Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

JS Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 52.353.292/0001-40)
(Administrado pelo Banco J. Safra S.A.)
Demonstrações contábeis em
30 de junho de 2026
e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e ao Administrador
JS Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pelo Banco J. Safra S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Classe Única do JS Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o período de 21 de maio a 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

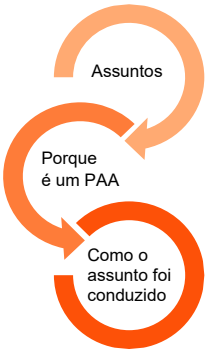
Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 21 de maio a 30 de junho de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme 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 (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, Edifício B32, 16º,
São Paulo, SP, Brasil, 04538-132
T: +55 (11) 4004-8000

www.pwc.com.br

Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo da propriedade para investimento (Notas explicativas 2(e) e 4)	
O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em propriedade para investimento. A mensuração do valor justo do investimento considera o método de capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que leva em consideração a projeção de receitas, os custos e despesas do empreendimento e aplicação de taxa de desconto. A mensuração do valor justo da propriedade para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros: Com o auxílio dos nossos especialistas em mensuração de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de mensuração, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e a coerência lógica e aritmética desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo desse investimento são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

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 dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma 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.

- Obtemos 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 do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 do Fundo. 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 o Fundo 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 essas demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

JS Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pelo Banco J. Safra S.A.)

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período corrente 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, 2 de outubro de 2026

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by
Assinado por: MARCELO LUIS TEIXEIRA SANTOS:04280218757
CPF: 04280218757
Data/Hora da Assinatura: 02 October 2026 | 17:33 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
FADB61853F4948

Marcelo Luis Teixeira Santos
Contador CRC 1PR050377/O-6

Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

JS Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado BTG RE Structured Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
(CNPJ: 52.353.292/0001-40)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Balanço Patrimonial
Em 30 de junho de 2026, 20 de maio de 2026 (data de transferência da Administração) e 30 de junho de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Nota	30.06.2026	% PL	20.05.2026	% PL	30.06.2025	% PL
Ativo							
Circulante		**127.022**	**32,08**	**3.313**	**2,45**	**5.948**	**5,10**
Disponibilidades	2(b) e 3	21.383	5,40	3.480	2,58	-	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	3						
Cotas de fundos de renda fixa		-	-	-	-	4.814	4,13
Valores a receber							
Aluguéis a receber		-	-	3.499	2,59	4.519	3,86
Estacionamento a receber		-	-	-	-	917	0,79
Estrutura técnica a receber		-	-	249	0,18	249	0,21
Provisão para créditos de liquidação duvidosa		-	-	(4.567)	(3,38)	(4.567)	(3,91)
Rendimentos a receber		-	-	12	0,01	16	0,01
Ajuste de cota		139	0,04	-	-	-	-
Devedores diversos		-	-	640	0,47	-	-
Conta Escrow	4.3	105.500	26,64	-	-	-	-
Não circulante		**-**	**-**	**-**	**-**	**28.400**	**24,34**
Opção de venda das propriedades para investimento		-	-	-	-	28.400	24,34
Investimentos		**271.872**	**68,66**	**226.566**	**167,89**	**184.800**	**158,37**
Propriedades para investimento	2(e) e 4	271.872	68,66	226.566	167,89	184.800	158,37
Total do Ativo		**398.894**	**100,74**	**229.879**	**170,34**	**219.148**	**187,80**
Passivo							
Circulante		**2.915**	**0,74**	**81.564**	**60,44**	**17.176**	**14,72**
Rendimentos a distribuir	7	1.969	0,50	-	-	1.600	1,37
Demais valores a pagar		946	0,24	96	0,07	112	0,10
Obrigações por aquisição de imóveis	4.3 e 4.4	-	-	81.468	60,37	15.464	13,25
Não circulante	4.3 e 4.4	**-**	**-**	**13.366**	**9,90**	**85.280**	**73,08**
Obrigações por aquisição de imóveis		-	-	-	-	85.280	73,08
Opção de venda das propriedades para investimento		-	-	13.366	9,90	-	-
Patrimônio Líquido	**6**	**395.979**	**100,00**	**134.949**	**100,00**	**116.692**	**100,00**
Cotas integralizadas		405.440	102,39	135.000	100,04	115.000	98,55
(-) Gastos com colocação de cotas		(9.676)	(2,44)	(70)	(0,05)	(70)	(0,06)
Lucros acumulados		215	0,05	19	0,01	1.762	1,51
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**398.894**	**100,88**	**229.879**	**170,34**	**219.148**	**187,80**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

JS Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado BTG RE Structured Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
(CNPJ: 52.353.292/0001-40)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Demonstração do Resultado
Períodos findos em 30 de junho de 2026 e 20 de maio de 2026 (data de transferência da Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Nota	De 21.05.2026 a 30.06.2026	De 01.07.2025 a 20.05.2026	30.06.2025
Resultado de propriedades para investimento		**2.170**	**14.913**	**17.186**
Receita de aluguéis	4.2	1.469	10.437	11.803
Receita de estacionamento	4.2	523	2.582	2.958
Receita de mall		-	2.423	2.923
Reversão/Provisão para créditos em liquidação duvidosa		178	-	104
Ajuste ao valor justo da opção de venda das propriedades para investimento		-	(41.766)	(1.247)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		-	41.237	645
Despesas de propriedades para investimento		**-**	**(532)**	**(916)**
Despesas administrativas do empreendimento		-	(916)	(1.222)
Despesas de descontos concedidos		-	(4)	(10)
Outras receitas/(despesas) de propriedades para investimento		-	388	316
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**2.170**	**14.381**	**16.270**
Outros ativos financeiros		**396**	**439**	**340**
Resultado com cotas de fundo de renda fixa		-	564	552
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(115)	(125)	(212)
Operações compromissadas		511	-	-
Receitas/(despesas) operacionais	**11**	**380**	**(693)**	**(582)**
Remuneração da administração, gestão e distribuição	10(b)	(300)	(608)	(506)
Outras receitas/(despesas) operacionais		680	(85)	(76)
Resultado dos períodos/exercício		**2.946**	**14.127**	**16.028**
Patrimônio líquido – abertura por subclasse		**395.979**	**134.949**	**116.692**
Classe		-	134.949	116.692
Subclasse A		280.642	-	-
Subclasse B		115.337	-	-
Quantidade de cotas – abertura por subclasse		**3.921.361**	**1.314.901**	**1.124.625**
Classe		**-**	1.314.901	1.124.625
Subclasse A		2.681.604	-	-
Subclasse B		1.239.757	-	-
Valor patrimonial da cota (R$) – abertura por subclasse				
Classe		-	102,63	103,76
Subclasse A		104,65	-	-
Subclasse B		93,03	-	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

