a estes:

1. **Ambiente de negociação.** As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
2. **Oferta pública.** As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM;
3. **Limite por emissão.** O Fundo não poderá adquirir mais de 20% (vinte por cento), excluído eventual exercício de direito de preferência, do montante total de uma mesma emissão primária de cotas dos FII;
4. **Tributação.** Os FII não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
5. **Fundo exclusivo.** Os FII deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo; e
6. **Disclosure.** O Fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar *disclosure* do investimento nos FII.

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