Safra

FATO RELEVANTE

JS CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 60.176.399/0001-98

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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 03.017.677/0001-20, devidamente credenciado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.124, de 24 de junho 2010, na qualidade de administrador ("Administradora"), na qualidade de administrador fiduciário do **JS CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 60.176.399/0001-98, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Fundo"), **COMUNICA** aos cotistas e ao mercado em geral que, em 19 de junho de 2026, foi formalizado o "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta do JS Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada* " ("Ato de Aprovação da Oferta"), por meio do qual a Administradora, em conjunto com 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 ("Gestora"), na qualidade de prestadores de serviços essenciais do Fundo, aprovaram a 3ª (terceira) emissão de cotas da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO JS CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA,** classe única de cotas do Fundo ("Classe"), com as seguintes características:

Número da Emissão: A emissão representa a 3ª (terceira) emissão de cotas da Classe ("Terceira Emissão").

Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas: As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública primária, a ser registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente). A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder (conforme definido abaixo), sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da

Resolução CVM 160 e da regulamentação aplicável e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

Montante Inicial da Oferta: O montante inicial da Oferta será 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 virtude da emissão do Lote Adicional (conforme definido abaixo); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definido).

Quantidade de Novas Cotas: Inicialmente, 619.362 (seiscentas e dezenove mil, trezentas e sessenta e duas) novas cotas da Classe ("Novas Cotas"), podendo tal quantidade ser (i) aumentada em virtude da emissão do Lote Adicional (conforme definido abaixo); ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definido).

Lote Adicional: Nos termos e conforme os limites estabelecidos no parágrafo único do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 154.840 (cento e cinquenta e quatro mil, oitocentas e quarenta) Novas Cotas adicionais, equivalente a R$ 149.999.701,60 (cento e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, setecentos e um reais e sessenta centavos), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pela Classe até a liquidação da Oferta, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Terceira Emissão e da Oferta ("Lote Adicional"), de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R$ 750.000.445,48 (setecentos e cinquenta milhões, quatrocentos e quarenta e cinco reais e quarenta e oito centavos), equivalente a 774.202 (setecentas e setenta e quatro mil, duzentas e duas) Novas Cotas.

Preço de Emissão: O preço de emissão, até a data de encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, será de R$ 968,74 (novecentos e sessenta e oito reais e setenta e quatro centavos) por Nova Cota, na primeira data de integralização ("Preço de Emissão"), o qual será atualizado a partir da data de encerramento do período de exercício do Direito de Preferência (conforme definido abaixo), 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 Atualizado"). O Preço de Emissão foi fixado nos termos do item 2.4. do anexo I ao Regulamento, considerando o último valor patrimonial das cotas da Classe em circulação divulgado pela Classe.

Custos da Oferta: 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, ou ao J. Safra Assessoria (conforme definido abaixo), em razão da sua atuação como estruturador da Oferta, de forma que os custos da Oferta corresponderão apenas às taxas da B3, CVM e da ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

Direito de Preferência: Os cotistas da Classe no dia útil que ocorrer a divulgação do Anúncio de Início (conforme definido abaixo) terão o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta ("Direito de Preferência"), na proporção do número de cotas da Classe que possuírem na referida data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,53599588069, observados os termos e condições descritos nos documentos da Oferta. Por questões operacionais, não haverá a possibilidade de cessão do Direito de Preferência pelos Cotistas a terceiros.

Início da Oferta e Período de Alocação: A Oferta terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"). Observado o artigo 48 da Resolução CVM 160, a distribuição das Novas Cotas será encerrada em **(a)** até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início ("Prazo de Colocação"), ou **(b)** em prazo inferior, até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme definida abaixo) ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização 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 ("Captação Mínima"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido nos documentos da Oferta) deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), 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. No âmbito da Oferta, não haverá a possibilidade de condicionamento prevista no artigo 74 da

Resolução CVM 160, nos termos do artigo 75 da Resolução CVM 160, tendo em vista que a Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais.

Série: A Terceira Emissão será realizada em série única.

Forma de Subscrição e Integralização: As Novas Cotas serão subscritas pelos Investidores (conforme abaixo definido) mediante a celebração de documento de aceitação da Oferta ou envio de ordem de investimento, conforme o caso, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do escriturador. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação a ser prevista nos documentos da Oferta.

Aplicação Mínima Inicial: No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 1 (uma) Nova Cota, equivalente a R$ 968,74 (novecentos e sessenta e oito reais e setenta e quatro centavos), até a data de encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, observado o Preço de Emissão Atualizado.

Destinação de Recursos: Os recursos líquidos provenientes da Terceira Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta) serão aplicados pela Classe, de acordo com a Política de Investimento (conforme definida no Regulamento).

Público-Alvo da Oferta: Nos termos da Resolução CVM 160, a Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidor(es)"), em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo da Classe, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Instituições Participantes da Oferta: A Oferta será estruturada pelo **J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.**, sociedade limitada, 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 nº 20.818.335/0001-29 ("J. Safra Assessoria"). Adicionalmente, a instituição intermediária líder da Oferta será o **BANCO SAFRA S.A**., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Coordenador Líder"). Não será cobrado, pelo Coordenador Líder e pelo J. Safra Assessoria, comissão de estruturação e distribuição para a presente Oferta.

Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas: As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. A colocação de Novas Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre Coordenador Líder e a Administradora.