JS Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado BTG RE Structured Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
(CNPJ: 52.353.292/0001-40)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Períodos findos em 30 de junho de 2026 e 20 de maio de 2026 (data de transferência da Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Nota	Cotas integralizadas	(-) Gastos com colocação de cotas	Lucros Acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		**55.000**	**(70)**	**2.707**	**57.637**
Cotas emitidas no exercício		60.000	-	-	60.000
Resultado líquido do exercício		-	-	16.028	16.028
Rendimentos distribuídos no exercício		-	-	(16.973)	(16.973)
Em 30 de junho de 2025		**115.000**	**(70)**	**1.762**	**116.692**
Cotas emitidas no período		20.000	-	-	20.000
Resultado líquido do período		-	-	14.127	14.127
Rendimentos distribuídos no período		-	-	(15.870)	(15.870)
Em 20 de maio de 2026		**135.000**	**(70)**	**19**	**134.949**
Cotas emitidas no período	6(e)	270.440	(9.606)	-	260.834
Resultado líquido do período		-	-	2.946	2.946
Rendimentos distribuídos no período	7	-	-	(2.750)	(2.750)
Em 30 de junho de 2026		**405.440**	**(9.676)**	**215**	**395.979**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

JS Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado BTG RE Structured Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
(CNPJ: 52.353.292/0001-40)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Demonstração do fluxo de caixa – Nota 2(c)
Períodos findos em 30 de junho de 2026 e 20 de maio de 2026 (data de transferência da Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Nota	De 21.05.2026 a 30.06.2026	De 01.07.2025 a 20.05.2026	30.06.2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		-	564	552
Rendimentos de operações compromissadas	3	511	-	-
Recebimento de aluguéis e estacionamento	4.2	1.992	16.736	17.074
Pagamento de despesas do empreendimento		-	(916)	(1.222)
Pagamento de taxa de administração		-	(619)	(485)
IR sobre operações compromissadas		(115)	-	-
Recebimentos / (Pagamentos) diversos		(135)	176	780
Caixa líquido das atividades operacionais		**2.253**	**15.941**	**16.699**
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Pagamento de obrigações por aquisição de imóveis	4.3	(139.206)	(19.276)	(59.156)
Depósito em conta escrow	4.3	(105.500)	-	-
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda		-	(529)	(255)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(244.706)**	**(19.805)**	**(59.411)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Cotas de investimentos integralizadas	6	270.440	20.000	60.000
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	6(e)	(9.303)	-	-
Rendimentos pagos	7	(781)	(17.470)	(18.598)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**260.356**	**2.530**	**41.402**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3 e 10(c)	**17.903**	**(1.334)**	**(1.310)**
Caixa e equivalentes de caixa - início dos períodos/exercício		3.480	4.814	6.124
Caixa e equivalentes de caixa - fim dos períodos/exercício		21.383	3.480	4.814
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**17.903**	**(1.334)**	**(1.310)**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

JS Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado BTG RE Structured Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
(CNPJ: 52.353.292/0001-40)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos períodos findos em 30 de junho de 2026 e 20 de maio de 2026 (data de transferência da Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

1. Contexto operacional

O JS Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado BTG RE Structured Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada) ("Fundo"), iniciou suas atividades em 28.12.2023 e atualmente é composto por uma única classe ("Classe") e duas subclasses ("Subclasse A" e "Subclasse B").

A Classe, atualmente sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, tem como objetivo a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários em todo território nacional, sendo o objetivo da Classe atingido por meio da alocação de seus recursos em Ativos Imobiliários (incluindo o Imóvel) selecionados pelo Consultor Especializado e aprovados pelo Gestor.

Subclasse A:

Características gerais

Destinada a investidores profissionais, incluindo, mas não se limitando, (i) o Gestor e suas partes relacionadas, e (ii) veículos de investimento geridos pelo Gestor e suas partes relacionadas. Possui um prazo de duração de 5 (cinco) anos contados a partir de 31 de outubro de 2025, prorrogáveis por dois períodos adicionais de 12 (doze) meses, a critério do Consultor Especializado.

