



**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 22 DE
OUTUBRO DE 2020 ÀS 10HS**

JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 13.371.132/0001-71 ("Fundo")

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

DATA, HORA, LOCAL: A Assembleia Geral Extraordinária foi realizada às 10h do dia 22 de outubro de 2020, 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, 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 e publicada nos sites www.safraasset.com.br e www.b3.com.br em 6 de outubro de 2020, 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 representando 15,69% 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 10h do dia 22 de outubro de 2020.

MESA: Presidente: Marcus Vinicius B. Fernandes; Secretária: Priscila Pitombo Souza.

ORDEM DO DIA: Nos termos dos artigos 11º e 23º, IV, do Regulamento e artigos 11 e 23 da Instrução CVM nº 472, a realização da 8ª (oitava) emissão de cotas do Fundo, no montante total de até R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) ("Emissão"), o qual poderá ser aumentado em virtude da opção de emissão de lote adicional de novas cotas, a ser distribuída mediante oferta pública de distribuição, sendo a distribuição e estruturação realizadas pelo BANCO SAFRA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28, que será contratada para exercer as funções de: (i) instituição intermediária líder da Oferta Pública ("Coordenador Líder"), não se aplicando o disposto nos artigos 14º, VIII, 23º, IX, e 37º, do Regulamento em razão do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014 ("Ofício-Circular"), sem prejuízo da possibilidade de contratação pelo Fundo de outras instituições financeiras para atuarem como coordenadores e/ou participantes especiais; e (ii) estruturadora da Emissão, estando as principais características da oferta explicitadas na Proposta do Administrador, disponível na sede do Administrador e nos endereços



eletrônicos indicados na Convocação; bem como a autorização ao Administrador para definir todos os demais termos e condições da oferta pública a ser realizada e a adotar todas as medidas necessárias para a sua consecução; observado que: (a) a oferta pública de distribuição de cotas da Emissão poderá ser realizada, a critério do gestor do Fundo, (1) com melhores esforços de distribuição, mediante registro automático na CVM, nos termos do artigo 10, §2º, da Instrução CVM 472 e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Oferta Pública 400") ou (2) com esforços restritos de distribuição, mediante dispensa automática de registro na CVM nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Oferta Pública 476"); e (b) tendo em vista que o Fundo deseja efetuar a aquisição de determinados ativos até o dia 23 de dezembro de 2020, caso a CVM apresente exigências no âmbito da Oferta Pública 400, que impossibilitem a obtenção do registro da Oferta Pública 400 na CVM até o dia 11 de novembro de 2020 e, conseqüentemente, atrasem o cronograma da Emissão, o pedido de registro da Oferta Pública 400 poderá, a critério do gestor do Fundo, ser cancelado e a Emissão poderá, a critério do gestor do Fundo, ser distribuída com esforços restritos, nos termos de uma Oferta Pública 476, pelo Coordenador Líder.

DELIBERAÇÕES: Após instalada a Assembleia, o Administrador computou as manifestações de voto previamente recebidas de cotistas e, em conformidade com o artigo 20 da Instrução CVM nº 472, foi aprovada a matéria constante da Ordem do Dia pela maioria dos votos recebidos, representando 95,16% do total dos votos recebidos, ou seja 14,93% do total de cotas emitidas pelo Fundo, desconsideradas as cotas impedidas de votar.

Com base na aprovação da matéria constante da Ordem do Dia, observado o disposto na Proposta do Administrador e nas definições do Administrador previamente informadas por meio do Fato Relevante divulgado em 13 de outubro de 2020, restou aprovada a realização da 8ª (oitava) emissão de cotas do Fundo e respectiva oferta pública de distribuição de cotas ("8ª Emissão" e "Oferta"), sendo a distribuição e estruturação realizadas pelo Banco Safra S/A, que exercerá as funções de (a) Coordenador Líder e (b) Estruturador, bem como a autorização ao Administrador para definir todos os demais termos e condições da oferta pública a ser realizada e adotar todas as medidas necessárias para a sua consecução.

Principais Características da Oferta

Coordenador Líder e Estruturador:	Banco Safra S/A, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28.
Instituições Participantes:	O Coordenador Líder e as demais instituições financeiras que venham a ser convidadas pelo Coordenador Líder para participarem dos esforços de distribuição das cotas no âmbito da Oferta, atuando como coordenadores, coordenadores contratados e/ou participantes especiais, sempre respeitando a remuneração máxima destinada ao Coordenador Líder.
Quantidade Total de Cotas:	Serão emitidas até 3.154.574 (três milhões, cento e



cinquenta e quatro mil, quinhentas e setenta e quatro) Cotas no âmbito da 8ª Emissão, sem considerar a emissão de Lote Adicional, conforme descrito abaixo e ressalvada a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta ("Cotas da Oferta Base").

