JS Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada CNPJ nº 60.176.399/0001-98

Demonstrações Contábeis Referentes ao Período de 14 de Maio de 2025 (Data de Início das Atividades da Classe) a 31 de Dezembro de 2025 e Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

Deloitte Touche Tohmatsu
Av. Dr. Chucri Zaidan, 1.240 -
4º ao 12º andares - Golden Tower
04711-130 - São Paulo - SP
Brasil

Tel.: + 55 (11) 5186-1000
Fax: + 55 (11) 5181-2911
www.deloitte.com.br

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Cotistas e ao Administrador do JS Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pelo Banco J. Safra S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do JS Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 14 de maio de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do JS Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 14 de maio de 2025 a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre as demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Existência de ativos financeiros

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe detinha em seu portfólio operações compromissadas e investimentos em títulos e valores mobiliários representados por Certificados de Recebíveis Imobiliários. Devido à relevância dos saldos desses investimentos em relação às demonstrações contábeis tomadas como um todo, consideramos esse assunto como uma área de foco em nossa auditoria.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a "organização Deloitte"). A DTTL (também chamada de "Deloitte Global") e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular mutuamente em relação a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 470 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

© 2026. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

Deloitte.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Com o objetivo de avaliar a adequação das posições registradas na Classe, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o entendimento do processo de reconciliação das posições dos investimentos da Classe junto às posições das entidades custodiantes independentes; (ii) obtivemos acesso à composição detalhada da carteira de títulos e valores mobiliários da Classe e comparamos com seus respectivos registros contábeis; (iii) o confronto da carteira gerencial detalhada da Classe em 31 de dezembro de 2025, com os relatórios de custódia emitidos pelas entidades custodiantes independentes; e (iv) a avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis da Classe.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos aceitáveis os registros dos ativos financeiros, no contexto das demonstrações contábeis da Classe tomadas como um todo.

Mensuração dos investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía investimentos em ativos financeiros privados representados por Certificados de Recebíveis Imobiliários sem cotação disponível em mercado ativo (“ativos não cotados”) no montante de R$ 388.738 mil, correspondentes a 98,03% do seu patrimônio líquido. Esses ativos não possuem cotação disponível em mercado ativo, o que aumenta a subjetividade envolvida e o grau de julgamento para a estimativa do valor justo desses ativos, cuja avaliação é efetuada por metodologia de precificação, a qual considera, entre outros fatores, as taxas de juros e curvas de rendimentos observáveis em mercado e o risco de crédito. Devido à relevância dos valores envolvidos, somando-se ao uso de estimativas para a valorização dos ativos com base em modelos matemáticos internos e dados observáveis de mercado, consideramos esse assunto relevante para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Com o objetivo de avaliar a adequação, no contexto das demonstrações contábeis, das estimativas para a mensuração do valor justo dos investimentos da Classe em títulos privados, não cotados, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) avaliação dos controles internos relevantes para a mensuração do valor justo dos investimentos da Classe; (ii) leitura do manual de precificação, elaborado pelo Administrador da Classe, para entendimento do método de precificação dos ativos não cotados; (iii) teste da valorização desses ativos financeiros com o envolvimento de nossos especialistas; e (iv) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis da Classe.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos aceitável a mensuração do valor justo dos ativos não cotados, no contexto das demonstrações financeiras da Classe tomadas como um todo.

Responsabilidades do Administrador da Classe pelas demonstrações contábeis

O Administrador é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, o Administrador é responsável pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que o Administrador pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

© 2026. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

Deloitte.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas tomadas pelos usuários com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com o Administrador a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Wellington França Da Silva
Contador
CRC nº 1 SP 260165/O-1