Negociação e Custódia das Novas Cotas: As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O escriturador das Novas Cotas será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Demais Termos e Condições da Oferta: Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.

INFORMAÇÕES SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Será assegurado aos cotistas da Classe ("Cotistas") que possuam cotas da Classe no Dia Útil que ocorrer a divulgação do Anúncio de Início da Oferta ("Data-Base"), cujas cotas estejam devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com a Classe, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,53599588069 ("Fator de Proporção").

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme data a ser prevista no Anúncio de Início, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais do escriturador.

Os atuais Cotistas terão o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas, com as seguintes características: (i) período para exercício do Direito de Preferência: até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao escriturador, observados os procedimentos operacionais do escriturador; (ii) procedimentos operacionais para exercício do Direito de Preferência: (a) os atuais Cotistas do Fundo deverão enviar uma ordem de exercício do Direito de Preferência ao escriturador até a Data de Encerramento do Exercício do Direito de Preferência, inclusive; e (b) o escriturador confirmará aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência se sua solicitação foi acatada no Dia Útil da Data de Encerramento do Exercício do Direito de Preferência a ser prevista no Anúncio de Início, e (c) o Cotista deverá disponibilizar ao escriturador os recursos necessários para a integralização das Novas Cotas objeto do seu Direito de Preferência na Data de Liquidação do Direito de Preferência a ser prevista no Anúncio de Início; (iii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição na Data-Base; e (iv) percentual de subscrição: na proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do Fator de Proporção indicado acima.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado o Fator de Proporção.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto ao escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no Dia Útil seguinte à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (i) da Administradora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) do Fundos.NET, administrado pela B3; (iv) da CVM; e (v) da Gestora, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser colocada pelo Coordenador Líder para os Investidores.

O Cotista que exerceu o Direito de Preferência não poderá negociar as Novas Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência, nem receberá qualquer remuneração sobre os valores eventualmente pagos a título de preço de integralização das Novas Cotas durante o período de distribuição das Novas Cotas.

Por questões operacionais, não haverá a possibilidade de cessão do Direito de Preferência pelos Cotistas a terceiros.

Estudo de Viabilidade da Oferta

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira da Classe e do investimento nos ativos alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta no Anexo I a este fato relevante ("Estudo de Viabilidade").

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores do Estudo de Viabilidade são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

O PRESENTE FATO RELEVANTE É DESTINADO PARA DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA, NOS TERMOS DO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS

NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA, E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DA CLASSE, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

A CLASSE RECOMENDA QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO DO FUNDO (ESPECIALMENTE A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO), DESTE FATO RELEVANTE, DO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA, DO INFORME ANUAL DO FUNDO, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A Administradora permanece à disposição para esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

São Paulo/SP, 22 de junho de 2026.

BANCO J. SAFRA S.A.

Administradora

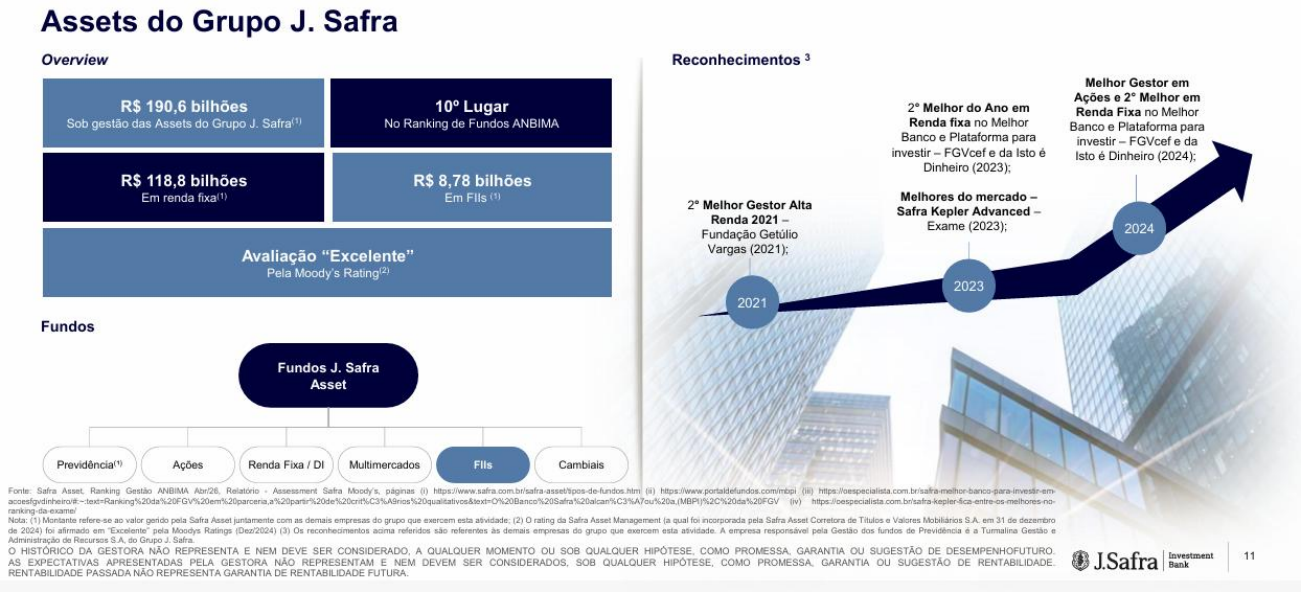
ANEXO I – ESTUDO DE VIABILIDADE

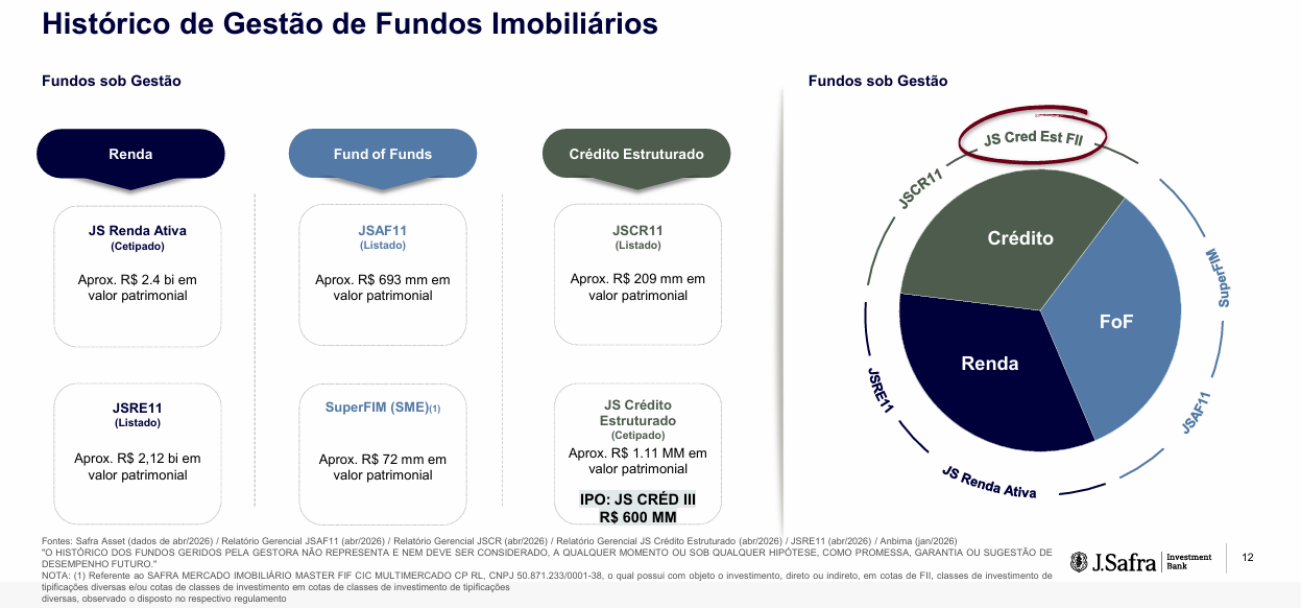
O presente estudo de viabilidade ("Estudo de Viabilidade") tem como objetivo analisar a viabilidade da 3ª (terceira) emissão de cotas do **JS CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"). O presente estudo foi elaborado pela **SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** ("Gestora"), em junho de 2026.

O objeto do Fundo é proporcionar aos seus cotistas rendimentos ou ganhos de capital, conforme política de investimento definida no regulamento do Fundo ("Regulamento"), mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, nos ativos abaixo listados ("Ativos-Alvo"): (i) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") ou cujo registro tenha sido dispensado; (ii) debêntures, ações, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (iv) letras hipotecárias; (v) letras de crédito imobiliário; (vi) letras imobiliárias garantidas, ou em outros ativos, conforme previstos no item 1.2 do Regulamento.

Para a realização deste Estudo de Viabilidade, foram utilizadas premissas econômicas, baseadas em dados históricos dos diferentes seguimentos do mercado imobiliário, do mercado de fundos de investimento imobiliário, além da visão da situação atual, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da Gestora. **Assim sendo, as conclusões desse Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como isenções de riscos, promessa e/ou garantia de rentabilidade aos potenciais investidores, sendo que a Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.**

Sobre a Gestora





Visão Geral de Mercado

O ambiente macroeconômico doméstico segue caracterizado por maior complexidade e assimetria de riscos, refletindo a combinação de inflação pressionada, atividade econômica resiliente e incertezas quanto à condução da política monetária. Em abril de 2026, os efeitos do choque externo de energia, associados ao prolongamento do conflito no Oriente Médio, passaram a se materializar de forma mais clara nos índices de preços no Brasil, atingindo não apenas o IPCA cheio, mas também seus núcleos.

A inflação de serviços permanece em patamar elevado, sustentada por um mercado de trabalho ainda aquecido e por uma dinâmica de demanda resiliente. Indicadores recentes confirmam a manutenção de um hiato do produto positivo, apoiado por estímulos fiscais relevantes, crescimento do consumo das famílias e retomada do investimento. O mercado de trabalho segue superaquecido sob diferentes métricas — criação líquida de vagas formais, taxa de desemprego reduzida e avanço dos salários reais — reforçando pressões inflacionárias de natureza mais persistente.

Nesse contexto, as expectativas de inflação voltaram a se deteriorar, reforçando a leitura de cautela na condução da política monetária. Embora o Banco Central tenha promovido novo corte de 0,25 ponto percentual na taxa Selic, para 14,5% ao ano, a comunicação do Copom indicou maior incerteza quanto à extensão do ciclo de flexibilização. A elevação da projeção de inflação no horizonte relevante e o questionamento explícito sobre o limite dos cortes sinalizam uma postura mais conservadora da autoridade monetária.

