Aos

Senhores Cotistas do JS CRÉDITO ESTRUTURADO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Ref.: Proposta da Administradora acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas da Classe Única de Cotas do JS Crédito Estruturado II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, a ser realizada sob o procedimento de Consulta Formal.

Prezados Senhores,

BANCO J. SAFRA S.A., instituição financeira credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para administrar recursos de acordo com o ato declaratório nº 11.124, de 24 de junho 2010, com sede na Avenida Paulista, 2.150, Bela Vista, na cidade e estado de São Paulo, CEP 01310-300, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob nº 03.017.677/0001-20 ("Administradora"), na qualidade de administradora do **JS CRÉDITO ESTRUTURADO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 64.739.777/0001-55 ("Fundo"), vem, por meio desta, apresentar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") a proposta da Administradora, referente às matérias descritas na consulta formal datada de 05 de maio de 2026, para a Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada exclusivamente de forma não presencial, por meio de consulta formal ("Consulta Formal"), de acordo com os procedimentos descritos na Consulta Formal, a qual terá seu resultado divulgado em 20 de maio de 2026, pós fechamento de mercado.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

Em razão da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única ("Classe") do Fundo ("Emissão") aprovada por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do JS Crédito Estruturado II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", datado de 27 de janeiro de 2026, e, conforme rerratificado em 03 de fevereiro de 2026, por meio do "*Instrumento Particular de Alteração do JS Crédito Estruturado II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Ato de Aprovação da Oferta" e "Ato de Rerratificação da Oferta", respectivamente), por meio da qual foi realizada a captação de R$ 749.630.000 (setecentos e quarenta e nove milhões e seiscentos e trinta milhões de reais), conforme divulgado no anúncio de encerramento da oferta pública da Emissão, publicado em 04 de maio de 2026, nos termos da legislação aplicável e do regulamento do Fundo, a Administradora pretende submeter à deliberação, pelos Cotistas, a realização de operações com potenciais situações de conflito de interesses.

Neste sentido, a Administradora incentiva os Cotistas a manifestarem seus votos com relação a Consulta Formal, propondo a aprovação das matérias da ordem do dia, com a possibilidade de aquisição de ativos em situação de potencial conflito de interesses, possibilitando à Classe oportunidades para sua operação e rentabilidade.

Tendo em vista que as matérias constantes da Ordem do Dia representam situação de conflitos de interesses, tal matéria prevista na Ordem do Dia deverá ser aprovada pela maioria de votos recebidos, cabendo a cada cota 1 (um) voto, desde que tal maioria represente, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pela Classe, tendo em vista que a Classe possui mais de 100 (cem) cotistas.

A Administradora destaca a importância da participação dos Cotistas na presente assembleia ("Assembleia"), que se dará por meio do procedimento de Consulta Formal, tendo em vista a importância das pautas da Ordem do Dia, principalmente considerando que determinadas matérias a serem deliberadas são consideradas como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 7º, c/c o inciso IV do artigo 12, ambos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Na hipótese de aprovação das matérias objeto de conflito de interesses, abaixo descritas, deverão ser observados os critérios cumulativos listados no Anexo I à esta Proposta da Administradora.

ORDEM DO DIA

Deliberar:

(iv) pela aprovação da realização de operações pela Classe na aquisição, venda, subscrição, negociação, alienação, cessão e/ou permuta, em relação a operações compromissadas, cotas de fundos de investimento (inclusive cotas de classes/ fundos de investimento de investimento imobiliário, inclusive em relação ao investimento em cotas da classe única do JS CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 60.176.399/0001-98), certificados de recebíveis imobiliários ou em operações em geral de Ativos (conforme definidos no Regulamento) e/ou direitos de subscrição, em situação de potencial conflito de interesse, incluindo Ativos que tenham sido estruturados, coordenados, distribuídos, geridos, ofertados e/ou administrados a qualquer tempo, e/ou intermediados (no mercado primário ou no secundário) pela Administradora, pela Gestora ou por partes relacionadas a estes e/ou de emissão ou titularidade da Administradora, da Gestora ou de partes relacionadas a estes ("Ativos Conflitados"), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe, sem a necessidade de novas aprovações específicas e posteriores para cada aquisição de Ativos

Conflitados, desde que observados, para as aquisições realizadas no mercado primário, os critérios de elegibilidade elencados no Anexo I;

