ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO
DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

J SAFRA RENDA ATIVA II
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.032.672/0001-07

Código ISIN das Novas Cotas da Classe: BR0PZRCTF004
Código do ativo no Balcão B3: 6388426UN2

Tipo ANBIMA: Multiestratégia Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/023, em 26 de janeiro de 2026*

***concedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº160, 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 RESPONSABILIDADE LIMITADA DO J SAFRA RENDA ATIVA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas de responsabilidade limitada 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 63.032.672/0001-07 ("**Classe**" e "**Fundo**", respectivamente), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora da Classe ("**Administradora**" ou "**Coordenador Líder**"), 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**"), comunicam, na data deste Anúncio de Início ("**Anúncio de Início**"), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 986.583 (novecentas e oitenta e seis mil, quinhentas e oitenta e três) novas cotas, sendo todas nominativas e escriturais, em série única, da 2ª (segunda) emissão da Classe ("**Novas Cotas**"), todas com valor nominal unitário de R$ 101,36 (cento e um reais e trinta e seis centavos) por Nova Cota ("**Oferta**"), perfazendo o montante total de, inicialmente,

R$ 100.000.052,88*
(cem milhões, cinquenta e dois reais e oitenta e oito centavos)

("Montante Inicial da Oferta")

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), desde que observada a Captação Mínima (conforme definido no Prospecto Definitivo).

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação. 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 da 2ª Emissão da Classe Única do J Safra Renda Ativa II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada"*, a ser celebrado entre a Administradora, na qualidade de representante do Fundo e de Coordenador Líder e a Gestora ("**Termo de Adesão**" e "**Contrato de Distribuição**", respectivamente), conforme o caso ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Instituições Participantes 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 da 2ª (segunda) Emissão da Classe Única do J Safra Renda Ativa II 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	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	26/01/2026
2	Data de Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	29/01/2026
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive)	03/02/2026
4	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	09/02/2026
5	Início do Período de Coleta de Intenção de Investimento	10/02/2026
6	Encerramento do Período de Coleta de Intenção de Investimento	19/02/2026
7	Data de Realização do Procedimento de Alocação	20/02/2026
8	Data da Liquidação da Oferta Data da Liquidação do Direito de Preferência Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	24/02/2026
9	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	25/07/2026

[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 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 os Períodos de Coleta de Intenções de Investimentos subsequentes poderão não ser iniciados ou encerrados anteriormente à data prevista e o Procedimento de Alocação poderá não ser realizado.*

[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 serão integralizadas na data de liquidação após o 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.

(i) **Administradora: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria** (neste *website*, clicar em "Fundos de Investimento", buscar por "J Safra Renda Ativa II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, clicar na opção desejada);

(ii) **Gestora: www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/renda-ativa.htm** (neste *website* clicar em "Prospecto Preliminar", "Prospecto Definitivo", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);

(iii) **Coordenador Líder: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria** (neste *website*, clicar em "Fundos BTG Pactual", em seguida "J Safra Renda Ativa II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", selecionar "Classes", "Documentos de Ofertas" e então localizar a opção desejada);

(iv) **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 ATIVA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" no campo "Emissor", e, então, clicar na opção desejada); e

(v) **Fundos.NET, administrado pela B3: https://sistemas.cvm.gov.br/** (na página principal, clicar em "Fundos de Investimento", selecionar "Fundos de Investimento", em seguida buscar por e acessar "J Safra Renda Ativa II 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 às Instituições Participantes da Oferta 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 NOVAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO, DO ANEXO I 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 E NEM SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1. DO PROSPECTO DEFINITIVO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO DEFINITIVO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

São Paulo, 26 de janeiro de 2026.

COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADORA

GESTORA

ASSESSOR LEGAL

TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN

LUZ CAPITAL MARKETS