O cenário-base permanece consistente com uma Selic terminal próxima de 14%, refletindo a combinação de atividade resiliente, inflação pressionada no curto prazo e expectativas ainda desancoradas. Esse ambiente sugere a manutenção de condições financeiras restritivas por período prolongado, com impacto direto sobre o custo de capital, a tomada de risco e a precificação dos ativos de crédito.

Visão Geral de Mercado | Indústria de FIIs

A indústria de Fundos de Investimento Imobiliário segue operando em um ambiente desafiador, marcado por elevada volatilidade, juros reais elevados e maior seletividade por parte dos investidores. A combinação de política monetária ainda restritiva e incertezas macroeconômicas tem limitado fluxos líquidos para a classe, reforçando movimentos de rotação para ativos de menor risco e maior liquidez.

Os fundos de papel, especialmente aqueles com exposição a CRIs indexados ao CDI ou à inflação, seguem relativamente mais resilientes, beneficiados pelo patamar elevado das taxas de juros. Ainda assim, observa-se maior sensibilidade dos investidores à qualidade de crédito, à estrutura das operações e à robustez das garantias, em um contexto de maior dispersão de performance entre os fundos.

Nos fundos de tijolo, o ambiente permanece mais desafiador. A elevação do custo de capital continua pressionando os valores patrimoniais e retardando decisões de investimento, além de exigir maior cautela na alavancagem e na gestão de passivos. Segmentos mais defensivos, com contratos atípicos, locatários de maior

qualidade creditícia e maior previsibilidade de fluxo de caixa, tendem a apresentar desempenho relativo superior.

De forma geral, o cenário atual reforça uma abordagem mais seletiva na indústria de FIIs, com foco em fundamentos, geração recorrente de caixa e estruturas capazes de atravessar um período prolongado de juros elevados.

Visão Geral de Mercado | Segmento Imobiliário

O mercado imobiliário brasileiro apresenta dinâmica heterogênea entre seus diferentes segmentos, refletindo tanto o impacto das condições financeiras restritivas quanto fatores estruturais de oferta e demanda. O ambiente de juros elevados continua afetando negativamente o crédito imobiliário, especialmente para famílias de renda média, limitando a velocidade de lançamentos e absorção em determinados mercados.

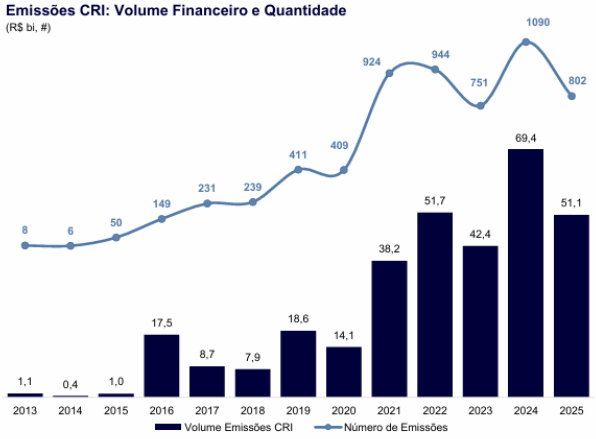
Por outro lado, segmentos mais resilientes seguem apresentando desempenho relativamente sólido. O mercado residencial voltado à baixa renda continua se beneficiando de programas habitacionais e subsídios públicos, enquanto ativos logísticos e industriais mantêm fundamentos mais robustos, sustentados por tendências estruturais como a expansão do e-commerce, a reorganização das cadeias de suprimentos e a demanda por eficiência logística.

No segmento corporativo, a recuperação segue gradual e desigual, com maior resiliência em regiões prime e ativos de melhor qualidade. Já o varejo físico apresenta desempenho mais seletivo, favorecendo ativos bem localizados, com mix de lojas equilibrado e maior capacidade de adaptação ao consumo híbrido.

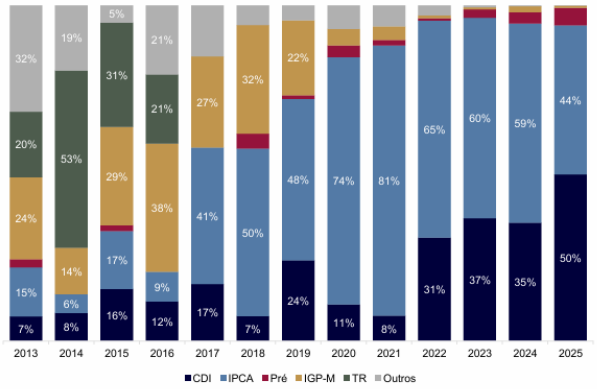
Nesse contexto, o cenário reforça a importância de uma abordagem disciplinada na originação e estruturação de operações imobiliárias, com atenção especial à qualidade dos ativos, à capacidade de geração de caixa dos projetos e à resiliência dos fluxos em um ambiente de juros elevados. Estruturas conservadoras, com níveis adequados de garantias e mecanismos de mitigação de risco, permanecem centrais para a sustentabilidade das teses de investimento.