Direitos econômicos

As cotas terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento: (i) os cotistas detentores de cotas Subclasse A terão prioridade no recebimento de rendimentos, amortização e resgate em relação às cotas Subclasse B, até que sejam alcançados os rendimentos prioritários, observado que: (a) as cotas Subclasse B só poderão ser amortizadas após a amortização integral das cotas Subclasse A; e (b) os rendimentos auferidos pela Classe somente serão pagos às cotas Subclasse B em caso de superação de rentabilidade base, conforme definido abaixo: (ii) a Classe procurará distribuir mensalmente o montante de correspondente ao percentual de 8,75% ao ano, com base em 252 dias úteis, incidente sobre o valor de integralização das cotas Subclasse A corrigido pela atualização monetária desde a primeira data de integralização das cotas Subclasse A emitidas após a Assembleia de Cotistas que aprovou o regulamento, líquido de todas as despesas da Classe e (iii) adicionalmente, os valores correspondentes à variação do índice IPCA serão acumulados ao valor das Cotas Subclasse A, considerando a variação acumulada do IPCA (com defasagem de dois meses), de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dia útil desde a primeira data de integralização das Cotas Subclasse A, incidente sobre o valor de integralização das Cotas Subclasse A. Em caso de pagamento de amortizações, inclusive extraordinárias (estas condicionadas à manifestação prévia favorável da Subclasse B), conforme deliberado pelo Gestor, sujeito à validação prévia do Consultor Especializado, de Atualização Monetária ou de Rendimentos Prioritários, tais pagamentos serão deduzidos para fins de cálculo da rentabilidade alvo das Cotas Subclasse A, a partir da data do respectivo pagamento. Os Rendimentos Prioritários deverão ser pagos aos detentores de Cotas Subclasse A de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer mês, verifique-se que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas Subclasse A não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários, a diferença entre (a) os Rendimentos Prioritários e (b) os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas Subclasse A, será automaticamente acumulada e incorporada à base de cálculo dos Rendimentos Prioritários para fins

Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

de apuração do montante de Rendimentos Prioritários devidos na próxima data de pagamento (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente).

Distribuição de rendimentos

Caso a carteira da Classe apresente rentabilidade superior a 8,75% (oito inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano calculada sobre o valor de integralização das Cotas Subclasse A ("Rentabilidade Base"), apurada a partir da média aritmética dos retornos mensais da carteira da Classe, e sujeito à instrução do Consultor Especializado e à aprovação do Gestor, a Classe poderá realizar a distribuição dos rendimentos auferidos pela Classe que sobejarem a Rentabilidade Base exclusivamente aos Cotistas titulares de Cotas Subclasse B, observado que tais distribuições serão efetuadas pro rata em relação à participação de cada Cotista na Subclasse B e nas mesmas datas de pagamento de rendimentos ordinários da Classe. Em caso de alienação de qualquer Ativo Imobiliário pela Classe, ou realização de operações de securitização com os ativos da carteira da Classe, conforme deliberado pelo Consultor Especializado e instruído ao Gestor, os recursos líquidos recebidos pela Classe em decorrência de tal alienação ou operação de securitização deverão ser integralmente utilizados prioritariamente para amortizar as Cotas Subclasse A, podendo eventual saldo remanescente, se houver, ser utilizado para amortização das Cotas Subclasse B.

Prêmio de Amortização Antecipada

Será devida uma remuneração prioritária adicional aos cotistas da Subclasse A em caso de amortização antecipada das Cotas Subclasse A Prêmio de Amortização Antecipada. O Prêmio de Amortização Antecipada deverá ser calculado aplicando-se os percentuais de cálculo mencionados na tabela abaixo ao valor flat da amortização das Cotas Subclasse A a ser realizada, e serão pagos juntamente com os Rendimentos Prioritários devidos até a data de referida amortização:

Amortização durante o 1º ao 12º mês contado da Data de Início: 3,5%
Amortização durante o 13º ao 24º mês contado da Data de Início: 3%
Amortização durante o 25º ao 36º mês contado da Data de Início: 2,5%
Amortização durante o 37º ao 48º mês contado da Data de Início: 2%
Amortização durante o 49º ao 60º mês contado da Data de Início: 1,5%

Step-Up

Na hipótese de não ocorrer a amortização integral das Cotas Subclasse A até o final do Prazo de Duração da Subclasse A (incluídas eventuais prorrogações do Prazo de Duração da Subclasse A previamente autorizadas neste Apêndice, mas sem incluir extensões adicionais após esse prazo), os Rendimentos Prioritários serão acrescidos de remuneração de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano a partir do primeiro mês subsequente ao término do Prazo de Duração da Subclasse A Step-Up") e até que ocorra a amortização integral das Cotas Subclasse A.

Assembleia de Cotistas

Os cotistas terão direito a voto em toda e qualquer matéria sujeita à deliberação da Assembleia de Cotistas, observadas as matérias sujeitas a aprovação específica das cotas Subclasse B.

Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

Taxas e encargos

Não haverá cobrança de taxa de administração e custódia, mas haverá cobrança de taxa de gestão e consultoria especializada – Nota 8.

Subclasse B:

Características gerais

Destinada a investidores profissionais, incluindo veículos de investimento geridos pelo Consultor Especializado e suas partes relacionadas. Possui um prazo de duração indeterminado.

Vantagens e restrições

As Cotas Subclasse B terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e no Anexo: (i) subordinam-se às Cotas Subclasse A para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate, observado o disposto no Anexo e Apêndice A; (ii) as Cotas Subclasse B estão sujeitas ao Índice de Subordinação; e (iii) caso a Rentabilidade Base seja superada em determinado período de apuração, o rendimento excedente será distribuído aos titulares das Cotas Subclasse B.

Assembleia de Cotistas

Os Cotistas têm direito de voto em toda e qualquer matéria sujeita à deliberação da Assembleia de Cotistas, observado que (i) as Cotas Subclasse B, enquanto houver Cotas Subclasse A em circulação, não terão direito de voto em eventual deliberação de destituição do Gestor sem Justa Causa do Gestor, e (ii) durante o Prazo de Duração da Subclasse A (incluídas eventuais extensões previamente autorizadas no Apêndice, mas sem incluir extensões adicionais após esse prazo), determinadas matérias indicadas no item 5.1 do Anexo dependerão de aprovação prévia pelos detentores de Cotas Subclasse B de acordo com os quóruns de deliberação ali previstos.

Alterações aos termos e condições deste Apêndice dependerão de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas da Classe, observado o disposto no item acima.

