



ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS SUBCLASSE A
DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO

JS RENDA ATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.206.618/0001-60

Código ISIN das Cotas da Classe: BR0PI5CTF002

Código do ativo no Balcão B3: 6320226SBA

Tipo ANBIMA: Multiestratégia Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/004, em 05 de janeiro de 2026*

*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a **CLASSE ÚNICA DO JS RENDA ATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas de responsabilidade limitada do **JS RENDA ATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 62.206.618/0001-60 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), o **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o Ato Declaratório nº 11.124, de 24 de junho de 2010, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrito no CNPJ sob nº 03.017.677/0001-20, na qualidade de instituição administradora da Classe ("**Administradora**"), 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, nº 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, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 7.150 de 11 de março de 2003, na qualidade de gestora da carteira de investimentos da Classe ("**Gestora**" e, quando em conjunto com a Classe e a Administradora, os "**Ofertantes**"), em conjunto com o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930 inscrita no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("**Coordenador Líder**"), comunicam, na data deste Anúncio de Início ("**Anúncio de Início**"), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 7.968.128 (sete milhões, novecentas e sessenta e oito mil, cento e vinte e oito) novas cotas, sem considerar o Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), em série única, da 2ª (segunda) emissão da subclasse "A" da Classe ("**Subclasse A**"), nominativas e escriturais ("**Novas Cotas**"), todas com valor nominal unitário de R\$ 100,40 (cem reais e quarenta centavos) por Nova Cota, o qual será atualizado após a 1ª (primeira) data de liquidação da Oferta nos termos previstos no Prospecto Definitivo (sem considerar a data de liquidação do Direito de Preferência), realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Oferta**"), perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$ 800.000.051,20*

(oitocentos milhões, cinquenta e um reais e vinte centavos)

("Montante Inicial da Oferta")

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), desde que observada a Captação Mínima (conforme definido no Prospecto Definitivo).

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação. Adicionalmente, a Oferta poderá contar, ainda, com a contratação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários, mediante a celebração de termo de adesão ao "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação e Distribuição de Novas Cotas Subclasse A da 2ª (Segunda) Emissão da Classe Única do JS Renda Ativa Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", a ser celebrado entre a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, a Gestora o Coordenador Líder e a **J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.** ("**Termo de Adesão**" e "**Contrato de Distribuição**", respectivamente), conforme o caso ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Instituições Participantes da Oferta**").



Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária de Cotas Subclasse A da 2ª (Segunda) Emissão da Classe Única do JS Renda Ativa Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” (“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto” sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

| Ordem dos Eventos | Evento | Data Prevista ^{(1) (2) (3)} |
|-------------------|--|--------------------------------------|
| 1 | Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina | 05/01/2026 |
| 2 | Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência (Data-Base) | 08/01/2026 |
| 3 | Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) | 12/01/2026 |
| 4 | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência | 16/01/2026 |
| 5 | Início do 1º Período de Coleta de Intenção de Investimento | 19/01/2026 |
| 6 | Encerramento do 1º Período de Coleta de Intenção de Investimento | 26/01/2026 |
| 7 | Data de realização do 1º Procedimento de Alocação | 27/01/2026 |
| 8 | Data da Liquidação do Direito de Preferência Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência | 29/01/2026 |
| 9 | Data da 1ª Liquidação da Oferta | 30/01/2026 |
| 10 | Início do 2º Período de Coleta de Intenção de Investimento | 02/02/2026 |
| 11 | Encerramento do 2º Período de Coleta de Intenção de Investimento | 23/02/2026 |
| 12 | Data de realização do 2º Procedimento de Alocação | 24/02/2026 |
| 13 | Data da 2ª Liquidação da Oferta | 27/02/2026 |
| 14 | Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento | 03/07/2026 |

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina.

⁽²⁾ Atingida a Captação Mínima, qualquer Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, sendo certo que os Períodos de Coleta de Intenções de Investimentos subsequentes poderão não ser iniciados ou encerrados anteriormente à data prevista e os respectivos Procedimentos de Alocação poderão não ser realizados.

⁽³⁾ As datas de liquidação estarão sujeitas ao atingimento da Captação Mínima, sendo certo que, caso não seja atingida a Captação Mínima, as Novas Cotas serão integralizadas na data de liquidação subsequente ao atingimento da Captação Mínima.

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA

O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO FORAM DIVULGADOS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DA CVM E DO FUNDOS.NET, ADMINISTRADO PELA B3, NOS WEBSITES ABAIXO INDICADOS. NÃO HAVERÁ PUBLICAÇÃO EM JORNAL DO PROSPECTO DEFINITIVO, DA LÂMINA E DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

- **Administradora:** <https://www.safra.com.br/safra-asset/banco-j-safra-adm/ofertas.htm> (neste *website* clicar em “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);
- **Coordenador Líder:** <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste *website* acessar “FII – JS Renda Ativa (2ª Emissão)” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);
- **Gestora:** <https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/js-renda-ativa.htm> (neste *website* clicar em “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);



- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2026”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “JS Renda Ativa Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada); e
- **Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “JS Renda Ativa Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA CLASSE NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DA CLASSE OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS.

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

AS NOVAS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA CLASSE, DA SUBCLASSE A E NEM SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, A SUBCLASSE A, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

São Paulo, 05 de janeiro de 2026.



COORDENADOR LÍDER



J.Safra

Investment
Bank

ADMINISTRADORA



J.Safra

GESTORA



Safrasset | Asset

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

MATTOS FILHO