216447

© 2026. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

JS Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 60.176.399/0001-98)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Balanço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Nota	31.12.2025	% sobre PL
Ativo			
Circulante		**401.892**	**101,35**
Disponibilidade	2(b) e 9(c)	15	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária	3.1	388.738	98,03
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	3.2	12.483	3,15
Valores a receber		656	0,17
Total do Ativo		**401.892**	**101,35**
Passivo			
Circulante		**5.323**	**1,35**
Rendimentos a distribuir	6	4.059	1,02
Demais valores a pagar		1.264	0,33
Patrimônio Líquido	5	**396.569**	**100,00**
Cotas integralizadas		405.905	102,34
(-) Gastos com colocação de cotas		(12.160)	(3,07)
Lucros acumulados		31.451	7,93
(-) Distribuição de rendimentos		(28.627)	(7,22)
(-) Distribuição de rendimentos correspondente ao lucro contábil		(31.451)	(7,93)
(-/+) Distribuição do lucro (superior)/inferior ao lucro contábil		2.824	0,71
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**401.892**	**101,35**

As notas explicativas do Administrador são parte integrante das demonstrações contábeis.

JS Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 60.176.399/0001-98)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Demonstração do Resultado
Referente ao período de 14 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Nota	De 14.05 a 31.12.2025
Resultado com Ativos Financeiros	**3.1**	**33.133**
Natureza Imobiliária		**28.558**
Resultado com Letras de Crédito Imobiliário - LCI		**3.120**
Juros apropriados		3.168
Resultado nas negociações		(48)
Resultado com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		**25.438**
Juros apropriados		25.460
Ajuste ao valor justo		92
Resultado nas negociações		(114)
Natureza Não Imobiliária	**3.2**	**4.575**
Resultado com operações de renda fixa - Títulos Públicos		**303**
Juros apropriados		1.629
Impostos realizados / não realizados	11	(1.326)
Resultado com operações compromissadas - Títulos Públicos		4.272
Receitas/(Despesas) operacionais	10	(1.682)
Resultado do período		**31.451**
Quantidade de cotas	5(a)	405.905
Resultado líquido por cota (R$)		77,48
Valor patrimonial da cota (R$)		976,9995

As notas explicativas do Administrador são parte integrante das demonstrações contábeis.

JS Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 60.176.399/0001-98)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – Nota 5 e 6
Referente ao período de 14 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Nota	Cotas integralizadas	(-) Gastos com colocação de cotas	Rendimentos distribuídos	Resultado			Total
					Realizado	Não Realizado	Total	
Cotas emitidas no período		405.905	(12.160)	-	-	-	-	393.745
Resultado líquido do período		-	-	-	26.253	5.198	31.451	31.451
Rendimentos distribuídos no período	6	-	-	(28.627)	-	-	-	(28.627)
Em 31 de dezembro de 2025		**405.905**	**(12.160)**	**(28.627)**	**26.253**	**5.198**	**31.451**	**396.569**

As notas explicativas do Administrador são parte integrante das demonstrações contábeis.

JS Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 60.176.399/0001-98)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Demonstração do fluxo de caixa – Nota 2(c)
Referente ao período de 14 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Nota	De 14.05 a 31.12.2025
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do período ajustado		**29.724**
Resultado líquido do período		31.451
Ajustes ao lucro líquido	5(b)	(1.727)
(+/-) Ajuste ao valor justo		(92)
Ativos financeiros de natureza imobiliária		(92)
(+/-) Ajuste de impostos realizados e não realizados		(1.326)
(+/-) Provisão de valores a receber/pagar		(309)
Variação de ativos e passivos financeiros		**(386.403)**
(+/-) Ativos e Passivos financeiros de natureza imobiliária	3.1	(388.646)
(+/-) Outros ativos e passivos financeiros		2.243
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais		**(356.679)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos líquidos pagos no período		(24.568)
Cotas emitidas no período	5(a)	405.905
Gastos com colocação de cotas	5(a)	(12.160)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento		**369.177**
Variação líquida de Caixa e Equivalente de Caixa		**12.498**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período		12.498
Variação líquida de Caixa e Equivalente de Caixa		**12.498**

As notas explicativas do Administrador são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O JS Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), iniciou suas atividades em 14.05.2025 e atualmente é composto por uma única classe denominada JS Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe") e uma única subclasse ("Subclasse").