(v) pela aprovação da entrega de Ativos-Alvo (conforme definido no Regulamento) em caso de liquidação da Classe pelo término do prazo de duração da Classe, observados os procedimentos descritos nos itens 5.3. e 8.3. e seguintes do anexo descritivo da Classe, de forma que, findo o prazo de duração da Classe, o valor do patrimônio da Classe investido em ativos será alienado até o limite para efetuar o pagamento de todas as despesas, dívidas e obrigações da Classe, e o remanescente dos ativos da carteira será partilhado entre os cotistas por meio da entrega de Ativos-Alvo. Em razão da presente aprovação, o regulamento do Fundo será alterado para prever a inclusão do item 5.3.1. e 8.3.7., ambos no anexo descritivo da Classe, com a seguinte redação:

> **"5.3.1. CONFORME APROVADO NA ASSEMBLEIA ORIGINÁRIA DA CLASSE, SERÁ PERMITIDA A ENTREGA DE ATIVOS-ALVO QUANDO DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE, OBSERVADOS OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NO ITEM 8.3. E SEGUINTES ABAIXO."**

> **"8.3.7. CONFORME APROVADO NA ASSEMBLEIA ORIGINÁRIA DA CLASSE, SERÁ PERMITIDA A ENTREGA DE ATIVOS-ALVO QUANDO DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE, OBSERVADOS OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NO ITEM 8.3. E SEGUINTES ACIMA."**

(vi) aprovação para que a Classe possa contratar partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora para atuar como formador de mercado para as Cotas da Classe.

Caso aprovadas as matérias da ordem do dia, os cotistas autorizam a Administradora a praticar todo e qualquer ato necessário à efetivação da matéria objeto desta Consulta Formal que seja de sua respectiva atribuição.

Caso sejam necessários esclarecimentos adicionais, V. Sa. poderá entrar em contato com a Administradora, por meio dos canais abaixo:

Av. Paulista, 2.150, Bela Vista
CEP 01310-300, São Paulo, SP
At.: Danilo Moreira Silva
E-mail: danilo.silva@safra.com.br
Website: https://www.safra.com.br/

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia estarão à disposição dos Cotistas para análise no seguinte endereço eletrônico: http://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, na página principal, na seção "Pesquisa de Dados", clicar em "Fundos de investimento", clicar em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "JS Crédito Estruturado II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", localizar o acesso ao "Fundos.NET" e, então, localizar os documentos da assembleia).

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,
São Paulo, 05 de maio de 2026.

BANCO J. SAFRA S.A.

Administradora

ANEXO I

Critérios para aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") em situação de conflito de interesses:

i. **Regime Fiduciário.** Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;

ii. **Oferta pública.** Os CRI deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM;

iii. **Prazo.** Os CRI deverão ter prazo de vencimento de, no mínimo, 1 (um) ano;

iv. **Remuneração.** Os CRI deverão ser remunerados por um ou mais dos seguintes critérios: (a) por percentual da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra* grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ou por percentual da taxa básica de juros da economia brasileira do Sistema Especial de Liquidação e custódia – SELIC, divulgada pelo Banco Central do Brasil, em qualquer caso, acrescida ou não de sobretaxa; (b) por outras taxas de juros pós-fixadas não listadas no item (a) acima; (c) por taxas de juros pré-fixadas; (d) poderão ter seu valor nominal unitário atualizado monetariamente pela variação de índices de preços divulgados publicamente, incluindo mas não se limitando ao Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), Índice de Preços ao Consumidor (INPC); ou, ainda, (e) outros índices de preços não listados no item (d); e

v. **Concentração.** O investimento em CRI deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII (conforme definido abaixo).

Critérios para aquisição de Fundos de Investimentos Imobiliário ("FII") em situação de conflito de interesses:

(i) **Ambiente de negociação.** As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;

(ii) **Oferta pública.** As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM, sendo certo que poderão ser adquiridas cotas no mercado primário ou secundário;

(iii) **Limite por emissão.** O investimento em FII deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII; e

(iv) **Tributação.** Os FII não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

Critérios para venda de Ativos em situação de conflito de interesses:

(i) **Preço de Venda.** Não poderá ser vendido por preço considerado como preço vil, a critério da Gestora.

Os critérios de elegibilidade acima descritos serão observados no momento da realização do investimento pela Classe, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.