Mercado de CRIs

Emissões CRI: Volume Financeiro e Quantidade
(R$ bi, #)



Histórico de *indexadores de emissões de CRIs*



O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA
Fonte: Quantum-Axis – 25/03/2025, IBGE, B3 – 21/01/2026

O Fundo

O processo de aprovação e originação de crédito começa com a geração de propostas internamente ou por parceiros externos. Essas propostas são avaliadas por uma equipe de garantias, seguida pela definição dos termos financeiros. A proposta é então revisada e aprovada por uma governança interna de executivos seniores, podendo ser submetida ao Conselho Diretor para aprovação final. Após a aprovação, a operação é acompanhada para garantir que todas as condições acordadas sejam cumpridas, assegurando a viabilidade financeira da operação.

Tese de Investimento do fundo alvo JS Crédito Estruturado

1. **Diversificação com Gestão Ativa:** Estratégia alinhada ao cenário econômico para buscar maximizar resultados
2. **Análise de crédito :** Ativos adquiridos passam pelo processo de aprovação interna.
3. Na visão da Gestora², a **menor volatilidade da cota em relação a fundos listados** pode gerar **maior previsibilidade de rendimentos.**
4. **Aproveitamento da taxa Selic e NTNB** em patamares elevados podem **aumentar o rendimento recorrente,** de acordo com a equipe de gestão.
5. **Possibilidade de listagem** ou amortização do fundo. A gestão crê que isso permite captura de maior resultado **em caso de fechamento de curva de juros.**

Foco em Ativos Core

Créditos lastreados em **imóveis de qualidade** e perspectiva de fluxo de pagamentos, de acordo com a gestora, ex. **edifícios corporativos, galpões, shoppings, projetos residenciais** entre outros.

- Alocação no **mercado primário**
- Participação ativa na **originação e estruturação**
- Avaliação da **Equipe de Crédito**
- **Spreads de alocação**

CDI+ 2% -4,5%; | IPCA+ 9% -11%

Oportunidades ¹

Menor volatilidade de preço para o investidor, comparado a fundos listados em bolsa., na visão da Gestora.

Prazo

Fundo com possibilidade de listagem na B3
As cotas tem 5 anos para serem listadas no mercado de bolsa

- Fundo com prazo indeterminado
- Caso o fundo não seja listado ele pode inicia processo de amortização.
- **Processo de amortização cash sweep ou continuar Cetipado,** nos termos do regulamento

Fonte: Safra Asset
Nota: (1) O título de crédito deverá ser, preferencialmente, mantido até seu vencimento (2) Respeitando o prazo de enquadramento; (3) Alta qualidade de crédito. *As projeções do gestor foram realizadas sob a ótica e premissas indicadas no Estudo de Viabilidade às quais poderão não se realizar, não existindo qualquer garantia, por parte do gestor, quanto a obtenção da rentabilidade esperada. (4) Metrificação dada por avaliação interna, realizada pela Gestora, dos imóveis e locatários, em conjunto com comitê interno de crédito.
(2) Espera-se que o valor das cotas não tenha a mesma frequência de volatilidade daquelas que ocorrem em ambiente de bolsa
As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

Estrutura Interna de Aprovação e Execução

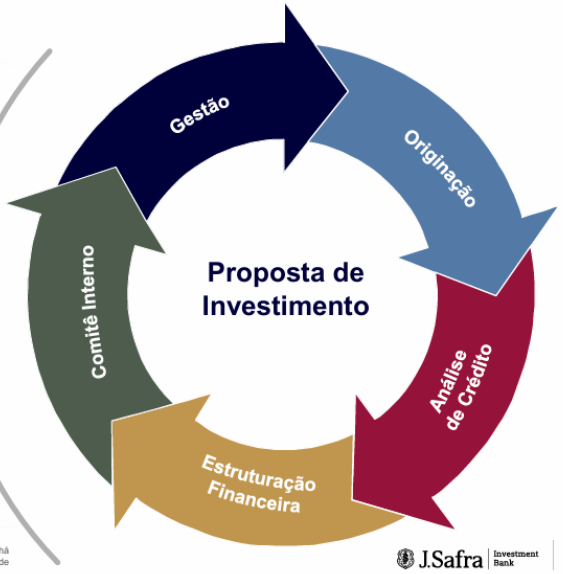
Originação:
- Em parceria com Bancos de Investimentos e originação direta pelo time de gestão com parceiros externos

Análise de Crédito e Garantias:
- Análise da equipe de crédito;
- Análise de garantias

Estruturação Financeira:
- Estruturação com equipe dedicada;
- Avaliação interna pelo departamento juridico

Governança Interna:
- Governança interna com executivos sêniores;
- Processo de avaliação de garantias

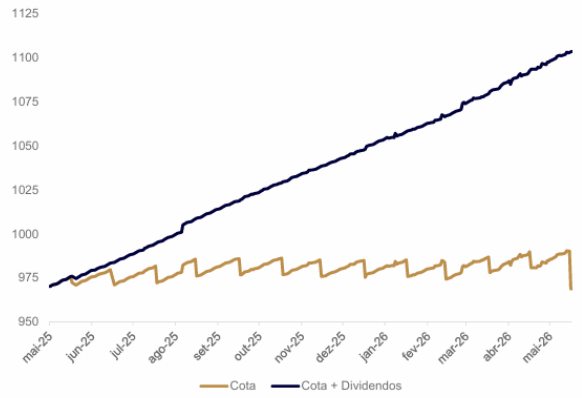
Gestão:
- Acompanhamento e monitoramento da pelo time da Asset



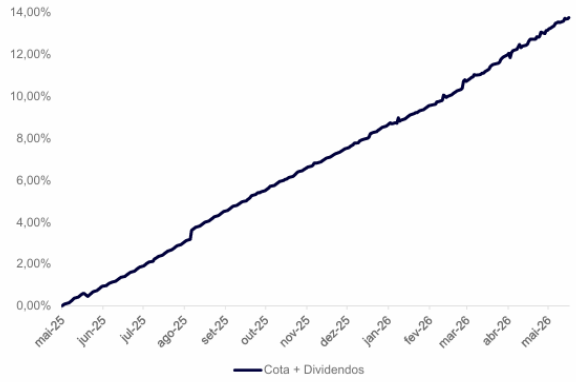
Fonte: Safra Asset
As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação do Gestor.