A Classe atualmente constituída sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado é destinada ao público em geral e tem como objetivo proporcionar aos cotistas rendimentos ou ganhos de capital, conforme política de investimento, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, nos ativos-alvo: (a) 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 CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (b) 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; (c) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (d) letras hipotecárias; (e) letras de crédito imobiliário; (f) letras imobiliárias garantidas. A Classe poderá, ainda, investir, até o limite do seu patrimônio líquido que não estiver investido em ativos-alvo, em outros ativos: (a) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (b) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM 84/2022; (c) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (d) fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário e (d) até o limite de 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido, imóveis e quaisquer direitos reais sobre imóveis, localizados em qualquer parte do território nacional ("imóveis").

Os cotistas, ao fazerem aplicações nesta Classe, estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia do Administrador ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Não obstante a diligência do Administrador, este não poderá ser responsabilizado por eventual depreciação dos bens ou ativos integrantes da carteira, ou prejuízos em caso de liquidação do condomínio, assumindo os cotistas os riscos inerentes a este tipo de investimento.

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo as Instruções CVM 175/2022 e 516/2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

(a) Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime de competência, ou seja, as receitas e despesas são reconhecidas no período em que elas ocorrem, simultaneamente quando se relacionam, independentemente do efetivo recebimento ou pagamento.

(b) Disponibilidades

Disponibilidades são representadas por depósitos bancários.

(c) Demonstração dos Fluxos de Caixa

Elaborada pelo método indireto.

(d) Classificação e mensuração dos Ativos Financeiros

I. Reconhecimento inicial

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação pelo seu valor justo.

II. Classificação e mensuração dos ativos financeiros para fins de mensuração

A classificação dos ativos financeiros depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais esses ativos foram adquiridos pela Classe. Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. São reconhecidos sem dedução dos custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando da sua alienação.

- Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado: são ativos avaliados pelo custo de aquisição acrescido dos rendimentos auferidos, e ajustados pelos custos de transação, os quais impactam o resultado do período, líquidos de eventuais perdas por *impairment* (quando o valor contábil supera o valor recuperável).

III. Apresentação dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são apresentados conforme sua natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldo de caixa e operações compromissadas.

- Ativos financeiros de natureza imobiliária: representados por Certificados de Recebíveis Imobiliários.

- Ativos financeiros de natureza não imobiliária: representados por Títulos Públicos Federais.

IV. Valor justo dos ativos financeiros

A Classe aplica o CPC 46 para ativos financeiros mensurados a valor justo. O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco associados a ele.

A Classe divulga seus ativos financeiros mensurados ao valor justo nos seguintes níveis de hierarquia de mensuração de valor justo:

- Nível 1: o valor justo dos ativos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem prontamente e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

- Nível 2: o valor justo dos ativos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confia o mínimo possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes necessárias para cálculo do valor justo de um ativo forem advindas de dados de mercado, o ativo estará incluído neste Nível.

- Nível 3: se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o ativo estará incluído no Nível 3.

V. Reconhecimento das variações no valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos financeiros são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Os títulos públicos federais classificados como para negociação são apresentados no ativo circulante, independentemente de seus vencimentos contratuais.

(e) Passivos Contingentes

Os passivos contingentes são reconhecidos, mensurados e divulgados de acordo com os critérios definidos no CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes. Desta maneira, as obrigações são avaliadas pela Administração, com base nas melhores estimativas e levando em consideração o parecer dos assessores jurídicos, que reconhece uma provisão quando a probabilidade de perda é considerada provável; e divulga sem reconhecer provisão quando a probabilidade de perda é considerada possível. As obrigações cuja probabilidade de perda é considerada remota não requerem provisão ou divulgação.

A Classe, com base na opinião de seus assessores legais, não está envolvida em processos advocatícios judiciais que possam afetar significativamente os resultados de suas operações.

(f) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administração da Classe efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administração, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos da Classe, se referem ao valor justo dos investimentos financeiros e propriedades para investimento. O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, é mensurado mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras – Notas 2(d).

