

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

(“Consulta Formal para a Assembleia Geral Extraordinária Não Presencial - 01/2025”)

JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 42.085.661/0001-07 (“Fundo”)

Código de Negociação: JSAF11

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA NÃO PRESENCIAL

Prezados Cotistas,

BANCO J. SAFRA S.A. instituição financeira credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para administrar recursos de terceiros 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, na qualidade de instituição administradora do Fundo (“Administrador”), vem, por meio deste Edital de Convocação de Consulta Formal (“Consulta Formal”), nos termos da legislação aplicável e do regulamento do Fundo (“Regulamento”), consultá-los acerca das matérias constantes da ordem do dia abaixo indicada (“Ordem do Dia”), conforme detalhado na proposta do administrador (“Proposta do Administrador”), também disponibilizado aos cotistas nesta data.

O resultado da Consulta Formal será apurado na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo que será realizada de forma não presencial por meio da presente Consulta Formal, que deverá ser respondida e/ou encaminhada ao Administrador até o final do dia 27 de junho de 2025 (“Data Limite de Recebimento”), podendo ser encaminhada anteriormente a esse prazo, sendo que o resultado da respectiva consulta será apurado pelo Administrador, formalizado em Ata de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo e divulgado aos cotistas e ao mercado em 30 de junho de 2025 (“Data de Divulgação do Resultado”).

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

(E) 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.

Quórum de deliberação:

Estão aptos a participar da Consulta Formal e do envio da respectiva Manifestação de voto para a assembleia, ora convocada, os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na presente data, por si, seus representantes legais ou procuradores (desde que com o envio dos documentos comprobatórios dos poderes), consoante o disposto no §2º do Artigo 77 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”).

Adicionalmente, conforme previsto no artigo 10.13 do Regulamento, as seguintes pessoas não podem votar na Assembleia de Conflito de Interesses: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua Classe de Cotas; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

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 I do Artigo 16 da Resolução CVM 175.

A ASSEMBLEIA PODERÁ SER PRORROGADA CASO NÃO SEJA ATINJIDO O QUÓRUM DE INSTALAÇÃO E/ OU APROVAÇÃO DAS MATÉRIAS PROPOSTAS NA ORDEM DO DIA.

Manifestação de voto:

Os Cotistas poderão participar da Consulta Formal e votar diretamente (i) pela formalização via e-mail, (ii) pelo sistema Cuore, (iii) pelos sistemas e mecanismos disponibilizados pelos intermediários, ou (iv) mediante envio de cédula de voto (conforme instruções do Anexo I, até o final do dia de 27 de junho de 2025).

Será encaminhado tanto o e-mail por onde cada Cotista poderá formalizar seu voto diretamente conforme item (i) acima, como também o link de acesso à plataforma Cuore a cada Cotista no e-mail previamente cadastrado, por meio do qual será possível anexar documentos pessoais e de representação, bem como votar as matérias da Ordem do Dia.

Na hipótese do Cotista enviar sua Manifestação de Voto por mais de um dos caminhos acima disponíveis prevalecerá a última recebida.

Divulgação dos resultados da Ordem do Dia:

O resultado da apuração de votos será divulgado no dia 30 de junho de 2025 no site do Administrador (<https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jsaf11.htm>) e no Fundos.Net.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

BANCO J. SAFRA S.A.
Administrador

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.

Critérios 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 serão 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.

ANEXO II
INFORMAÇÕES IMPORTANTES PARA A VOTAÇÃO

(“PROCEDIMENTOS PARA VOTAÇÃO, DOCUMENTAÇÃO, QUÓRUM MÍNIMO, PRAZOS PARA APURAÇÃO E ACESSO AOS DOCUMENTOS DA ASSEMBLEIA”)

1. PROCEDIMENTOS PARA VOTAÇÃO

Os cotistas poderão responder à Consulta Formal das seguintes formas:

- (A) MANIFESTAR OS VOTOS RELATIVOS AS MATÉRIAS OBJETO DA CONSULTA FORMAL UTILIZANDO A FERRAMENTA DE E-MAIL, OU
- (B) MANIFESTAR OS VOTOS RELATIVOS AS MATÉRIAS OBJETO DA CONSULTA FORMAL UTILIZANDO O SERVIÇO DE VOTO VIA PLATAFORMA ELETRÔNICA (E-MAIL CONTACT@CUOREPLATFORM.COM), OU
- (C) MANIFESTAR OS VOTOS RELATIVOS AS MATÉRIAS OBJETO DA CONSULTA FORMAL UTILIZANDO CÉDULA DE VOTO FÍSICA, CONFORME PROCEDIMENTO (B) ABAIXO, OU AINDA,
- (D) MANIFESTAR OS VOTOS RELATIVOS AS MATÉRIAS OBJETO DA CONSULTA FORMAL UTILIZANDO O MECANISMO DISPONIBILIZADO PELO INTERMEDIÁRIO, DESDE QUE ATENDIDAS AS CONDIÇÕES AQUI PREVISTAS.

