

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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, nº 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 03.017.677/0001-20, devidamente credenciada 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 ("Administrador"), e a **SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, Bela Vista, inscrita no CNPJ sob o nº 62.180.047/0001-31, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.062, de 21 de maio de 2010, na qualidade de gestor ("Gestor") do **JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, 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, pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175" e "Fundo", respectivamente), 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 Fundo e a versão vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento"), que passa a vigorar com a redação constante do Anexo B a este instrumento; e
- B)** aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única ("Classe") do Fundo ("Emissão"), em série única, as quais serão objeto de oferta pública destinada ao público investidor em geral mediante o rito de registro ordinário, nos termos do artigo 28, inciso IV, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), sob coordenação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), bem como seus principais termos e condições ("Oferta"), com as características descritas no suplemento constante no Anexo A ao presente instrumento, sujeito a complementação pelos documentos da Oferta.

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, 24 de abril de 2024.

BANCO J. SAFRA S.A.

SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.

ANEXO A

Número da Emissão: A emissão representa a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("1ª Emissão").

Quantidade de Cotas: Inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de cotas do Fundo ("Cotas"), 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 será de R\$100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão"). O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido). No âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas,

Montante Inicial da Oferta: Inicialmente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(a)** aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Cotas Adicionais ou **(b)** diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observada a Captação Mínima.

Início da Oferta e Período de Alocação: A Oferta terá início na data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160 ("Aviso ao Mercado"). Observado o artigo 48 da Resolução CVM 160, a distribuição das Cotas será encerrada em **(a)** até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Prazo de Colocação"), ou **(b)** em prazo inferior, até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento").

Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a 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, desde que seja atingida a Captação Mínima ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização de, no mínimo, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), equivalente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas ("Captação Mínima"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com os Coordenadores (conforme abaixo definido), poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta 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 500.000 (quinhentas mil) Cotas adicionais ("Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, 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\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais). As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores 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 ("Data de Liquidação"), pelo Preço de Emissão.

Aplicação Mínima Inicial: No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, equivalentes a R\$ 1.000 (um mil 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 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.

Colocação e Regime de Distribuição das Cotas: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, sob a coordenação do **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, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), observada a possibilidade de contratação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenadores") e de adesão de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Participantes Especiais"), sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Resolução CVM 160 e da regulamentação aplicável e demais leis e regulamentações aplicáveis, 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 serão registradas para (a) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (b) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo a custódia das Cotas realizadas na B3, conforme procedimentos a serem previstos nos documentos da Oferta.

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

ANEXO B**REGULAMENTO**