3. Aplicações Financeiras

3.1 Natureza Imobiliária

Por definição, os ativos de natureza imobiliária são bens e direitos que possuem vínculo com o mercado imobiliário. Estão classificados na categoria "para negociação" e são mensurados a valor justo por meio de resultado.

Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI

Emissor	Ativo	Lastro	Rating de Emissão	Garantias	Data de vencimento	Valor Justo 31.12.2025
Virgo Cia de Securitização	25E3479736	(c)	Não há	(xxii)	26/06/2030	33.953
Opea Securitizadora S.A.	24E1751024	(b)	Não há	(v)	17/05/2028	33.028
Opea Securitizadora S.A.	24G2735282	(a)	Não há	(i)	15/08/2034	31.115
Canal Securitizadora	24I2268708	(c)	Não há	(xix)	19/09/2041	28.913
Bari Securitizadora	24J2248382	(c)	Não há	(xx)	10/10/2039	27.261
Opea Securitizadora S.A.	20K0777893	(d)	Não há	(xviii)	29/11/2028	26.751
Virgo Cia de Securitização	25E2915218	(c)	Não há	(xxiii)	11/03/2030	22.603
Opea Securitizadora S.A.	25D0113938	(c)	Não há	Não há	15/04/2030	20.137
Bari Securitizadora	24L1252219	(c)	Não há	(xvii)	12/12/2029	19.974
Canal Securitizadora	23E1226516	(c)	Não há	(x)	17/05/2033	19.249
Província Securitizadora	25L2378680	(c)	Não há	(xv)	27/12/2030	15.079
Opea Securitizadora S.A.	15L0542353	(b)	brAA	(xx)	07/12/2027	13.472
Opea Securitizadora S.A.	21L0666609	(c)	Não há	(xiii)	19/04/2027	12.557
Opea Securitizadora S.A.	21L0694148	(c)	Não há	(xiii)	19/04/2027	12.060
Opea Securitizadora S.A.	21L0354209	(c)	AAA	(xvi)	15/12/2031	9.910
Opea Securitizadora S.A.	22L1125928	(c)	Não há	(xiii)	17/12/2032	9.435
Habitasec Securitizadora S.A.	24B1813276	(a)	Não há	(ii)	25/08/2039	8.956
Província Securitizadora	24F2263347	(c)	Não há	(xiv)	25/07/2027	8.281
Vert Cia Securitizadora S.A.	24A2983450	(a)	Não há	(iii)	09/02/2029	7.066

Emissor	Ativo	Lastro	Rating de Emissão	Garantias	Data de vencimento	Valor Justo 31.12.2025
Opea Securitizadora S.A.	23I1270600	(c)	Não há	(vii)	18/09/2030	6.615
Opea Securitizadora S.A.	21L0355069	(c)	AAA	(xvi)	15/12/2031	5.469
Virgo Cia de Securitização	22J0978863	(a)	Não há	(iv)	20/10/2037	4.378
Província Securitizadora	25D0012203	(c)	AAA.br	Não há	15/04/2030	4.025
Habitasec Securitizadora S.A.	24H1453741	(c)	Não há	(xiv)	21/09/2027	3.719
Opea Securitizadora S.A.	21L0668295	(c)	Não há	(xiii)	19/04/2027	2.709
Opea Securitizadora S.A.	21L0668716	(c)	Não há	(xiii)	19/04/2027	2.024
Total						**388.738**

Legendas:

Lastro:

(a) Recebíveis imobiliários

(b) Financiamento imobiliário

(c) Créditos imobiliários

(d) Debêntures

Garantias:

(i) Alienação Fiduciária do Imóvel, Cessão Fiduciária dos recebíveis e mais 8 salas comerciais e Aval do Sócio.

(ii) Alienação Fiduciária do Imóvel, Cessão Fiduciária dos recebíveis e Aval da Holding.

(iii) Cessão Fiduciária dos recebíveis e Covenants.

