J SAFRA RENDA ATIVA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 63.032.672/0001-07

REF.: FATO RELEVANTE

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), na qualidade de administrador fiduciário do **J SAFRA RENDA ATIVA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 63.032.672/0001-07, vem, por meio deste, em cumprimento ao disposto no artigo 64 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, **COMUNICAR** aos cotistas e ao mercado em geral que, na presente data, foi formalizado o "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta do J Safra Renda Ativa II 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, aprovaram a 2ª (segunda) emissão de cotas da **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO J SAFRA RENDA ATIVA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Classe"), com as seguintes características:

Número da Emissão: A emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("2ª Emissão").

Quantidade de Novas Cotas: Inicialmente, 992.064 (novecentas e noventa e duas mil e sessenta e quatro) novas cotas do Fundo ("Novas Cotas"), podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definido).

Preço de Emissão: O preço de emissão das Novas Cotas será de R$ 100,80 (cem reais e oitenta centavos) ("Preço de Emissão").

Montante Inicial da Oferta: O montante inicial da Oferta será de inicialmente, até R$ 100.000.051,20 (cem milhões, cinquenta e um reais e vinte centavos) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definido).

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 ("Anúncio de Encerramento").

Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, 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$ 10.000.065,60 (dez milhões, sessenta e cinco reais e sessenta centavos), equivalente a 99.207 (noventa e nove e duzentas e sete) Novas Cotas ("Captação Mínima"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido no prospecto 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.

Lote Adicional: A Oferta não contará com distribuição de lote adicional.

Série: A 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 no prospecto da Oferta ("Data de Liquidação").

Aplicação Mínima Inicial: No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 1 (uma) Nova Cota, equivalente a R$ 100,80 (cem reais e oitenta centavos) ("Aplicação Mínima Inicial"), salvo se **(i)** o total de Novas Cotas correspondente aos Termos de Aceitação (conforme definido no prospecto da Oferta) da Oferta ou Ordens de Investimento (conforme definido no prospecto da Oferta) exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais (conforme definido no prospecto da Oferta), o que poderá reduzir a Aplicação Mínima Inicial; ou **(ii)** na hipótese de Distribuição Parcial, caso o Investidor (conforme definido abaixo) tenha condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial

Público-Alvo da Oferta: Nos termos da Resolução CVM 160, a Oferta é destinada a investidores qualificados, quais sejam investidores institucionais e investidores não institucionais, conforme previsto na documentação da Oferta ("Investidores"), em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Instituições Participantes da Oferta: A Oferta terá como instituição intermediária líder o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificado, ("Coordenador Líder"). O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras e/ou corretoras consorciadas e credenciadas junto à B3, para participar da distribuição das Novas Cotas da Emissão (as quais serão juntamente com o Coordenador Líder designadas como "Instituições Participantes da Oferta", e individual e indistintamente como "Instituição Participante da Oferta") por meio de envio de termo de adesão ao presente Contrato ("Termo de Adesão") às referidas instituições, a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder.

Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, observada a possibilidade de contratação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e de adesão de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Participantes Especiais"), 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.

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 cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado 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.

Safra

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 PROSPECTO, A LÂMINA, O REGULAMENTO DO FUNDO 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 PROSPECTO, DA LÂMINA, DO REGULAMENTO (ESPECIALMENTE A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO), DESTE FATO RELEVANTE, DO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA, BEM COMO 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, 16 de janeiro de 2026.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Administradora