Taxas e encargos

Para a Subclasse B, não haverá cobrança de taxa de gestão e consultoria, mas haverá cobrança de taxa de administração e custódia – Nota 8.

Índice de subordinação

Enquanto houver Cotas da Subclasse A em circulação, e a partir do 1º (primeiro) dia útil do 2º (segundo) mês a contar da data da primeira integralização de Cotas Subclasse A ("Data de Início de Apuração do Índice de Subordinação"), o índice de subordinação a ser observado em entre as Cotas Subclasse B em relação às Cotas Subclasse A, o qual será de 10% (dez por cento) e deverá ser apurado mensalmente pelo Administrador, no último Dia Útil de cada mês, com base no resultado base caixa apurado no período de 6 (seis) meses que anteceder a apuração de cada ano ("Data de Apuração do Índice de

Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

Subordinação"), levando em conta cumulativamente:(i) o Patrimônio Líquido das Cotas Subclasse B; e (ii) eventual saldo de resultados acumulados na Classe e não distribuídos, os quais deverão ser prioritariamente utilizados para pagamento dos Rendimentos Prioritários antes de qualquer distribuição às Cotas Subclasse B.

Os cotistas, ao fazerem aplicações nesta Classe, estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Não obstante a diligência da Administração, 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 a Resolução CVM 175/2022 e Instrução CVM 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) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por dinheiro e operações compromissadas, considerados na rubrica de "Disponibilidades" com prazo original de aplicação de até 90 (noventa) dias, sendo o risco de mudança no valor justo destes considerado imaterial. Os equivalentes de caixa são aqueles recursos mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins.

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente negociado e atualizadas diariamente pelo rendimento auferido com base na taxa de remuneração pactuada.

(c) Demonstração dos Fluxos de Caixa

Elaborada pelo método direto.

(d) Classificação e mensuração dos Ativos Financeiros

Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

JS Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado BTG RE Structured Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
(CNPJ: 52.353.292/0001-40)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos períodos findos em 30 de junho de 2026 e 20 de maio de 2026 (data de transferência da Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

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 exercício, 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.

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

Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

pronta 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 confiam o menos 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.

(e) Propriedades para investimento

A Classe aplica os parágrafos 6º e 7º da Instrução CVM 516/2011 no reconhecimento inicial e mensuração subsequente de suas propriedades para investimento.

O imóvel classificado como propriedade para investimento é reconhecido inicialmente pelo valor de custo, acrescido de todos os gastos diretamente atribuíveis à operação de compra.

Após o reconhecimento inicial, o referido bem é continuamente mensurado pelo seu valor justo, que deve refletir as condições de mercado no momento da avaliação.

(f) 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 judiciais ou arbitrais que possam afetar significativamente os resultados de suas operações.

(g) 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

Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

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 – Nota 2(d).

O valor justo das propriedades para investimento, conforme descrito na Nota 4, é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administração da Classe, sendo utilizadas técnicas de avaliação como, por exemplo, projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente.

3. Aplicações Financeiras

Natureza Não Imobiliária

Operações compromissadas – Títulos Públicos

Lastreadas em títulos públicos federais, as operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente negociado e atualizadas diariamente pelo rendimento auferido com base na taxa de remuneração pactuada – Nível 1.

Em 30.06.2026 a Classe possuía as seguintes aplicações em Operações Compromissadas – Títulos Públicos:

Descrição	Quantidade	Data de Compra	Data de Vencimento	Valor Justo		
				30.06.2026	20.05.2026	30.06.2025
Nota do Tesouro Nacional - NTN-B	3.508	30/06/2026	01/07/2026	21.373	-	-
Total				**21.373**	**-**	**-**

No período findo em 30.06.2026 o resultado com operações compromissadas foi de R$ 511 (sem resultado nos períodos anteriores).

4. Propriedade para Investimento

4.1 Descrição do empreendimento

Corresponde à participação de 49% no empreendimento Shopping Patio Maceió, localizado na Rua Menino Marcelo, 3.800 – Cidade Universitária – Maceió – Alagoas. Até 25.05.2026, a Classe detinha participação de 30% no empreendimento, a qual foi ampliada para 49% em 26.05.2026, conforme descrito na nota 4.3.

O empreendimento é composto por 148 lojas e possui um terreno de 122.019 m², com área bruta locável de 43.616,26 m².

Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

Empreendimento	% Vacância			Valor Justo		
	30.06.2026	20.05.2026	30.06.2025	30.06.2026	20.05.2026	30.06.2025
Shopping Pátio Maceió	2,62%	3,00%	2,20%	271.872	226.566	184.800
Total	**2,62%**	**3,00%**	**2,20%**	**271.872**	**226.566**	**184.800**

Valor Justo

O valor justo indicado foi apurado mediante laudo de avaliação emitido em abril de 2026 pela empresa Newmark Brasil, externa, independente, com apropriada qualificação profissional reconhecida no tipo de propriedade em questão.

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerado o método de Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, com base nas informações disponíveis na data das demonstrações financeiras.

O Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado foi o método escolhido como o que melhor representa o valor do imóvel, sendo a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade. Leva em consideração todas as potenciais mudanças de valor da receita oriunda dos aluguéis ao longo de seu horizonte de análise. O fluxo de caixa consiste na projeção de receitas, custos e despesas do empreendimento ao longo do período de análise. Para se estimar o valor do ativo através da utilização do fluxo de caixa, aplica-se uma taxa de desconto, que incide sobre todo o período de análise e corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

A Newmark Brasil ("especialistas") é uma consultoria imobiliária especializada no segmento comercial, cuja expertise abrange mercados de investimentos e mercado de capitais, serviços corporativos, locação, avaliação e gerenciamento de imóveis comerciais. Atendem investidores, proprietários e ocupantes, oferecendo soluções para todos os tipos de ativos — incluindo escritórios, empreendimentos industriais e outros segmentos do mercado imobiliário.