(iv) Alienação Fiduciária do Imóvel, Cessão Fiduciária dos recebíveis e Contrato Complementar do Imóvel.

(v) Alienação Fiduciária do Imóvel e das cotas das SPEs e da Sub-Holding e Cessão Fiduciária dos recebíveis.

(vi) Alienação Fiduciária do Imóvel, Cessão Fiduciária dos recebíveis e Covenants.

(vii) Alienação Fiduciária do Imóvel, Cessão Fiduciária dos recebíveis, Fundo de reserva e Aval da Comporte Participações S.A.

(viii) Alienação Fiduciária do Imóvel e das cotas das SPEs e Cessão Fiduciária dos recebíveis.

(vix) Covenants.

(x) Alienação Fiduciária do Imóvel e das cotas da Classe, Cessão Fiduciária dos recebíveis e Fundo de Reserva.

(xi) Alienações Fiduciárias de Imóveis, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária e Fiança.

(xii) Alienação Fiduciária de Imóveis, Avais, Cessão Fiduciária, Índice de garantia mínimo e fundo de Reserva.

(xiii) Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Cotas e Fundo de Reserva.

(xiv) Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Participações, Cessão Fiduciária e Fundos.

(xv) Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Endosso dos Seguros e Fundos.

(xvi) Alienação Fiduciária Direito Real de Superfície e Alienação Fiduciária Nua Propriedade.

(xvii) Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária, Fundos e Aval.

(xviii) Alienação Fiduciária de Imóveis e Fianças.

(xix) Cessão Fiduciária de recebíveis, Alienação fiduciária de Quotas da SPE, Fundos de Obra, Despesas e Reserva, Aval Sócios e controladora.

(xx) Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária, Fundo de Reserva e Fundo de Despesa.

(xxi) Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária, Fiança, Fundo de Reserva e Índice de Cobertura de PMT mínimo de 115%.

(xxii) Cessão Fiduciária e Aval dos Sócios.

(xxiii) Alienação Fiduciária de Imóveis e Fundos.

3.2 Natureza Não Imobiliária

Operações Compromissadas - Títulos Públicos

Descrição	Quantidade Carteira	Data de Compra	Data de Vencimento	Valor Justo 31.12.2025
Operações compromissadas - NTN-B	2.739	30/12/2025	02/01/2026	12.483
Total				**12.483**

4. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Gestor mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o cotista. Os principais riscos, dentre aqueles apresentados no regulamento da Classe, são:

(a) Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

(b) Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas na Classe. A Classe não conta com garantias da Administração, do Coordenador Líder, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe além de seus compromissos.

(c) Risco de concentração da carteira da Classe

A Classe poderá concentrar até 100% de seus recursos em um único Ativo Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira.

(d) Risco relativo à rentabilidade da Classe

O investimento nas cotas da Classe é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe.

(e) Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das cotas da Primeira Emissão da Classe, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos cotistas minoritários.

(f) Risco de falta de liquidez no investimento em cotas de FII

Como os FIIs são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção da Classe, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

(g) Riscos relacionados ao mercado imobiliário

A Classe investirá em cotas de fundos de investimento imobiliário que poderão ter seu patrimônio investido em imóveis, além de investir diretamente em imóveis para renda os quais estão sujeitos ao risco de desvalorização dos imóveis, que se concretizados afetarão os rendimentos das cotas dessa Classe.

5. Patrimônio líquido

Em 31.12.2025, o capital está composto por 405.905 cotas, totalmente integralizadas com valor patrimonial unitário de R$ 976,9995, totalizando R$ 396.569.

Cotas Integralizadas

Data	Emissão	Quantidade de Cotas	Valor das Cotas Integralizadas
22.04.2025	1ª Oferta	405.905	405.905
Total		**405.905**	**405.905**

(a) 1ª emissão de cotas

Em 22.04.2025 foi publicado o anúncio de distribuição pública da 1ª emissão da classe única do JS Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, a qual teve junto à CVM sob nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/100.