A fim de facilitar aos cotistas o exercício do direito de voto e utilizando-se das informações atualizadas e constantes da base do escriturador e disponibilizada pela B3 S.A Brasil Bolsa e Balcão (“B3”), o Administrador disponibilizará o serviço de voto direto através (i) da ferramenta de e-mail, a ser encaminhada pelo remetente assembleiasFII@safra.com.br, onde os cotistas poderão manifestar seu voto marcando a opção desejada, ou (ii) de uma plataforma eletrônica específica (“Voto Eletrônico”), por meio da qual será encaminhado um correio eletrônico (e-mail) pelo remetente contact@cuoreplatform.com em até 72 (setenta e duas horas) contadas da data de divulgação deste edital de convocação, no qual também será disponibilizada toda a documentação relativa a Assembleia, bem como à Consulta Formal, podendo o cotista acessá-la diretamente no sistema para exercício e registro de seus votos em relação às matérias constantes da Ordem do Dia, ou ainda, (iii) utilizando do mecanismo disponibilizado pelo intermediário, desde que atendidas as condições aqui previstas. Reforçamos a importância dos cotistas manterem atualizados seus contatos em seu(s) agente(s) de custódia/corretora(s).

- (B) ACESSAR O MODELO DA CÉDULA DE VOTO DA CONSULTA FORMAL NOS LINKS ABAIXO, PREENCHER E ENVIAR PARA O ENDEREÇO DO ADMINISTRADOR E/OU PARA O CORREIO ELETRÔNICO INDICADOS ABAIXO.

Ao acessar o modelo de Consulta Formal disponível nos links abaixo, é possível, ao cotista, registrar os seus votos e assiná-la ao final, por si ou seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22 da Instrução CVM 472.

Correio / Portador:

Ao Banco J. Safra S.A. - Administrador do JSAF FII

A/C: Danilo Moreira Silva

Ref.: Consulta Formal do JSAF FII

Avenida Paulista, 2150 - 11º andar, CEP 01310-300, São Paulo - SP

E-mail:

Digitalizar o voto assinado e enviar para o e-mail: assembleiasFII@safra.com.br juntamente com a documentação necessária, conforme instrução abaixo.

2. DOCUMENTAÇÃO

Em todas as formas de resposta à Consulta Formal (e-mail, física e/ou plataforma) o cotista deverá encaminhar e/ou anexar os seguintes documentos: **(a) se Pessoas Físicas** - documento de identificação oficial com foto; **(b) se Pessoas Jurídicas** - cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como do documento de identificação oficial com foto dos representantes legais; **(c) se Fundos de Investimento** - cópia do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador/gestor, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como do documento de identificação oficial com foto dos representantes legais.

Além dos Documentos Suporte, caso a resposta à Consulta Formal seja realizada na forma indicada no item (B) acima, em cédula de voto física, esta deverá ter firma reconhecida de suas assinaturas, ou encaminhar documento de identificação oficial com foto que permita a validação ou identificação das assinaturas. O Administrador esclarece que somente serão aceitas as manifestações de voto assinadas eletronicamente que possam ser validadas nos respectivos sistemas de certificação.

Caso o cotista seja representado por procurador, este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, com firma reconhecida da assinatura.

DATAS E PRAZOS PARA APURAÇÃO

- Envio da Manifestação de Voto - Até o final do dia 27 de junho de 2025.
- Apuração do Resultado da Consulta e a sua formalização em Assembleia Geral Extraordinária e divulgação aos cotistas e mercados - dia 30 de junho de 2025, após fechamento do mercado.

A ASSEMBLEIA PODERÁ SER PRORROGADA CASO NÃO SEJA ATINJIDO O QUÓRUM DE INSTALAÇÃO E/ OU APROVAÇÃO DAS MATÉRIAS PROPOSTAS NA ORDEM DO DIA.

LINKS PARA ACESSO AOS DOCUMENTOS DO FUNDO E DA ASSEMBLEIA

- Manifestação de Voto e indicação das matérias da Ordem do Dia da Assembleia
- Edital de Convocação
- Proposta do Administrador

FUNDOS IMOBILIÁRIOS SAFRA/ JSAF11

<https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jsaf11.htm>

Acessar: Central de downloads / Atas e Editais de Assembleias.

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=42085661000107>

Nos links acima poderão ser acessados os documentos da Assembleia.

Comissão de Valores Mobiliários - CVM / Fundos NET

https://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=fundosreg

Escolher o Tipo de Fundo (Fundos de Investimento Imobiliário) / Indicar “JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário”, e acessar o link para o sistema Fundos.NET - clique aqui, e consultar o documento desejado.

Ou clicar diretamente no link abaixo.

<https://sistemaswebb3-listados.b3.com.br/fundsPage/main/13371132000171/JSAF/7/about>

São Paulo, 28 de abril de 2025.

BANCO J. SAFRA S.A.

Administrador

Sede do Administrador: Avenida Paulista, 2150, São Paulo/SP.

SAC - Serviço de Atendimento ao Consumidor/ Atendimento aos Portadores de Necessidades Especiais Auditivas e Fala / Proteção de Dados: 0800 772 5755 - Atendimento 24h por dia, 7 dias por semana.

Ouvidoria: Caso já tenha recorrido ao SAC e não esteja satisfeito(a): 0800 770 1236, de 2ª a 6ª feira, das 9hs às 18hs, exceto feriado.