ANÚNCIO DE INÍCIO

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

JS CRÉDITO ESTRUTURADO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 64.739.777/0001-55

Código ISIN das Cotas: BR0RFXCTF000
Código do Ativo no Balcão B3: 6566226UN1
Tipo ANBIMA: Papel Híbrido Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Multicategoria
Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/046, em 12 de fevereiro 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 JS CRÉDITO ESTRUTURADO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas de responsabilidade limitada do **JS CRÉDITO ESTRUTURADO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA,** fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 64.739.777/0001-55 ("**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 2010, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.150, Bela Vista, CEP 01310-930, 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, 600.000 (seiscentas mil) Cotas, sem considerar o Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), em série única, da 1ª (primeira) emissão da Classe, nominativas e escriturais, todas com valor nominal unitário de R$1.000 (mil 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$ 600.000.000,00*

(seiscentos milhões de reais)*

("Montante Inicial da Oferta")

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo); ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), desde que observada a Captação Mínima (conforme definido no Prospecto Definitivo).

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida ao rito de registro simplificado por meio do Convênio CVM-ANBIMA, perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder. Em 03 de fevereiro 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 da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única de Cotas do JS Crédito Estruturado 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	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	16/01/2026
2	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	12/02/2026
3	Início das apresentações a potenciais Investidores (*roadshow*)	13/02/2026
4	Início do 1º Período de Coleta de Intenção de Investimento	23/02/2026
5	Encerramento do 1º Período de Coleta de Intenção de Investimento	25/03/2026
6	Data de realização do 1º Procedimento de Alocação	26/03/2026
7	1ª Data da Liquidação da Oferta	31/03/2026
8	Início do 2º Período de Coleta de Intenção de Investimento	01/04/2026
9	Encerramento do 2º Período de Coleta de Intenção de Investimento	27/04/2026
10	Data de realização do 2º Procedimento de Alocação	28/04/2026
11	2ª Data da Liquidação da Oferta	30/04/2026
12	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	11/08/2026

(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 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 "FII – JS Crédito Estruturado II" 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/js-credito-est.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 "JS Crédito Estruturado II 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 de Investimento", em seguida buscar por e acessar "JS Crédito Estruturado II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabili

dade 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 a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

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, NEM SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

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

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, AS 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, 12 de fevereiro de 2026.

Autorregulação ANBIMA – Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos

Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

COORDENADOR LÍDER

J.Safra | Investment Bank

ADMINISTRADORA

J.Safra

GESTORA

Safra | Asset

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

TAUIL | CHEQUER MAYER | BROWN

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

CESCON BARRIEU ADVOGADOS

LUZ CAPITAL MARKETS