Em 30.06.2025 foi publicado o anúncio do encerramento da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 400.000 cotas da 1ª emissão da Classe, ao valor unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) por cota e 5.905 cotas referentes à emissão das cotas do lote adicional perfazendo o montante total de R$ 405.905, os gastos relativos à emissão foram de R$ 12.160.

(b) Rentabilidade

A rentabilidade da Classe no período de 14.05 a 31.12.2025 foi de 7,75%, apurada considerando-se o lucro líquido no período sobre o montante de cotas integralizadas.

6. Distribuição dos resultados

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN/SNC nº 01/14, a Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O resultado auferido no semestre é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

O Administrador poderá, a seu exclusivo critério, pagar periodicamente os rendimentos aos cotistas a título de antecipação dos resultados do semestre. Farão jus aos rendimentos os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados nas contas de depósito mantidas pelo Custodiante no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração do rendimento.

A política de rendimentos a distribuir da Classe considera os juros decorridos e reconhecidos contabilmente no resultado, relativos à carteira de títulos de renda fixa de alta liquidez como lucro caixa, por tratar-se de um direito certo referente a prazo já decorrido e de realização provável, já que esses títulos podem ser a qualquer tempo, convertidos em caixa quando necessário. Os rendimentos decorrentes de outros ativos compõem a base de distribuição de rendimentos somente quando da sua efetiva realização.

Em 18.03.2015, a CVM divulgou o Ofício Circular CVM/SIN/SNC nº 01/15, que tornou pública sua deliberação de ratificar o entendimento apresentado no Ofício Circular CVM/SIN/SNC nº 01/14 sobre a distribuição mínima de resultados de FIIs. Esta Classe adota as orientações dos Ofícios mencionados acima.

	31.12.2025
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	34.459
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(3.008)
(=) Lucro/(Prejuízo) Contábil apurado no período segundo o regime de competência	**31.451**
(+/-) Outras Receitas/Despesas registradas contabilmente e não transitadas pelo caixa	(1.727)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	**29.724**
Rendimento mínimo a distribuir (95%)	**28.238**
Composição dos rendimentos distribuídos	**24.568**
Rendimentos pagos antecipadamente durante o período	24.568
Rendimentos provisionados no período anterior e pagos no período atual	-
Distribuição do período (pago + provisionado)	**28.627**
Rendimentos pagos antecipadamente durante o período	24.568
Rendimentos a pagar provisionados no período	4.059
% distribuído do lucro caixa do período	**96%**

7. Remuneração da Administração, Gestão, Distribuição e/ou Custódia

A Taxa de Administração prevista no Regulamento da Classe é de 0,10% ao ano, enquanto a Taxa de Gestão é de 0,90% ao ano. Ambas são calculadas e provisionadas diariamente, considerando 252 dias úteis, e pagas mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencimento, ou proporcionalmente, quando da amortização ou resgate das cotas - Nota 9(c) e 10.

As aplicações em classes de cotas pertencentes aos seguintes fundos de investimento não serão consideradas para o cômputo do disposto acima: (a) fundos de investimento cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; e (b) fundos de investimento geridos por partes não relacionadas da Gestora.

Adicionalmente, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da remuneração pelos serviços de gestão incluída na Taxa de Administração anteriormente mencionada o Gestor fará jus à Taxa de Performance ("TPS") a qual será provisionada mensalmente e apurada e paga semestralmente, nos meses de junho de dezembro, até o 10º (décimo) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe ao Gestor.