A Administração avaliou os efeitos da aquisição da participação adicional de 19% do Shopping Pátio Maceió ocorrida em 26.05.2026 e observou que o valor negociado mostrou-se consistente com o valor justo implícito no laudo de avaliação, emitido com base em 30.04.2026, não tendo sido identificadas alterações relevantes no valor econômico do ativo entre a data-base do laudo e 30.06.2026.

4.2 Receita de aluguéis

	30.06.2026	20.05.2026	30.06.2025
Receita de aluguel	1.469	10.437	11.803
Receita de estacionamento	523	2.582	2.958
Receita de mall	-	2.423	2.923
Total	**1.992**	**15.442**	**17.684**

As unidades de locações dos shopping centers são lojas, pelas quais os inquilinos pagam uma renda

Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

mínima mensal, anualmente corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A maioria dos contratos de locação também prevê receita adicional por volume de negócios do locatário. A receita de aluguéis da Classe é reconhecida com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes e cobrança do 13º aluguel, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

4.3 Movimentação das propriedades para investimento

Saldo em 30 de junho de 2024	**183.900**
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	255
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	645
Saldo em 30 de junho de 2025	**184.800**
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	529
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	41.237
Saldo em 20 de maio de 2026	**226.566**
Aquisição de propriedades para investimento (incluindo ITBI)	45.306
Saldo em 30 de junho de 2026	**271.872**

Conforme previsto no Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, celebrado em 21 de maio de 2026 entre a Classe, na qualidade de Promissário Comprador, e HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, na qualidade de Promitente Vendedor, foi acordada a aquisição de participação adicional de 19% no Shopping Pátio Maceió, em complemento à participação de 30% anteriormente detida pela Classe.

Em razão da operação, a participação da Classe no Shopping Pátio Maceió passou de 30% para 49% a partir de 26.05.2026.

Em cumprimento aos termos do Compromisso de Compra e Venda, as partes formalizaram Instrumento de Novação e Confissão de Dívida no montante de R$ 143.500, a ser liquidado em duas parcelas, sendo (i) 38.000, pagos em 26.05.2026; e (ii) R$ 105.500, com vencimento em 01.07.2026.

A segunda parcela, no montante de R$ 105.500, encontrava-se depositada em Conta Escrow em 30.06.2026, de titularidade da Classe, constituída no âmbito do Instrumento de Novação e Confissão de Dívida celebrado com o vendedor. Os recursos permaneciam segregados e vinculados exclusivamente à liquidação da segunda parcela da dívida decorrente da aquisição da participação adicional de 19% no Shopping Pátio Maceió, sendo vedada sua utilização para qualquer outra finalidade. Nos termos contratuais, a liberação dos recursos estava condicionada à implementação da condição suspensiva prevista no instrumento, consistente na efetiva integralização, pelos investidores da oferta de cotas da Classe, de montante equivalente, no mínimo, ao valor da dívida confessada. Uma vez implementada a referida condição suspensiva, a segunda parcela tornar-se-ia exigível nos termos do Instrumento de Novação e Confissão de Dívida.

Conforme acordado entre as partes, os recursos foram aplicados em Certificados de Depósito Bancário (CDB) do Banco Safra S.A., remunerados à taxa do CDI e com liquidez diária.

Até a data do vencimento da segunda parcela, em 01.07.2026, a Classe obrigava-se a manter

Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

integralmente os recursos correspondentes ao seu pagamento segregados, identificados e afetados exclusivamente à quitação da obrigação contratual.

Em 01.07.2026, após o cumprimento integral das condições suspensivas previstas contratualmente, os recursos mantidos em conta escrow foram liberados e utilizados para a liquidação da segunda parcela referente à aquisição da participação adicional no Shopping Pátio Maceió, não remanescendo recursos bloqueados ou obrigações vinculadas à conta escrow após essa data.

Adicionalmente, em 9 de junho de 2026, a Classe efetuou o pagamento de ITBI no montante de R$ 7.306, diretamente atribuível à aquisição da participação adicional no Shopping Pátio Maceió.

O aumento de R$ 45.306 registrado na movimentação das propriedades para investimento corresponde aos desembolsos realizados até 30.06.2026 relacionados à aquisição da participação adicional de 19% no Shopping Pátio Maceió, compreendendo R$ 38.000 pagos ao vendedor e R$ 7.306 referentes ao ITBI.

4.4 Obrigações por aquisição de imóveis

Em fevereiro de 2024, a Classe celebrou contrato para a aquisição de 30% do Shopping Patio Maceió, pelo montante de R$ 213.200, a ser desembolsado da seguinte forma:

(i) 1º Parcela: 25% do Preço de Aquisição, correspondente a R$ 53.300, pagos a data de fechamento;
(ii) 2º Parcela: 13,33% do Preço de Aquisição, correspondente a R$ 28.420, corrigido pela inflação desde o pagamento da 1º parcela, a ser pago no 7º mês após a data de fechamento.
(iii) 3º Parcela: 13,33% do Preço de Aquisição, correspondente a R$ 28.419, corrigido pela inflação desde o pagamento da 1º parcela, a ser pago no 13º mês após a data de fechamento.
(iv) 4º Parcela: 8,34% do Preço de Aquisição, correspondente a R$ 17.781, corrigido pela inflação desde o pagamento da 1º parcela, a ser pago no 19º mês após a data de fechamento.
(v) Última parcela: 40% do Preço de Aquisição, correspondente a R$ 93.900, corrigido pela inflação desde o pagamento da 1º parcela, com vencimento previsto originalmente para ocorrer em 30.07.2027.

