

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS SUBCLASSE A
DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

J SAFRA RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 68.800.386/0001-50

Código ISIN das Cotas da Subclasse A: BR0TBACTF011

Código do Ativo no Balcão B3: 6863726MOA

Tipo ANBIMA: Multiestratégia Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Logística

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/355, em 18 de setembro de 2026*

*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, observado o Convênio CVM-ANBIMA, (conforme abaixo definido), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO J SAFRA RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas de responsabilidade limitada do **J SAFRA RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 68.800.386/0001-50 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), o **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o Ato Declaratório nº 11.124, de 24 de junho de 2010, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrito no CNPJ sob nº 03.017.677/0001-20, na qualidade de instituição administradora do Fundo ("Administradora"), a **SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, 9º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 7.150, de 11 de março de 2003, na qualidade de gestora da carteira de investimentos da Classe ("Gestora" e, quando em conjunto com a Classe e a Administradora, os "Ofertantes"), em conjunto com o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), comunicam, na data deste Anúncio de Início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 9.600.000 (nove milhões e seiscentas mil) cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), em série única, da 1ª (primeira) emissão da subclasse "A" da Classe ("Subclasse A"), todas nominativas e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, observado o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA ("ANBIMA" e "Convênio CVM-ANBIMA", respectivamente), realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Oferta"), perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$ 960.000.000,00*
(novecentos e sessenta milhões de reais) *

("Montante Inicial da Oferta")

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) Cotas adicionais, em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), desde que observada a captação mínima de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), equivalente a 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas ("Captação Mínima"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido no Prospecto Definitivo) deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

A constituição do Fundo e da Classe, a versão vigente do Regulamento e do Anexo I ao Regulamento, bem como os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados em 26 de agosto de 2026, por meio do "Instrumento Particular de Constituição do JS Ativos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", conforme alterado pelo "Instrumento Particular de Alteração do JS Ativos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", celebrado em 17 de setembro de 2026.

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida ao rito de registro automático de distribuição por meio do Convênio CVM-ANBIMA, perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder. Adicionalmente, a Oferta poderá contar, ainda, com a contratação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários, mediante a celebração de termo de adesão ao "Contrato de Estruturação, Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação e Distribuição, de Cotas Subclasse A da 1ª Emissão da Classe Única de Cotas do J Safra Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", celebrado em 18 de setembro de 2026 entre a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, a Gestora, o Coordenador Líder e a **J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA SOCIEDADE UNIPessoal LTDA**. ("Termo de Adesão" e "Contrato de Distribuição", respectivamente), conforme o caso ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta").





Em 18 de setembro de 2026, a ANBIMA emitiu parecer sem óbice para concessão do registro automático da Oferta.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “*Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária de Cotas Subclasse A da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única de Cotas do J Safra Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“**Prospecto Definitivo**” ou “**Prospecto**” sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue abaixo um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2) (3)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	14/08/2026
2	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	18/09/2026
3	Início das apresentações a potenciais Investidores (<i>roadshow</i>)	21/09/2026
4	Início do 1º Período de Coleta de Intenção de Investimento	28/09/2026
5	Encerramento do 1º Período de Coleta de Intenção de Investimento	27/10/2026
6	Data de realização do 1º Procedimento de Alocação	28/10/2026
7	1ª Data da Liquidação da Oferta	30/10/2026
8	Início do 2º Período de Coleta de Intenção de Investimento	03/11/2026
9	Encerramento do 2º Período de Coleta de Intenção de Investimento	25/11/2026
10	Data de realização do 2º Procedimento de Alocação	26/11/2026
11	2ª Data da Liquidação da Oferta	30/11/2026
12	Início do 3º Período de Coleta de Intenção de Investimento	01/12/2026
13	Encerramento do 3º Período de Coleta de Intenção de Investimento	16/12/2026
14	Data de realização do 3º Procedimento de Alocação	17/12/2026
15	3ª Data da Liquidação da Oferta	21/12/2026
16	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	17/03/2027

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina.

⁽²⁾ Atingida a Captação Mínima, qualquer Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, sendo certo que o Período de Coleta de Intenções de Investimentos subsequente poderá não ser iniciado ou encerrado anteriormente à data prevista e o respectivo Procedimento de Alocação poderá não ser realizado.

⁽³⁾ As datas de liquidação estarão sujeitas ao atingimento da Captação Mínima, sendo certo que, caso não seja atingida a Captação Mínima, as Cotas serão integralizadas na data de liquidação subsequente ao atingimento da Captação Mínima.

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA

O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO FORAM DIVULGADOS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DA CVM E DO FUNDOS.NET, ADMINISTRADO PELA B3, NOS WEBSITES ABAIXO INDICADOS. NÃO HAVERÁ PUBLICAÇÃO EM JORNAL DO PROSPECTO DEFINITIVO, DA LÂMINA E DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

- **Administradora:** <https://www.safra.com.br/safra-asset/banco-j-safra-adm/ofertas.htm> (neste *website* clicar em “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);
- **Coordenador Líder:** <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste *website* acessar “J Safra Renda Logística 2026” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

- **Gestora:** <https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/j-safra-renda-log.htm> (neste *website* clicar em “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);
- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Resolução CVM 160”, buscar por “J Safra Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” no campo “Emissor” e, então, clicar na opção desejada); e
- **Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://sistemas.cvm.gov.br/> (na página principal, clicar em “Fundos de Investimento”, selecionar “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “J Safra Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, clicar na opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA CLASSE NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DA CLASSE OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO, DO ANEXO I DA CLASSE E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA CLASSE, DA SUBCLASSE A E NEM SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A OFERTA FOI SUBMETIDA À ANÁLISE PRÉVIA DA ANBIMA, NO ÂMBITO DO ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA CELEBRADO COM A CVM, PARA FINS DE POSTERIOR REGISTRO AUTOMÁTICO PERANTE A CVM, NÃO TENDO SIDO SUBMETIDA AO RITO DE ANÁLISE PRÉVIA PELA CVM.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

São Paulo, 18 de setembro de 2026.



COORDENADOR LÍDER



J.Safra

Investment
Bank

ADMINISTRADORA



J.Safra

GESTORA



Safra | Asset

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

Duarte
Garcia

Duarte Garcia,
Serra Netto
e Terra

MATTOS FILHO