A TPS deverá ser calculada conforme a fórmula apresentada a seguir:

VT Performance = 0,20 x {[Resultado no Período de Apuração] – [PL Base * (1+ Índice de Correção)]}

Onde:

- TPS: Taxa de Performance Semestral;
- Período de apuração: Período compreendido entre 01 de Janeiro e 30 de Junho ou 01 de Julho e 31 de Dezembro de cada ano. No primeiro período de apuração será considerada a data da primeira integralização de cotas;
- Data de apuração: Até o 10º dia útil de julho ou janeiro de cada ano;
- VT Performance: Valor de Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- Índice de correção: Variação do IPCA + X, sendo que o "X" é o Yield do IMA-B, em taxa percentual ao ano, conforme divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, que possui a seguinte fórmula: média ponderada, calculada diariamente, das taxas indicativas dos títulos que compõem o índice IMA-B de acordo com o peso dos títulos na composição do próprio índice. O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será a média aritmética deste Yield do IMA-B, publicado diariamente pela ANBIMA, do semestre imediatamente anterior ao da apuração da performance e será ajustado a uma base pela seguinte fórmula: [(1+média diária do IMA-B do período mencionado)^(quantidade de dias úteis do período de apuração da performance)-1];
- PL Base: Valor inicial do patrimônio líquido contábil da Classe utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de P Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;
- Resultado conforme fórmula abaixo:
  Resultado = [(PL Contábil) + (Distribuições Atualizadas)]
  Onde:
  Distribuições atualizadas: Σ [Rendimento durante o Período de Apuração * (1+Índice de Correção *pro rata temporis* do Período de Apuração)];
  PL Contábil: Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento no último dia útil do período de apuração da Taxa de Performance.

A Taxa de Performance será provisionada mensalmente, baseada no cálculo de performance acima descrito e, portanto, após a dedução de todas as despesas devidas pela Classe, incluindo a Taxa de Administração.

8. Gestão, custódia, tesouraria, consultoria e serviços terceirizados

(I) Administrador – Banco J. Safra S.A. – CNPJ: 03.017.677/0001-20

(II) Gestor – Safra Asset Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 65.913.436/0001-17

(III) Custodiante, Distribuidor de Cotas e Prestador de Serviços de Registro Escritural de Cotas – Banco Safra S.A. – CNPJ: 58.160.789/0001-28

9. Transação com partes relacionadas

Durante o(s) período(s) compreendido(s) nestas Demonstrações Contábeis, a Classe efetuou transações com partes relacionadas demonstradas a seguir, além dos valores cobrados referentes à remuneração da administração e/ou custódia.

(a) Operações Compromissadas – Nota 3.2(a)

Mês / Ano	Contraparte	Natureza	Montante	Operações Compromissadas realizadas com partes relacionadas / Total de operações compromissadas	Volume médio diário / Patrimônio médio diário da Classe	Taxa média contratada / Taxa Selic
05/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	2.332.635	100,00%	56,74%	99,93%
06/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	3.911.648	100,00%	51,14%	99,93%
07/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	2.533.113	100,00%	25,81%	99,93%
08/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	512.649	100,00%	6,14%	99,93%
09/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	424.855	100,00%	4,84%	99,93%
10/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	209.130	100,00%	2,25%	99,93%
11/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	483.898	100,00%	5,65%	95,17%
12/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	358.155	100,00%	4,50%	99,93%

(b) Remuneração da Administração, Gestão e Distribuição – Notas 7 e 8

Serviços	Contraparte	De 14.05 a 31.12.2025
Administração	Banco J. Safra S.A.	(213)
Gestão	Safra Asset Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	(1.916)
Distribuição/Escrituração	Banco Safra S.A.	-
Total		**(2.129)**

Em 31.12.2025, o montante provisionado a título de remuneração da administração, gestão e distribuição a pagar era de R$ 347.

(c) Outros Valores

Em 31.12.2025, o montante de R$ 15 contabilizado na rubrica de "Disponibilidades" refere-se à conta corrente que a Classe possui no Banco Safra S.A.

10. Despesas Operacionais

	Nota	De 14.05 a 31.12.2025	
		Valor	%
Remuneração da administração, gestão e distribuição	9(c)	(2.129)	(0,57)
Prestação de Serviços de Terceiros		(24)	(0,01)
Sistema financeiro		(181)	(0,04)
Total		**(2.334)**	**(0,62)**

Os percentuais foram calculados sobre o patrimônio líquido médio do período no montante R$ 375.259.

