

Aos

Senhores Cotistas do JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -RESPONSABILIDADE LIMITADA

Ref.: Proposta da Administradora acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas da Classe Única do JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, 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 da classe única do **JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 42.085.661/0001-07 ("Fundo"), vem, por meio desta, apresentar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") proposta da Administradora, referente às matérias descritas na consulta formal datada de 28 de abril de 2025, 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 no Edital de Convocação, a qual terá seu resultado divulgado em 30 de junho de 2025, pós fechamento de mercado.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora pretende submeter à deliberação, pelos Cotistas, dentre outras matérias, a realização de operações com potenciais situações de conflito de interesses.

Neste sentido, a Administradora incentiva os Cotistas a manifestarem seus votos com relação a Assembleia Geral Extraordinária Não Presencial ("Assembleia"), propondo a aprovação das matérias da ordem do dia, com a possibilidade de aquisição de ativos em situação de potencial conflito de interesses, possibilitando à Classe 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 pela Classe, 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, que se dará de forma não presencial, através da manifestação de voto dos Cotistas, tendo em vista que algumas das 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.

Na hipótese de aprovação das matérias objeto de conflito de interesses que fazem parte da ordem do dia ("Ordem do Dia") deverão ser observados os critérios cumulativos listados no Anexo I à esta Proposta da Administradora.

ORDEM DO DIA

Deliberar sobre a aprovação das seguintes matérias:

(A) APROVAR a realização de operações pela Classe na aquisição, venda, cessão e/ou permuta, em operações compromissadas, cotas de fundos de investimento (inclusive cotas de classes/ fundos de investimento de investimento imobiliário), certificados de recebíveis imobiliários ou em operações em geral de Ativos (conforme definidos no Regulamento) e/ou direitos de subscrição, em situação de potencial conflito de interesse, incluindo Ativos que tenham sido estruturados, coordenados, distribuídos, geridos e/ou administrados a qualquer tempo, e/ou intermediados (no mercado primário ou no secundário) pela Administradora, pela Gestora (conforme definida no Regulamento) 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 critérios de elegibilidade elencados no Anexo I;

(B) APROVAR que a Classe possa contratar partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora inclusive fundos de investimento por ela geridos e/ ou administrados, para atuar como formador de mercado para as Cotas da Classe;

(C) APROVAR a inclusão da possibilidade de Recompra de cotas do Fundo nos termos do §6º, do artigo 56 do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175 a ser implementada desde que previamente autorizado pela CVM; e

(D) APROVAR a permissão da constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes e/ ou que venham a integrar o patrimônio da Classe, desde que seja constituída para garantir obrigações assumidas e/ ou que venham a ser assumidas pela Classe.

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 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 Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”, 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, 28 de abril de 2025.

BANCO J. SAFRA S.A.
Administradora

ANEXO I
CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

Critérios para aquisição de CRI em situação de conflito de interesses:

- (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 na CVM;
- (iii) **Remuneração.** Os CRI deverão ser remunerados por um ou mais dos seguintes critérios: (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>) ou por percentual da taxa básica de juros da economia brasileira do Sistema Especial de Liquidação e custódia - SELIC, divulgada pelo Banco Central do Brasil, em qualquer caso, acrescida ou não de sobretaxa; (ii) por outras taxas de juros pós-fixadas não listadas no item (i) acima; (iii) por taxas de juros pré-fixadas; (iv) poderão ter seu valor nominal unitário atualizado monetariamente pela variação de índices de preços divulgados publicamente, incluindo mas não se limitando ao Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), Índice de Preços ao Consumidor (INPC); ou, ainda, (v) outros índices de preços não listados no item (iv); e
- (iv) **Concentração.** O investimento em CRI deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII.

Critérios para aquisição de FII em situação de conflito de interesses:

- (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 na CVM, sendo certo que poderão ser adquiridas cotas no mercado primário ou secundário;
- (iii) **Limite por emissão.** O investimento em FII deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII; e
- (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.

Crêterios para venda de Ativos em situação de conflito de interesses:

- (i) **Preço de Venda.** Não poderá ser vendido preço considerado como preço vil, a critério do Gestor.

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