

ANÚNCIO DE INÍCIO
DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO
DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

JS CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 60.176.399/0001-98

Código ISIN das Cotas: BRJSCECTF017

Código do Ativo no Balcão B3: 6081225UN1

Tipo ANBIMA: Papel Híbrido Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta na CVM sob o nº [●], em 22 de junho de 2026*

*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, 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 JS CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas de responsabilidade limitada do **JS CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 60.176.399/0001-98 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), o **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ sob o 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, 2.100, 9º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de gestora da carteira de investimentos da Classe (“Gestora” e, quando em conjunto com a Classe e com 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, 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o 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, 619.362 (seiscentas e dezenove mil, trezentas e sessenta e duas) novas cotas (“Novas Cotas”), em série única, da 3ª (terceira) emissão da Classe, todas nominativas e escriturais, com valor nominal unitário, até a data de encerramento do período de exercício do Direito de Preferência (conforme definido nos documentos da Oferta), de R\$ 968,74 (novecentos e sessenta e oito reais e setenta e quatro centavos) por Nova Cota, o qual será atualizado a partir da data de encerramento do período de exercício do Direito de Preferência (conforme definido nos documentos da Oferta), conforme valor patrimonial das cotas da Classe, devendo ser considerado o valor da Cota no dia imediatamente anterior à respectiva data de integralização (“Preço de Emissão”), 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\$ 600.000.743,88

(seiscentos milhões, setecentos e quarenta e três reais e oitenta e oito centavos)*

(“Montante Inicial da Oferta”)

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em até R\$ 149.999.701,60 (cento e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, setecentos e um reais e sessenta centavos), equivalente a 154.840 (cento e cinquenta e quatro mil, oitocentas e quarenta) Novas Cotas adicionais, em razão da possibilidade de emissão de lote adicional no âmbito da Oferta; ou (ii) diminuído em razão da possibilidade de distribuição parcial, observado que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição de, no mínimo, R\$ 49.999.577,62 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, quinhentos e setenta e sete reais e sessenta e dois centavos), equivalente a 51.613 (cinquenta e um mil, seiscentas e treze) Novas Cotas.

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade da Classe, sendo que, para a presente Oferta, não haverá cobrança de comissão e/ou de qualquer remuneração ao Coordenador Líder em razão da sua atuação como instituição intermediária líder, de forma que os custos da Oferta corresponderão apenas às taxas da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), CVM e da ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído nos documentos da Oferta, englobando todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência.

RITO DE REGISTRO DA OFERTA NA CVM E PÚBLICO-ALVO

A Oferta foi registrada na CVM, sob o rito de registro automático de distribuição, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor, sob o nº [●], em 22 de junho de 2026, sendo que a oferta das Novas Cotas será destinada a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 12 de maio de 2021, conforme alterada.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾
----------------------	---------	--

	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	
1	Divulgação deste Anúncio de Início Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	22/06/2026
2	Data de Início do Período de Distribuição Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	23/06/2026
3	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	30/06/2026
4	Data de Liquidação do Direito de Preferência	01/07/2026
5	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	02/07/2026
6	Data de Encerramento do Período de Distribuição	17/09/2026
7	Data de realização do Procedimento de Alocação	18/09/2026
8	Data Tentativa da Liquidação da Oferta	22/09/2026
9	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	15/12/2026

(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, da CVM e do Fundos.Net, administrado pela B3, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início.*

(2) *Atingida a Captação Mínima, o Período de Distribuição poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder.*

(3) *A data de liquidação estará sujeita ao atingimento da Captação Mínima, sendo certo que, caso não seja atingida a Captação Mínima, as Novas Cotas poderão ser integralizadas em data subsequente ao atingimento da Captação Mínima.*

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início e eventuais comunicados relativos à Oferta 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:

- **Administradora:** <https://www.safra.com.br/safra-asset/banco-j-safra-adm/ofertas.htm> (neste website, localizar o Fundo e clicar em “Anúncio de Início” 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 “FII – JS Crédito Estruturado Master II 2026” e, então, clicar em “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

- **Gestora:** <https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/js-credito.htm> (neste website, localizar o Fundo e clicar em “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”, selecionar “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas” e, em seguida, em “Ofertas Resolução CVM 160”, buscar por “JS Crédito Estruturado 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 “JS Crédito Estruturado 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 nos demais documentos da Oferta.

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

AS NOVAS 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, NEM SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, AS NOVAS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E NOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



GESTORA



ASSESSOR LEGAL

Duarte
Garcia