O contrato também contemplava a outorga de opções de compra e venda entre as partes. A opção de compra conferia ao vendedor o direito de adquirir a participação objeto do contrato por valor predeterminado, enquanto a opção de venda assegurava à Classe o direito de exigir a aquisição dessa participação pelo vendedor, observados os termos e condições estabelecidos contratualmente.

Em 20.05.2026 (data da transferência da administração), o saldo da obrigação por aquisição de imóveis era de R$ 81.468 e o valor justo da opção de venda correspondia a passivo de R$ 13.366.

Em 21.05.2026, por meio do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra e da celebração da Escritura Definitiva de Compra e Venda, as partes alteraram as condições originalmente pactuadas, formalizando a aquisição de participação adicional de 19% no Shopping Pátio Maceió. Em razão dessa negociação, o preço total da aquisição foi revisado para R$ 365.320, bem como foram redefinidas as condições de pagamento da transação.

Nos termos do aditamento, o Preço de Aquisição passou a corresponder ao montante total de R$ 365.320, sendo estabelecido: (i) a parcela remanescente da aquisição original, no valor fixo e irreajustável de R$ 93.900, foi liquidada em 26.05.2026; e (ii) o montante de R$ 143.500 referente à

Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

aquisição da participação adicional de 19% seria pago por meio da emissão de nota promissória, posteriormente substituída e novada por Instrumento Particular de Confissão de Dívida, conforme previsto contratualmente.
Em atendimento aos novos termos contratuais, a dívida foi estruturada em duas parcelas: (i) R$ 38.000, liquidada em 26.05.2026 e (ii) R$ 105.500, com vencimento em 01.07.2026. Para garantia da segunda parcela, foi constituída conta escrow específica, conforme detalhado na Nota 4.3. Com a liquidação dessa parcela em 01.07.2026, a obrigação foi integralmente quitada, não remanescendo saldo devedor, recursos mantidos em conta escrow ou quaisquer obrigações relacionadas à aquisição da participação adicional.

5. 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) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e políticas governamentais

Dentro de sua política de investimento e da regulamentação em vigor, a Classe desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos, entre outros, pode produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o imobiliário. Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo e a Classe estão sujeitos aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor.

(b) Riscos relacionados 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.

(c) Risco imobiliário

Os empreendimentos investidos pela Classe poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os

Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

empreendimentos se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pela Classe; (xi) riscos relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pela Classe e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pela Classe; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados. A desvalorização dos imóveis pode refletir na diminuição do valor patrimonial da Classe, afetando adversamente a rentabilidade esperada pelos Cotistas, a liquidez das Cotas e seu preço de negociação no mercado secundário.

(d) 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 sujeita, 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.

(e) Riscos jurídicos e regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, à Classe e aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, consequentemente, efeitos adversos à Classe. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, e consequentemente os Cotistas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe.

(f) Risco relacionado à liquidez

Como as classes de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas – em comparação com ações

Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

e títulos públicos – seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que as classes de investimento imobiliário são constituídas 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 e, consequentemente, na rentabilidade dos Cotistas. 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. Como resultado, as classes de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de classes de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estes objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

6. Patrimônio líquido

Até 20.05.2026, o capital da Classe era composto por 1.314.901 cotas subscritas e integralizadas.

Em 21 de maio de 2026, foi publicado o Anúncio de Início da Oferta Pública Primária de Distribuição de Cotas referente à 3ª emissão da Subclasse A e à 1ª emissão da Subclasse B da Classe Única da Classe, realizada sob o regime de melhores esforços de colocação e registrada pelo rito automático, nos termos da Resolução CVM nº 160.

A oferta contemplou o montante de R$ 141.806 para a Subclasse A e de R$ 128.634 para a Subclasse B, totalizando R$ 270.440. A quantidade de cotas emitidas em cada subclasse foi de 1.366.703 cotas da Subclasse A e 1.239.757 cotas da Subclasse B.

(a) Cotas Integralizadas – Subclasse A

Data	Emissão	Quantidade de Cotas	Valor das Cotas Integralizadas
28.12.2023	1ª Oferta	50.000	5.000
24.01.2024	2ª Oferta	500.000	50.000
13.09.2024	3ª Oferta	300.000	30.000
14.03.2025	4ª Oferta	274.625	30.000
15.09.2025	5ª Oferta	190.276	20.000
27.05.2026	6ª Oferta	1.366.703	141.806
Total		**2.681.604**	**276.806**

(b) Cotas Integralizadas – Subclasse B

Data	Emissão	Quantidade de Cotas	Valor das Cotas Integralizadas
27.05.2026	1ª Oferta	1.239.757	128.634
Total		**1.239.757**	**128.634**

Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

(c) Rentabilidade – Subclasse A

A rentabilidade da Subclasse A no período findo em 30.06.2026 foi de 1,97% (20.05.2026 – 10,33% e 30.06.2025 – 13,62%).

(d) Rentabilidade – Subclasse B

A rentabilidade da Subclasse B no período findo em 30.06.2026 foi de (10,34%).

(e) Gastos com colocação de cotas

Os gastos com a colocação de cotas referem-se aos custos diretamente atribuíveis à oferta pública realizadas pela Classe, incluindo comissão de coordenação da oferta, comissão de estruturação, honorários advocatícios e demais despesas relacionadas ao processo de distribuição de cotas.

Subclasses	30.06.2026	20.05.2026	30.06.2025
Subclasse A	-	(70)	-
Subclasse B (*)	(9.606)	-	-
Total	**(9.606)**	**(70)**	**-**

Até 30.06.2026 foi efetuado o pagamento de R$ 9.303, permanecendo provisionado o montante de R$ 303 para liquidação futura.

7. 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.