11. Tributação

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. A Lei nº 12.024/09, no entanto, criou uma exceção à regra de tributação pelo imposto de renda sobre tais rendimentos: os rendimentos auferidos pelo FII nas aplicações em FII, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário não estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte, sendo que o ganho de capital apurado na alienação desses ativos pelo FII não é abrangido pela isenção.

A Solução de Consulta Cosit nº 181/14 veio a esclarecer o posicionamento da Receita Federal do Brasil, de que o ganho de capital na alienação de cotas de FIIs detidas por outro FII está sujeito à incidência de Imposto de Renda à alíquota de 20%, sujeitando às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, não estando abrangida pela isenção dada aos rendimentos recebidos dos FIIs, estabelecida pelos dispositivos do artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04.

O resultado com impostos (realizados e não realizados) do período findo em 31.12.2025 totalizou R$ 1.326.

De acordo com o parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, os rendimentos distribuídos pelo FII a cotistas pessoa física são isentos de Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, desde que as cotas da Classe sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa ou no mercado de balcão organizado, o FII conte com no mínimo 100 cotistas, o cotista não seja titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou que lhe dêem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo e o conjunto de pessoas físicas ligadas (parentes até o segundo grau) aos titulares de cotas não representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Os rendimentos distribuídos pelo FII aos cotistas pessoa jurídica, por sua vez, estão sujeitos à retenção de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%. Em 31.12.2025 o número de cotistas da Classe é de 3.471.

No caso de ganhos ou rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas por qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), haverá incidência de imposto de renda à alíquota de 20%. Para cotistas pessoa física, o IR incide sobre os ganhos líquido apurados na alienação de cota em bolsa ou sobre o ganho de capital apurado na alienação fora de bolsa. No caso de cotista pessoa jurídica, o IR incide sobre o ganho líquido apurado na alienação de cotas em bolsa ou fora de bolsa. O resgate de cotas está sujeito à retenção de IRRF na fonte, e ocorrerá somente em decorrência do término do prazo de duração da classe ou da sua liquidação, sendo o rendimento constituído pela diferença positiva entre o valor de resgate e o custo de aquisição das cotas.

Para os cotistas não-residentes fora de paraíso fiscal, a Instrução Normativa nº 1.585/15 determina que os rendimentos auferidos no resgate de cotas e os ganhos auferidos fora de bolsa estão sujeitos ao Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15%, e que os ganhos auferidos nas alienações de cotas em bolsa são isentos de imposto de renda. Caso os cotistas não residentes sejam domiciliados ou residentes em países que não tributem a renda, ou que a tributem com alíquota inferior a 20%, o regime tributário será o mesmo dado aos cotistas residentes. No mais, em caso de rendimentos distribuídos pelo FII a cotistas pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em paraíso fiscal, haverá isenção de IR desde que atendidas as condições legais.

IOF/TVM: é cobrado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas da Classe, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/TVM pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% ao dia.

12. Demandas Judiciais

Em 31.12.2025, não havia registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administração da Classe.

13. Política de divulgação de informações

As informações referentes à Classe estão disponíveis na CVM e B3, na sede da Administração, no endereço eletrônico www.safraasset.com.br, nas agências do Banco Safra, e podem ser solicitadas através do e-mail: safra.asset@safra.com.br.

14. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administração não contratou, para a Classe, outros serviços com o auditor independente responsável pelo exame das Demonstrações Contábeis, além daqueles relacionados à auditoria independente.

15. Outros assuntos

Alteração da denominação social da Gestora

Em Assembleia Geral Extraordinária ocorrida em 31 de dezembro de 2024, após e em virtude da incorporação da Safra Asset Management Ltda, inscrita no CNPJ: 62.180.047/0001-31 pela Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ: 65.913.436/0001-17, foi deliberada a alteração da denominação social da Gestora para Safra Asset Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. A mudança foi aprovada pelo Banco Central do Brasil em 14 de maio de 2025.

16. Informações adicionais

Contador: Mariana Tamarindo Cota
CRC 1SP285237/O-2

Diretor Responsável: Márcio Aurélio de Nóbrega.