



**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 24 DE
NOVEMBRO DE 2021 ÀS 16HS POR MEIO DE CONSULTA FORMAL ENVIADA AOS
COTISTAS DO FUNDO**

JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME 42.085.661/0001-07 ("Fundo")

Administrado por
BANCO J. SAFRA S.A.
CNPJ/ME 03.017.677/0001-20
("Administrador")

DATA, HORA, LOCAL: A Assembleia Geral Extraordinária foi realizada às 16h do dia 24 de novembro de 2021, na sede social do Administrador, com a participação dos cotistas do Fundo de forma não presencial, exclusivamente por meio do recebimento prévio de manifestações de voto através de um processo de Consulta Formal, assim realizada em função do cenário atual de pandemia da Covid-19 e considerando as recomendações da Organização Mundial da Saúde e as determinações do Ministério da Saúde quanto à aglomeração e circulação de pessoas para evitar a disseminação do novo coronavírus, bem como as orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários.

CONVOCAÇÃO: Conforme correspondência enviada aos cotistas do Fundo por correio eletrônico e publicada nos sites <https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jsaf11.htm> e www.b3.com.br em 5 de novembro de 2021, em conformidade com o artigo 19, parágrafos segundo e terceiro, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472").

PRESEÇA e QUÓRUM DE INSTALAÇÃO: Presentes os representantes do Administrador do Fundo, e computadas as manifestações de voto por escrito recebidas de Cotistas diretos e representados por procuração, totalizando 27,28% das cotas emitidas pelo Fundo, desconsideradas as cotas impedidas de votar. Conforme previsto no Edital de Convocação, foram computadas as manifestações de voto recebidas pelo Administrador até às 18h do dia 23 de novembro de 2021.

MESA: Presidente: Priscila Pitombo Souza; Secretária: Caroline Carneiro Maia.

ORDEM DO DIA:

Nos termos dos artigos 30 e 31 do Regulamento do Fundo e da legislação aplicável, bem o como conforme informado no prospecto da oferta pública de cotas da primeira emissão do Fundo ("Prospecto"), os cotistas do Fundo foram convocados a deliberar acerca das seguintes matérias constantes do Ordem do Dia abaixo indicadas.

(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, 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 perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM através do Ato Declaratório CVM nº 11.062, de 21 de maio de 2010 (“Gestora”), ou por instituições integrantes do conglomerado econômico do Administrador ou da Gestora (“Partes Relacionadas”), e, conseqüentemente, autorização ao Gestora 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 Gestora na aquisição de CRI e (iii) sejam atendidos os critérios listados no Anexo I;

(B) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”) administrados ou geridos pelo Administrador, pela Gestora ou Partes Relacionadas a estes, bem como de cotas de FII decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pela Gestora ou por Partes Relacionadas a estes, e, conseqüentemente, autorização da Gestora 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 pela Gestora na aquisição de cotas de FII e (iii) sejam atendidos os critérios listados no Anexo II; e

(C) aquisição, pelo Fundo, de ativos de liquidez de emissão do Administrador, da Gestora ou de Partes Relacionadas a estes, bem como de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pela Gestora ou por Partes Relacionadas a estes, e, conseqüentemente, autorização para a Gestora 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 pela Gestora na aquisição de ativos de liquidez. As deliberações acima são necessárias, tendo em vista que configuram potenciais conflitos de interesse, nos termos do artigo 34 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

DELIBERAÇÕES: Após instalada a Assembleia, o Administrador computou as manifestações de voto previamente recebidas de cotistas e, em conformidade com o artigo inciso I do § 1º do 20 da Instrução CVM nº 472, foram aprovadas a totalidade das matérias constantes da Ordem do Dia pela maioria dos votos recebidos, representando 98,19% do total dos votos recebidos, ou seja 26,79% do total de cotas emitidas pelo Fundo, desconsideradas as cotas impedidas de votar.

(A) A possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de CRI decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pela Gestora ou por Partes Relacionadas a estes e, conseqüentemente, autorização para a Gestora praticar 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 pela Gestora na aquisição de CRI e (iii) sejam atendidos os critérios listados no Anexo I.

(B) A possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de cotas de emissão de FII administrados ou geridos pelo Administrador, pela Gestora ou Partes Relacionadas a estes, bem como de cotas de FII decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pela Gestora ou por Partes Relacionadas a estes, e, conseqüentemente, autorização para a Gestora praticar 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 pela Gestora na aquisição de cotas de FII e (iii) sejam atendidos os critérios listados no Anexo II.

(C) A possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de ativos de liquidez de emissão do Administrador, da Gestora ou de Partes Relacionadas a estes, bem como de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pela Gestora ou por Partes Relacionadas a estes, e, conseqüentemente, autorização para a Gestora praticar 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 pela Gestora na aquisição de ativos de liquidez.

Diante da aprovação pelos cotistas, o Administrador poderá adquirir em nome do Fundo os ativos descritos acima, observados seus critérios e anexos.

ENCERRAMENTO E LAVRATURA DA ATA: Encerrados os trabalhos e lavrada esta ata, em forma de sumário, foi a mesma lida e assinada.

São Paulo, 24 de novembro de 2021.



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;
- (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, 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:

- (i) **Ambiente de negociação.** As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- (ii) **Oferta pública.** As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM;
- (iii) **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;
- (iv) **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;
- (v) **Fundo exclusivo.** Os FII deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo; e
- (vi) **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.