A Classe poderá distribuir aos Cotistas até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, a título de antecipação dos lucros semestrais, a parcela desse resultado realizada e provisionada no último dia do mês anterior. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

A Administração poderá, a seu exclusivo critério, pagar periodicamente os rendimentos aos cotistas a título de antecipação dos resultados do semestre. Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas da Classe na data do anúncio de distribuição de rendimentos, ou em data diferente caso especificada no referido anúncio.

Os Cotistas detentores de Cotas Subclasse A terão prioridade no recebimento de rendimentos, amortização e resgate em relação às Cotas Subclasse B, até que sejam alcançados os Rendimentos Prioritários, observado que: (a) as Cotas Subclasse B só poderão ser amortizadas após a amortização integral das Cotas Subclasse A, e (b) os rendimentos auferidos pela Classe somente serão pagos às Cotas Subclasse B em caso de superação da Rentabilidade Base. A Rentabilidade Base será apurada a partir da média aritmética dos retornos mensais da carteira da Classe, e sujeito à instrução do Consultor Especializado e aprovação do Gestor.

Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

A Classe procurará distribuir mensalmente o montante correspondente ao percentual de 8,75% ao ano, com base em 252 dias úteis, incidente sobre o valor de integralização das Cotas Subclasse A corrigido pela Atualização Monetária desde a primeira data de integralização das Cotas Subclasse A emitidas após a Assembleia de Cotistas que aprovou este Regulamento, líquido de todas as despesas da Classe ("Rendimentos Prioritários").

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. Segue abaixo a demonstração da Distribuição de Rendimentos:

Rendimentos a distribuir	**30.06.2026**	**20.05.2026**	**30.06.2025**
Lucro líquido dos períodos/exercício	**2.946**	**14.127**	**16.028**
Inadimplência com rendas	-	3.879	992
Reversão/Provisão para créditos em liquidação duvidosa	(178)	-	(104)
Ajuste ao valor justo	-	529	602
Despesas/Receitas não pagas ou não recebidas	-	(7)	(11)
Lucro base caixa	**2.768**	**18.528**	**17.507**
Retenção de rendimentos	**-**	**-**	(534)
(-) Parcela dos rendimentos retidos na Classe	**-**	**-**	**(534)**
Rendimentos declarados	**2.768**	**18.528**	**16.973**
Rendimentos (a distribuir)	**(1.969)**	**(2.658)**	**(1.600)**
Rendimentos de períodos anteriores pagos nos períodos/exercício	-	1.600	3.225
Rendimentos líquidos pagos nos períodos/exercício	**781**	**17.470**	**18.598**
% do resultado dos períodos/exercício declarados	**100,00%**	**100,00%**	**96,95%**

No período findo em 30 de junho de 2026, apenas a Subclasse A recebeu distribuição de rendimentos. Nos termos do regulamento, a distribuição de rendimentos à Subclasse B está sujeita à instrução do Consultor Especializado e aprovação do Gestor.

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

Subclasse A:

Não haverá cobrança de taxa de administração para as Cotas Subclasse A.

Pelos serviços de gestão da Classe, a Subclasse A pagará uma taxa de gestão correspondente a 1% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido da Subclasse, apurado e provisionado considerando-se, para tanto, um ano de 252 dias úteis, sendo as parcelas devidas e pagas até o último dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

O Administrador contratará, em nome da Classe, o Consultor Especializado para prestar serviços de consultoria especializada em relação aos imóveis e demais Ativos Imobiliários que compõem a carteira da

Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

Classe de Cotas. O Consultor Especializado, diretamente ou por meio de procuração específica outorgada pelo Administrador, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos ativos e bens integrantes da carteira da Classe, cabendo-lhe assessorar e, mediante a aprovação prévia do Gestor, recomendar e orientar o Administrador em relação à aquisição de Ativos Imobiliários, observado o disposto na regulamentação vigente, no Regulamento e no Contrato de Consultoria Especializada.

O Consultor Especializado será o responsável pela gestão imobiliária do Imóvel e terá poderes de representação da Classe perante coproprietário(s) para fins das convenções de condomínios pro indiviso e edilício, inclusive relativo ao Imóvel, bem como perante administradoras de shoppings, incluindo a administradora do Shopping, incluindo locatários, para a prática de atos relacionados à administração e gestão ordinária dos empreendimentos, no curso normal dos negócios, possuindo as atribuições e obrigações dispostas no Contrato de Consultoria Especializada.

Pelos serviços de consultoria especializada, a Subclasse A pagará uma taxa de consultoria correspondente a 0,645% sobre o patrimônio líquido da Subclasse, sendo as parcelas devidas e pagas até o último dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados, e observada ainda a ordem de alocação de recursos.

Subclasse B:

Não haverá cobrança de taxa de gestão e consultoria especializada para as Cotas Subclasse B.

Pelos serviços de administração fiduciária da carteira da Classe, custódia e escrituração, será devida ao Administrador uma taxa de administração correspondente a 0,076% incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, apurado e provisionado considerando-se, para tanto, um ano de 252 Dias Úteis, sendo as parcelas devidas e pagas até o último dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Pelos serviços de custódia e escrituração, será devida pela Subclasse B ao Custodiante uma Taxa Máxima de Custódia correspondente a até 0,075% incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, apurado e provisionado considerando-se, para tanto, um ano de 252 Dias Úteis, sendo as parcelas devidas e pagas até o último dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. A Taxa Máxima de Custódia estará englobada na Taxa de Administração.

9. Serviços contratados

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

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

(iii) Custódia, Distribuição de Cotas e Prestação de Serviços de Registro Escritural de Cotas – Banco Safra S.A. – CNPJ: 58.160.789/0001-28

(iv) Consultoria Especializada – HSI Gestora de Fundos Imobiliários Ltda. – CNPJ: 03.539.353/0001-52

10. Transação com partes relacionadas

Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

JS Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado BTG RE Structured Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)
(CNPJ: 52.353.292/0001-40)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos períodos findos em 30 de junho de 2026 e 20 de maio de 2026 (data de transferência da Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Durante o período compreendido nestas demonstrações contábeis, a Classe efetuou transações com partes relacionadas demonstradas a seguir, além dos valores cobrados referentes à remuneração da administração, gestão, distribuição e/ou custódia.

