INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO JS ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular,

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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("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, conforme Ato Declaratório nº 11.124, de 24 de junho 2010, na qualidade de administrador fiduciário ("Administradora"), e 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, 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, na qualidade de gestor de recursos ("Gestora"), representados nos termos de seus documentos constitutivos, **CONJUNTAMENTE**, na qualidade de **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS** do **FUNDO**, nos termos da Resolução CVM 175, **RESOLVEM**:

A) aprovar a constituição do **JS ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Fundo" e "Resolução CVM 175", respectivamente) com classe única de cotas que se denominará **CLASSE ÚNICA DO JS ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Classe"), constituída por cotas da subclasse "A" ("Subclasse A" e "Cotas", respectivamente);

B) aprovar a versão vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento"), que passa a vigorar com a redação constante do Anexo B a este instrumento; e

C) aprovar a 1ª (primeira) emissão de 16.000.000 (dezesseis milhões) de Cotas da Subclasse A da Classe ("1ª Emissão de Cotas"), as quais serão objeto de oferta pública destinada ao público investidor em geral, mediante o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea C, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), por meio do procedimento simplificado do convênio celebrado para esse fim, entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, sob coordenação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), bem como seus principais termos e condições ("Oferta das Cotas da Subclasse A"), com as características descritas no suplemento constante no Anexo A ao presente instrumento.

Em face das deliberações acima, os prestadores de serviços essenciais, nos termos definidos pela Resolução CVM 175, **DECLARAM**, por seus representantes legais que ao final assinam o presente instrumento, que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.

O Regulamento do Fundo e seus anexos consolidados passam a vigorar e a fazer parte integrante do presente Instrumento, na forma de anexo, com vigência a partir do registro do Fundo na CVM.

São Paulo/SP, 24 de agosto de 2026.

BANCO J. SAFRA S.A.	**SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

ANEXO A

Número da Emissão: A emissão representa a 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse "A" ("1ª Emissão de Cotas da Subclasse A").

Quantidade de Cotas: Inicialmente, 16.000.000 (dezesseis milhões) de cotas da subclasse "A" ("Cotas da Subclasse A"), podendo tal quantidade ser **(a)** aumentada em virtude da emissão, total ou parcial de Cotas Adicionais (conforme abaixo definido) ou **(b)** diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definido).

Preço de Emissão: O preço de emissão das Cotas da Subclasse A será de R$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão da Subclasse A"). O Preço de Emissão da Subclasse A será fixo até a data de encerramento da Oferta das Cotas da Subclasse A, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido). No âmbito da Oferta das Cotas da Subclasse A, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas.

Montante Inicial da Oferta: O montante inicial da Oferta das Cotas da Subclasse A será de inicialmente, até R$ 1.600.000.000,00 (um bilhão e seiscentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta Subclasse A"), podendo o Montante Inicial da Oferta Subclasse A ser **(a)** aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Cotas Adicionais (conforme abaixo definido) ou **(b)** diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definido).

Início da Oferta e Período de Alocação: A Oferta das Cotas da Subclasse A terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta das Cotas da Subclasse A, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"). Observado o artigo 48 da Resolução CVM 160, a distribuição das Cotas da Subclasse A será encerrada em **(a)** até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início ("Prazo de Colocação"), ou **(b)** em prazo inferior, até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta das Cotas da Subclasse A ("Anúncio de Encerramento").

Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas da Subclasse A, sendo que a Oferta das Cotas da Subclasse A em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas da Subclasse A no âmbito da Oferta das Cotas da Subclasse A, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme definida abaixo) ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta das Cotas da Subclasse A está condicionada à subscrição e à integralização de, no mínimo, R$ 900.000.000,00 (novecentos milhões de reais), equivalente a 9.000.000 (nove milhões) de Cotas da Subclasse A ("Captação Mínima"). As Cotas da Subclasse A que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), poderão decidir por reduzir o Montante

Inicial da Oferta Subclasse A até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta Subclasse A, hipótese na qual a Oferta das Cotas da Subclasse A poderá ser encerrada a qualquer momento.

Lote Adicional: Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas adicionais ("Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de integralização das Cotas prevista no cronograma estimado da Oferta previsto na documentação da Oferta, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("Lote Adicional"), de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) ("Montante Total da Oferta"). As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder e serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Série: A Emissão será realizada em série única.

Forma de Subscrição e Integralização: As Cotas serão subscritas pelos Investidores (conforme abaixo definido) mediante a celebração de documento de aceitação da Oferta ou envio de ordem de investimento, conforme o caso, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do escriturador. As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação a ser prevista no prospecto da Oferta, pelo Preço de Emissão da Subclasse A.

Aplicação Mínima Inicial: No âmbito da Oferta das Cotas da Subclasse A, cada Investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 1 (uma) Cota Subclasse A, equivalente a R$ 100,00 (cem reais) ("Aplicação Mínima Inicial"), salvo se o total de Cotas correspondente aos Termos de Aceitação (conforme definido no prospecto da Oferta) da Oferta ou Ordens de Investimento (conforme definido no prospecto da Oferta) exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais (conforme definido no prospecto da Oferta), o que poderá reduzir a Aplicação Mínima Inicial.

Público-Alvo da Oferta: Nos termos da Resolução CVM 160, a Oferta das Cotas da Subclasse A é destinada a investidores em geral, quais sejam investidores institucionais e investidores não institucionais, conforme previsto na documentação da Oferta ("Investidores"), em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Instituições Participantes da Oferta: A Oferta das Cotas da Subclasse A será estruturada pelo **J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA SOCIEDADE UNIPESSOAL**

LTDA., sociedade limitada, 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 20.818.335/0001-29. Adicionalmente, a instituição intermediária líder da Oferta será o **BANCO SAFRA S.A**., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Coordenador Líder"). O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras e/ou corretoras consorciadas e credenciadas junto à B3, para participar da distribuição das Cotas da Emissão, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido no prospecto da Oferta) junto às referidas instituições.

Colocação e Regime de Distribuição das Cotas: A Oferta das Cotas da Subclasse A consistirá na distribuição pública primária das Cotas da Subclasse A, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Resolução CVM 160 e da regulamentação aplicável, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas: As Cotas da Subclasse A serão subscritas a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação, utilizando-se os procedimentos do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). A colocação de Cotas da Subclasse A para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre Coordenador Líder e à Administradora.

Negociação e Custódia das Cotas: As Cotas da Subclasse A serão depositadas para **(a)** distribuição, no mercado primário, no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3; e **(b)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas da Subclasse A custodiadas eletronicamente na B3. O escriturador das Cotas da Subclasse A será responsável pela custódia das Cotas da Subclasse A que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Demais Termos e Condições da Oferta: Os demais termos e condições da Oferta das Cotas da Subclasse A estarão previstos nos documentos da Oferta das Cotas da Subclasse A.

ANEXO B

REGULAMENTO DO
JS ATIVOS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA