ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 1ª
EMISSÃO DA SUBCLASSE ÚNICA DA CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

JS MASTER IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 68.500.379/0001-32

Registro das Ofertas na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/302, em 20 de agosto de 2026*
***concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, 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, o **JS MASTER IMOBILIÁRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 68.500.379/0001-32 ("**Fundo**"), gerido pela **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, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 7.150, de 11 de março de 2003 ("**Gestor**"), o **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20, devidamente credenciado pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.124, de 24 de junho de 2010, na qualidade de administradora do Fundo ("**Administrador**" e, em conjunto com o Fundo, "**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, 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28, na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme definido abaixo) ("**Coordenador Líder**"), comunicam, na data deste Anúncio de Início ("**Anúncio de Início**"), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 100.000 (cem mil) cotas, em série única, da 1ª (primeira) emissão da subclasse Única da Classe ("**Subclasse Única**"), nominativas e escriturais ("**Cotas**"), todas com valor nominal unitário de R$100,00 (cem reais) por Cota, realizada nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**" e "**Oferta**", respectivamente) e destinada exclusivamente a investidores profissionais, perfazendo o montante total de, inicialmente

R$ 10.000.000,00*

(dez milhões de reais)
("Montante da Oferta")

*podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta ("**Distribuição Parcial**"), desde que observada a subscrição e integralização de, no mínimo, 10.000 (dez mil) ("**Captação Mínima**") de Cotas.

A Oferta não contará com a possibilidade de emissão de lote adicional.

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Evento	Etapa	Data[1][2][3][4]
1	Registro Automático da Oferta	20/08/2026
2	Divulgação do Anúncio de Início	20/08/2026
3	Início do Período de Distribuição	20/08/2026
4	Data tentativa para Liquidação da Oferta	16/09/2026
5	Data máxima para encerramento do Período de Distribuição	16/09/2026
6	Data limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início

(1) *As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e seguintes da Resolução CVM 160.*

(2) *Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Nestas hipóteses, os Investidores serão informados imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta.*

(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.*

(4) *Atingida a Captação Mínima, qualquer Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pelo Administrador e pelo Gestor, 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 os respectivos Procedimentos de Alocação poderão não ser realizados.*

Este Anúncio de Início e os demais documentos da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM e da B3:

- **Administrador:** https://www.safra.com.br/safra-asset/banco-j-safra-adm/ofertas.htm procurar por "JS MASTER IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA " e, então, localizar os documentos da Oferta);
- **Coordenador Líder:** https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm (neste *website* acessar "FII – JS MASTER IMOBILIÁRIO 2026" e, então, clicar em "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);
- **CVM:** https://www.gov.br/cvm/pt-br **(A)** (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "JS MASTER IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA", e, então, localizar o "Anúncio de Início" ou a opção desejada); ou **(B)** selecionar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM), clicar em "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "JS MASTER IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA". Na sequência, clicar em "Documentos Eventuais (Assembleia, Fato Relevante, Regulamento etc.)" e, então, localizar o documento desejado); e
- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**: http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website, clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Ofertas em andamento", depois clicar em "Fundos", localizado ao lado direito, e depois selecionar "JS MASTER IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA" e, então, localizar o documento desejado).

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER OU COM A CVM.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO REGULAMENTO E DO SUPLEMENTO K (INFORME ANUAL) DO FUNDO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, O GESTOR, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS ACIMA.

A data deste Anúncio de Início é 20 de agosto de 2026.

ADMINISTRADOR

COORDENADOR LÍDER