(a) Operações Compromissadas

Mês/Ano	Contraparte	Natureza	Montante	Operações Compromissadas realizadas com partes relacionadas / Total de operações compromissadas	Volume médio diário / Patrimônio médio diário do fundo	Taxa média contratada / Taxa Selic
mai/26	Banco Safra S.A.	Custodiante	531.382	100,00%	23,24%	99,93%
jun/26	Banco Safra S.A.	Custodiante	449.346	100,00%	4,93%	99,95%

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

Subclasse A:

Serviços	Contraparte	30.06.2026	20.05.2026	30.06.2025
Administração	BTG Pactual S.A.	-	(608)	(506)
Gestão	Safra Asset Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	(300)	-	-
Total		**(300)**	**(608)**	**(506)**

Em 30.06.2026 a taxa de gestão a pagar era de R$ 300 (20.05.2026 – R$ 41 e 30.06.2025 – R$ 52).

Subclasse B:

Não houve despesa com remuneração da Administração, Gestão e Distribuição no período.

(c) Outros Valores

Em 30.06.2026, o saldo de R$ 21.383 registrado na rubrica "Disponibilidades" era composto por R$ 10 mantidos em conta corrente junto ao Banco Safra S.A. e por R$ 21.373 aplicados em Títulos Públicos em Operações Compromissadas (Nota 3). Em 20.05.2026, o saldo de disponibilidades totalizava R$ 3.480, correspondente aos recursos mantidos em conta corrente junto ao Banco BTG Pactual S.A.

Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

11. Encargos debitados

Encargos	30.06.2026		20.05.2026		30.06.2025	
	R$	%	R$	%	R$	%
Remuneração da administração, gestão e distribuição	(300)	(0,15%)	(608)	(0,45%)	(506)	(1,03%)
Outras receitas/(despesas) operacionais	680	0,33%	(85)	(0,06%)	(76)	(0,16%)
	380	**0,19%**	**(693)**	**(0,51%)**	**(582)**	**(1,19%)**

Os percentuais foram calculados sobre o patrimônio líquido médio do período no montante de R$ 204.285 (20.05.2026 – R$ 133.729 e 30.06.2025 – R$ 94.019).

12. Tributação

Como regra geral, o Fundo e seus Cotistas estão sujeitos às regras de tributação descritas a seguir. No entanto, o tratamento tributário aqui descrito pode ser alterado a qualquer tempo, motivo pelo qual o Cotista deve consultar seus assessores jurídicos a fim de manter-se atualizado a tal respeito.

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.

De acordo com o parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, os rendimentos distribuídos pela Classe 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 do fundo 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 pela Classe aos cotistas pessoa jurídica, por sua vez, estão sujeitos à retenção de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%.

Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

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 líquidos 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 do fundo 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.

13. Demandas judiciais

Em 30.06.2026, 20.05.2026 e 30.06.2025 não havia registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administração da Classe.

14. 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.

15. 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.

16. Alterações estatutárias

Conforme Ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 15 de maio de 2026, foi aprovada a substituição do Administrador da posição de prestador de serviços de administração do Fundo, pelo 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

Docusign Envelope ID: 10616379-BB5D-8112-8377-25FBC9525FD9

credenciado pela 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 de 2010 ("Novo Administrador"); a substituição do BTG Pactual Gestor de Recursos Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº 09.631.542/0001-37, na qualidade de gestor da carteira do Fundo ("Gestor"), pelo 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 ("Novo Gestor"); e a substituição do prestador de serviços qualificados de controladoria, de escrituração, custódia de ativos e tesouraria do Fundo pelo Banco 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 58.160.789/0001-28, devidamente credenciado conforme Ato Declaratório nº 6.390, de 13 de junho de 2001 ("Custodiante").

Em 21 de maio de 2026, foi publicado o Anúncio de Início da Oferta Pública Primária de Distribuição de Cotas referente à 3ª emissão da Subclasse A e à 1ª emissão da Subclasse B da Classe Única do Fundo, realizada sob o regime de melhores esforços de colocação e registrada pelo rito automático, nos termos da Resolução CVM nº 160. A oferta contemplou o montante de R$ 141.806 para a Subclasse A e de R$ 128.634 para a Subclasse B, totalizando R$ 270.440. A quantidade de cotas emitidas em cada subclasse foi determinada pela divisão do respectivo montante ofertado pelo preço de emissão estabelecido nos documentos de subscrição.

Em 29 de maio de 2026, através de Ata de Assembleia Geral de Cotistas, foi deliberada: (i) a alteração da redação dos itens 3.13.4 e 3.13.6 do Regulamento do Fundo, a fim de ajustar o prazo de distribuição aos cotistas, de modo a prever que a Classe poderá distribuir os lucros semestrais antecipados até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, e não exclusivamente no 5º (quinto) Dia Útil; e (ii) a consolidação do Regulamento do Fundo, que passa a vigorar a partir da presente data, na forma do anexo publicado no sistemas digitais da B3 e CVM.

17. Eventos subsequentes

Em 01.07.2026, após o cumprimento integral das condições suspensivas previstas contratualmente, os recursos mantidos em conta escrow foram liberados e utilizados para a liquidação da segunda parcela referente à aquisição da participação adicional no Shopping Pátio Maceió, não remanescendo recursos bloqueados ou obrigações vinculadas à conta escrow após essa data.

18. Informações adicionais

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

Diretor Responsável: Márcio Aurélio de Nóbrega

* * *