Rentabilidade histórica do JS CRÉDITO ESTRUTURADO

Progressão da Cota (R$)



Rentabilidade (%)



Fonte: Relatório Gerencial JS CREDITO ESTRUTURADO Abr/2026
A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE SLIDE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES

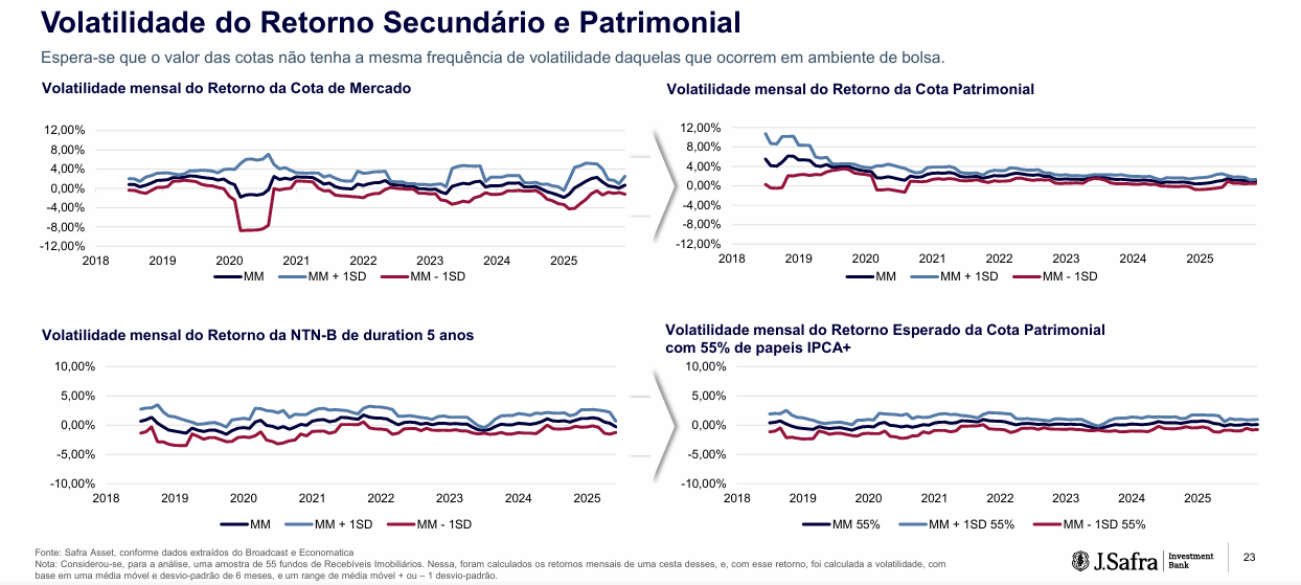


O Fundo tem como objetivo a alocação em ativos de crédito estruturado, principalmente CRIs. E proporcionar potencialmente uma menor volatilidade para o investidor, quando comparado aos ativos listados em bolsa. Além disso, o Fundo prevê um prazo de 5 anos desde a primeira liquidação para promover a liquidez para o cotista, seja via listagem do Fundo no mercado de bolsa ou via início do processo de desinvestimento e amortização do Fundo.

Volatilidade do mercado de FIIs de Crédito

Apesar de ser um produto de renda fixa, tendo suas carteiras preponderantemente compostas de créditos. A dinâmica do preço de bolsa dos FIIs de crédito apresenta uma volatilidade maior que as carteiras de crédito que compõe o patrimônio do Fundo. O mercado de bolsa apesar de prover a liquidez para os investidores, também agrega um componente de volatilidade para aqueles cotistas mais aversos a risco, em comparação com outros títulos de renda fixa.

As cotas patrimoniais têm uma menor volatilidade, e alguns dos fundos analisados possuem FIIs em suas carteiras, o que contribui para uma ligeira volatilidade nas cotas patrimoniais. Um fundo composto apenas de papeis, onde 55% apenas está exposto a papeis IPCA+ com uma duration média de entorno de 5 anos. É esperado que tenha um comportamento de volatilidade aproximadamente de 55% da volatilidade de uma NTNB de 5 anos de *duration*. Que é evidentemente menor que a volatilidade das cotas de fundos semelhantes negociados no mercado secundário.



Estudo de Viabilidade

Para projetar este Estudo de Viabilidade, a equipe de gestão do Fundo utilizou como base as estimativas de fluxo de caixa dos ativos escolhidos para compor a carteira indicativa apresentada anteriormente e as perspectivas macroeconômicas de mercado descritas neste prospecto, em composição com a carteira atual do fundo.