Volume Total da Oferta:	Até R\$ 299.999.987,40 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentas e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e sete reais e quarenta centavos), considerando a emissão da Quantidade Total de Cotas ao Valor de Emissão por Cota, sem considerar em tal valor (i) a possibilidade de captação adicional em função da emissão do Lote Adicional, e (ii) o Custo Unitário de Distribuição, conforme descritos abaixo.
Distribuição Parcial da Oferta:	Será admitida a distribuição parcial da Oferta, desde que venha a ser subscrita, pelo menos, 630.914 (seiscentas e trinta mil, novecentas e quatorze) Cotas ("Quantidade Mínima de Novas Cotas"). Em virtude da possibilidade de distribuição parcial, será observado o disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/2003, por força do disposto no Artigo 5-A da Instrução CVM nº 476/2009. Eventual saldo de cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pelo Administrador, desde que atingida a Quantidade Mínima de Novas Cotas.
Lote Adicional:	O Administrador poderá aumentar a quantidade de cotas objeto da Oferta em até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas da Oferta Base, ou seja, em até 630.914 (seiscentas e trinta mil, novecentas e quatorze) cotas adicionais ("Opção de Lote Adicional").
Montante Mínimo e Máximo da Oferta:	No mínimo R\$ 59.999.921,40 (cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e um reais e quarenta centavos), em caso de colocação da Quantidade Mínima de Novas Cotas e no máximo R\$ 359.999.908,80 (trezentos e cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oito reais e oitenta centavos), em caso de colocação da Quantidade Total de Cotas, acrescida da totalidade das cotas do Lote Adicional sem considerar em tais valores o Custo Unitário de Distribuição, conforme descrito abaixo.
Emissão:	8ª (oitava).
Série:	Única.
Direitos das Cotas:	As Cotas objeto da 8ª Emissão terão direitos políticos e econômicos idênticos aos das demais cotas emitidas pelo Fundo. Os rendimentos a serem atribuídos às Cotas objeto da 8ª Emissão serão calculados <i>pro rata temporis</i> , a partir da data de encerramento da Oferta, observadas as



disposições do Regulamento.

Valor de Emissão por Cota: R\$ 95,10 (noventa e cinco reais e dez centavos) por Cota da 8ª Emissão, o qual deverá ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição (conforme descrito abaixo). O Valor de Emissão por Cota foi definido tendo em vista o valor de mercado das cotas já emitidas e negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários, tendo sido calculado com base na média dos valores ajustados de fechamento de mercado das cotas do Fundo nos últimos 15 (quinze) dias contados do dia útil imediatamente anterior à data de realização da presente Assembleia, e aplicando-se sobre tal valor um desconto de 1,89% (um inteiro e oitenta e nove centésimos por cento).

O referido valor não será atualizado até a data de integralização das cotas da 8ª Emissão.

Exercício do Direito de Preferência: Observado o disposto no artigo 11, inciso II, do Regulamento do Fundo, será assegurado aos Cotistas o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Cotas objeto da 8ª Emissão, na proporção do número de Cotas de sua titularidade. O período para o exercício do direito de preferência será de, no mínimo, 10 (dez) dias úteis, contados a partir do 5º dia útil imediatamente subsequente à data de divulgação do fato relevante específico a ser divulgado aos Cotistas e ao mercado em geral, nos termos da regulação aplicável, referente à Oferta ("Fato Relevante da Oferta Pública") ("Direito de Preferência").

Fator de subscrição do Direito de Preferência: Cada cota detida pelo Cotista, na Data Base do Direito de Preferência (conforme descrito abaixo), conferirá ao seu titular o direito de subscrever o equivalente a 0,15190081266 Cotas da 8ª Emissão, o que representa um direito de aumento de até 15,190081266% na quantidade de cotas detidas pelos Cotistas.

Caso a quantidade de Cotas cuja subscrição o Cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (de forma que não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias.

Data Base do Direito de Preferência: Data de divulgação do Fato Relevante da Oferta Pública.

Procedimentos do Direito de Preferência: Os procedimentos relativos ao Direito de Preferência serão detalhados no Fato Relevante da Oferta Pública, inclusive os relativos ao direito de cessão previsto em Regulamento.



Em razão do público-alvo restrito da Oferta, o Direito de Preferência não poderá ser cedido a terceiros, estando a cessão limitada a Cotistas do Fundo.

Taxa de Ingresso: Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas, sem prejuízo do Custo Unitário de Distribuição a ser arcado por cada investidor no âmbito da Oferta.

Custo Unitário de Distribuição: Cada investidor pagará, pela subscrição e integralização de cada Cota, o Valor de Emissão por Cota acrescido de um custo unitário de distribuição por cota de aproximadamente 2,15% (dois inteiros e quinze centésimos por cento) sobre o Valor de Emissão por Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos estimados com a distribuição primária das cotas da 8ª Emissão e o volume total da oferta, resultando em um custo unitário de distribuição de R\$2,05 (dois reais e cinco centavos) por cota ("Custo Unitário de Distribuição").

Nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº5/2014, os investidores que vierem a subscrever cotas no âmbito da 8ª Emissão deverão arcar com os custos de distribuição das cotas da Oferta, não havendo ônus para os cotistas existentes (exceto na hipótese de exercício do Direito de Preferência, em que os cotistas subscritores incorrerão no Custo Unitário de Distribuição correspondente).

Caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo.

Preço de Aquisição: O preço pago pelo investidor quando da subscrição e integralização das cotas da 8ª Emissão será de R\$ 97,15 (noventa e sete reais e quinze centavos) por cota, que corresponde ao Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição.

Liquidação: O pagamento do Preço de Aquisição será realizado em moeda corrente nacional, quando da liquidação das cotas subscritas, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionárias. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao Preço de Aquisição junto à instituição participante intermediária da Oferta responsável pelo respectivo pedido de subscrição de cotas.

Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a Oferta serão destinados: (i) prioritariamente, à aquisição de determinados ativos imobiliários em fase de negociação pelo Fundo, cuja identificação e termos comerciais encontram-se sujeitos a cláusulas de confidencialidade ("Imóvel"), e/ou (ii) ao acesso a novas oportunidades de aquisição de ativos para a



carteira do Fundo, por meio da utilização (a) de eventual saldo remanescente de recursos captados por meio da Oferta em conjunto com os recursos atualmente mantidos em caixa pelo Fundo, após efetivada a aquisição de que trata o item (i) acima, ou (b) a totalidade dos recursos captados na 8ª Emissão em conjunto com os recursos atualmente mantidos em caixa pelo Fundo, na hipótese de a aquisição de que trata o item (i) acima não se concretizar.

Aplicação Inicial Mínima: R\$ 1.046,10 (mil e quarenta e seis reais e dez centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, a ser arcado pelo subscritor. A Aplicação Inicial Mínima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

Forma de Distribuição: As cotas serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, sob a coordenação do Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009, em mercado de balcão organizado, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (DDA), administrado e operacionalizado pela B3, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, caput, da Lei nº 6.385/1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/2009.

No âmbito da Oferta: (i) será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais, conforme definido em regulamentação específica ("Investidores Profissionais"), e os valores mobiliários ofertados deverão ser subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais; (ii) fundos de investimento e carteiras administradas de valores mobiliários, sendo que serão considerados como um único investidor para os fins dos limites previstos acima as decisões de investimento que sejam tomadas pelo mesmo gestor sendo que; e (iii) os investidores que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos acima.

Além disso, as cotas subscritas no âmbito da Oferta somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição pelo investidor em questão, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/2009, sendo que as cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitas a esse prazo de restrição.

O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras para atuarem como coordenadores, coordenadores contratados e/ou participantes especiais da Oferta.



Tipo de Distribuição:	Primária.
Regime de Colocação:	A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação.
Público Alvo:	Sem prejuízo do Direito de Preferência que poderá ser exercido por qualquer Cotista do Fundo, as cotas objeto da Oferta serão destinadas somente a Investidores Profissionais.
Prazo da Oferta:	O prazo de distribuição das cotas é de até 6 (seis) meses contados do seu início, prorrogáveis sucessivamente, limitado a 24 (vinte e quatro) meses, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação. O início da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da primeira procura a potenciais Investidores Profissionais, em conformidade com o previsto no artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/2009. Nos termos do artigo 8º da Instrução 476/2009, o encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contados de seu encerramento. Uma vez atingida a Quantidade Mínima de Novas Cotas, o Administrador poderá decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento, com o conseqüente cancelamento das Cotas remanescentes que não tenham sido subscritas.
Cancelamento da Oferta:	<p>Caso, durante o Prazo da Oferta, se verifique que não será possível a aquisição do Imóvel e tampouco sejam identificadas outras oportunidades de investimento, conforme mencionadas no item (ii) do campo "Destinação dos Recursos", acima, o Coordenador Líder, em conjunto com o Administrador, poderá decidir, a qualquer momento, pelo cancelamento da Oferta, sendo que as novas cotas emitidas deverão ser canceladas pelo Administrador.</p> <p>Nesta hipótese, os valores que eventualmente já tenham sido efetivamente pagos serão devolvidos aos respectivos investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da respectiva integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.</p>
Negociação das Cotas no Mercado Secundário:	Bolsa de Valores administrada e operacionalizada pela B3.
Demais Termos e Condições da Oferta:	Os demais termos e condições da Oferta serão definidos pelo Administrador e pelo Coordenador Líder e constarão dos documentos da Oferta.



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

São Paulo, 22 de outubro de 2020.