Consideramos, neste Estudo de Viabilidade, o montante inicial da oferta de R$ 600.000.743,88 (seiscentos milhões, setecentos e quarenta e três reais e oitenta e oito centavos), observada a possibilidade de emissão de lote adicional.

Trabalhamos com um pipeline indicativo com diversas operações de mercado e que estão descritas na tabela a seguir. Essa tabela busca apresentar ao investidor o perfil dos papéis que buscamos trazer para a carteira do Fundo, mas não representando papéis já adquiridos para a carteira do Fundo.

A tabela apresenta o fluxo dos rendimentos, a distribuição de dividendos e a rentabilidade líquida (deduzidos os tributos e despesas do Fundo) ao cotista, projetada para os próximos 5 anos a partir da liquidação da terceira emissão de cotas do Fundo.

Premissas do Estudo de Viabilidade do Fundo Investido

***Overview* Alocação(1)**

Ativos	Alocação Alvo (%PL)	Retorno Esperado (a.a.)
CRI CDI	até 100%	CDI+ (1,5% a 3,75%)*
CRI IPCA	até 100%	IPCA + (8,75% a 10,5%)*
CRI PRÉ	até 100%	(13% - 14,5%)*
Liquidez	até 10%	CDI

Alocação por Ano

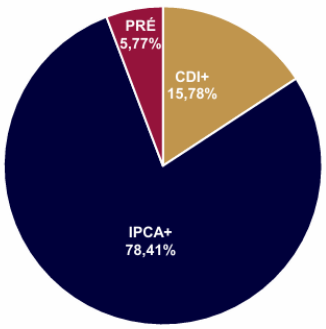
Ativos	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
CRI	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%
Liquidez	0,04%	0,04%	0,04%	0,04%	0,04%

Alocação Alvo da Carteira por Indexador

Diversificação de indexador:

Na visão da Gestora, CRIs CDI+ buscam **reduzir a volatilidade da carteira**

Na visão da Gestora, CRIs IPCA+ e Pré-Fixados buscam **manter um potencial de valorização com fechamento de taxa de juros**

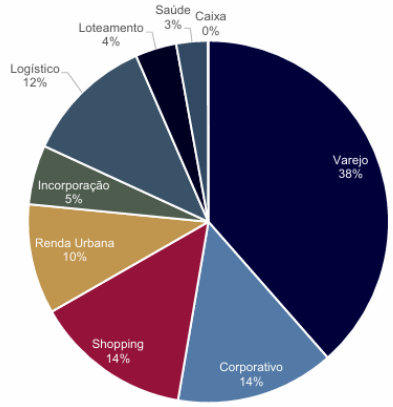


Fonte: Safra Asset
1) As premissas do estudo de viabilidade do Fundo Investido contidas acima consideram a alocação do Fundo após a captação da Oferta
*AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE SLIDE SÃO BASEADAS NA ANÁLISE E NA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOTAR PARA O FUNDO INVESTIDO. OS RESULTADOS REAIS DO FUNDO INVESTIDO E, CONSEQUENTEMENTE DO FUNDO, PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A CARTEIRA DO FUNDO INVESTIDO APRESENTARÁ CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES ÀS APRESENTADAS NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. A EXPECTATIVA DE RETORNO PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. O ESTUDO DE VIABILIDADE ESTÁ DISPONÍVEL NO PROSPECTO DEFINITIVO NA FORMA DE ANEXO.

Carteira do JS CRÉDITO ESTRUTURADO Pós Oferta

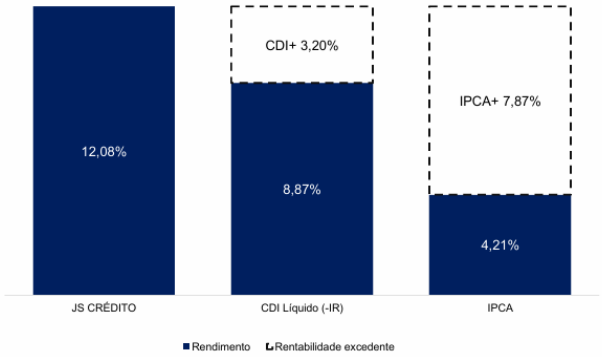
Alocação da Carteira Prevista Para os 5 Anos (2)

%



Rentabilidade Média Esperada da Carteira Para os 5 Anos(1)(2)

%



Fonte: Estudo de viabilidade
Nota: (1) Conforme Estudo de Viabilidade. *As projeções do gestor foram realizadas sob a ótica e premissas indicadas no Estudo de Viabilidade às quais poderão não se realizar, não existindo qualquer garantia, por parte do gestor, quanto a obtenção da rentabilidade esperada. (2) As premissas do estudo de viabilidade do Fundo Investido contidas acima consideram a alocação do Fundo após a captação da Oferta
OS SETORES ACIMA SÃO MERAMENTE INDICATIVOS, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FUNDO INVESTIDO NECESSARIAMENTE NESSES SETORES. NESTE SENTIDO, A ALOCAÇÃO DESCRITA ACIMA É APENAS UM DEMONSTRATIVO DA EXPECTATIVA DE ALOCAÇÃO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES SETORES. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Pipeline Indicativo JS CRÉDITO ESTRUTURADO

Ativos	Setor	Alocação	Indexador	Taxa	Originação Própria	Garantias	%PL
CRI 1	Corporativo	R$ 90.000.000	IPCA	9,80%	x	CF	5,29%
CRI 2	Shopping	R$ 65.000.000	IPCA	9,15%		AF,CF	3,82%
CRI 3	Renda Urbana	R$ 95.000.000	IPCA	9,00%		AF,CF	5,58%
CRI 4	BTS Logístico	R$ 100.000.000	IPCA	9,20%	x	AF,CF	5,88%
CRI 5	Incorporação	R$ 20.000.000	CDI	2,70%	x	AF,CF	1,18%
CRI 6	Incorporação	R$ 20.000.000	CDI	3,70%	x	AF,CF. Aval	1,18%
CRI 7	Incorporação	R$ 15.000.000	CDI	2,80%	x	AF,CF,Aval	0,88%
CRI 8	Incorporação	R$ 10.000.000	CDI	3,70%	x	AF,CF,Aval	0,59%
CRI 9	BTS Varejo	R$ 45.000.000	IPCA	9,60%	x	AF,CF	2,65%
	Total	**R$ 560.000.000**					**32,92%**

Nota: (1) Requisito legal para aprovação de ativos estruturados pelo Fundo. Fonte: Safra Asset
O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FUNDO INVESTIDO NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. NESTE SENTIDO, O PIPELINE DESCRITO ACIMA É APENAS UM DEMONSTRATIVO DA EXPECTATIVA DE ALOCAÇÃO. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

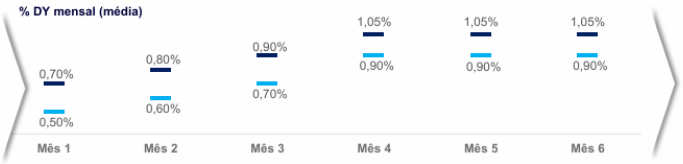
J.Safra Investment Bank 25

Estudo de Viabilidade Consolidado do Fundo Investido

Considera uma captação de R$600 milhões e Alocação do recurso em até 120 dias após a liquidação da oferta

R$	Ano 01	Ano 02	Ano 03	Ano 04	Ano 05	Média 5 anos
Receita Total	**353.413.295**	**379.782.931**	**383.667.131**	**382.847.390**	**383.057.010**	**376.553.551**
Receita Ativos-Alvo	351.003.660	379.725.600	383.617.262	382.798.160	383.007.377	376.030.412
Receita CRI IPCA+	*157.441.462*	*172.838.412*	*176.618.031*	*176.335.410*	*176.316.898*	*171.910.042*
Receita CRI CDI+	*36.120.736*	*34.048.777*	*30.381.200*	*30.127.339*	*30.373.581*	*32.210.327*
Receita CRI PRE	*157.441.462*	*172.838.412*	*176.618.031*	*176.335.410*	*176.316.898*	*171.910.042*
Receita Caixa (Líquido)	2.409.635	57.331	49.869	49.231	49.633	523.140
Despesas (-)	**16.220.473**	**17.191.137**	**20.396.644**	**20.150.295**	**20.145.146**	**18.820.739**
Taxa de Administração e Performance (-)	*16.040.473*	*17.011.137*	*20.216.644*	*19.970.295*	*19.965.146*	*18.640.739*
Outras despesas (-)	*180.000*	*180.000*	*180.000*	*180.000*	*180.000*	*180.000*
Distribuição de Rendimentos por Cota	**114,96**	**115,85**	**113,99**	**113,88**	**114,08**	**114,55**
Div mensal	**9,58**	**9,65**	**9,50**	**9,49**	**9,51**	**9,55**
Rentabilidade líquida ao Cotista (DY/Cota Emissão)	***12,12%***	***12,22%***	***12,01%***	***11,99%***	***12,02%***	***12,08%***
IPCA	*3,71%*	*4,24%*	*4,37%*	*4,35%*	*4,36%*	*4,21%*
CDI	*12,86%*	*10,98%*	*9,61%*	*9,40%*	*9,40%*	*10,44%*
%CDI	**94,28%**	**111,28%**	**125,03%**	**127,54%**	**127,91%**	**115,66%**

Período de alocação de dividendos:
6 primeiros meses



Fonte: Estudo de Viabilidade Safra Asset
Nota: (1) Equivalente ao dividendo distribuído sobre o valor patrimonial da cota de emissão (R$100,00/cota); (2) Considera o desconto da alíquota de 15% de imposto de renda.
*A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

J.Safra Investment Bank 26

Foram levadas em consideração as seguintes premissas:

A) 100% de distribuição mensal do resultado caixa do Fundo.

B) Estimativas para IPCA, CDI (bruto), conforme definido acima

C) Período de alocação total, do montante captado na oferta, de até 120 dias.

D) Captações proporcionais ao longo das liquidações da oferta

Com base nas premissas deste Estudo de Viabilidade, pode-se assumir que a expectativa de rentabilidade seja de aproximadamente 11,83% ao ano ou CDI +3,02% Líquido de imposto de renda (alíquota de 15%), na média dos 5 anos contados a partir da liquidação da oferta.

A RENTABILIDADE ESPERADA INDICADA ACIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE, TRATANDO-SE APENAS DE ANÁLISE DA GESTORA SOB A ÓTICA E PREMISSAS INDICADAS NO PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE ÀS QUAIS PODERÃO NÃO SE REALIZAR, NÃO EXISTINDO QUALQUER GARANTIA, POR PARTE DA GESTORA, QUANTO A OBTENÇÃO DA RENTABILIDADE ESPERADA.