

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE APROVAÇÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA
SUBCLASSE A E DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DO JS RENDA IMOBILIÁRIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Pelo presente instrumento particular,

O **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 03.017.677/0001-20, devidamente credenciado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.124, de 24 de junho 2010, na qualidade de administrador fiduciário (“Administradora”), e a **SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, 9º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 7.150, de 11 de março de 2003, na qualidade de gestor de recursos (“Gestora” e, quando em conjunto com a Administradora, “Prestadores de Serviços Essenciais”), do **JS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 62.950.991/0001-20, 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 (“Fundo” e “Resolução CVM 175”, respectivamente), representados nos termos de seus documentos constitutivos, **CONJUNTAMENTE**, na qualidade de **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS** do **FUNDO**, nos termos da Resolução CVM 175, **CONSIDERANDO QUE:**

- A)** em 23 de dezembro de 2025, foi divulgado o anúncio de encerramento da distribuição pública de cotas da 1ª (primeira) emissão da Subclasse B da **CLASSE ÚNICA DO JS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 62.950.991/0001-20, com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por cota, totalizando o montante de R\$ R\$ 432.045.425,05 (quatrocentos e trinta e dois milhões, quarenta e cinco mil e quatrocentos e vinte e cinco reais e cinco centavos);
- B)** em 23 de dezembro de 2025, foi divulgado o anúncio de encerramento da distribuição pública de cotas da 1ª (primeira) emissão da Subclasse A da **CLASSE ÚNICA DO JS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 62.950.991/0001-20, com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por cota, totalizando o montante de R\$ 774.109.200,00 (setecentos e setenta e quatro milhões, cento e nove mil e duzentos reais); e

- C)** nos termos do item 2.13 do Anexo do regulamento do Fundo ("Regulamento"), encerrada a 1ª (primeira) emissão de cotas, a Classe poderá emitir novas cotas, mediante simples deliberação da Administradora, limitado ao montante equivalente a R\$15.000.000.000,00 (quinze bilhões de reais), sem considerar o capital subscrito no âmbito da 1ª emissão de cotas ("Capital Autorizado");

RESOLVEM:

- A)** aprovar 2ª (segunda) emissão de 6.951.172 (seis milhões, novecentas e cinquenta e uma mil, cento e setenta e duas) Cotas Subclasse A da Classe ("2ª Emissão de Cotas Subclasse A"), as quais serão objeto de oferta pública destinada a investidores profissionais, mediante o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea A, 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 das Cotas Subclasse A"), com as características descritas no suplemento constante no Anexo A ao presente instrumento; e
- B)** aprovar a 2ª (segunda) emissão de 5.955.810 (cinco milhões, novecentas e cinquenta e cinco mil e oitocentas e dez) Cotas Subclasse B da Classe ("2ª Emissão de Cotas Subclasse B"), as quais serão objeto de oferta pública destinada a investidores profissionais, mediante o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea A, da Resolução da CVM nº 160, sob coordenação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), bem como seus principais termos e condições ("Oferta das Cotas Subclasse B"), a ser realizada paralelamente à Oferta Subclasse A, com as características descritas no suplemento constante no Anexo B ao presente instrumento, sujeito a complementação pelos documentos da Oferta Subclasse B.

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.

São Paulo/SP, 11 de fevereiro de 2026.

BANCO J. SAFRA S.A.

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

ANEXO A

Número da Emissão: A emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas da subclasse A ("2ª Emissão de Cotas Subclasse A"), as quais serão objeto de oferta pública destinada a investidores profissionais, mediante o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea A, da Resolução CVM 160 ("Oferta das Cotas Subclasse A").

Quantidade de Cotas: 6.951.172 (seis milhões, novecentas e cinquenta e uma mil, cento e setenta e duas) cotas da subclasse A ("Cotas Subclasse A"), podendo tal quantidade ser 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 Subclasse A será de R\$ 100,71 (cem reais e setenta e um centavos) ("Preço de Emissão Subclasse A"). O Preço de Emissão da Subclasse A será fixo até a data de encerramento da Oferta das Cotas Subclasse A, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido).

Montante Inicial da Oferta Subclasse A: O montante inicial da Oferta das Cotas Subclasse A será de inicialmente, até R\$ 700.052.532,12 (setecentos milhões, cinquenta e dois mil, quinhentos e trinta e dois reais e doze centavos) ("Montante Inicial da Oferta Subclasse A"), podendo o Montante Inicial da Oferta Subclasse A ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definido).

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

Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas Subclasse A, sendo que a Oferta das Cotas Subclasse A em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas Subclasse A no âmbito da Oferta das Cotas Subclasse A, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme definida abaixo) ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta das Cotas Subclasse A está condicionada à subscrição e à integralização de, no mínimo, R\$ 100.710.000,00 (cem milhões e setecentos e dez mil reais), equivalente a 1.000.000 (um milhão) Cotas Subclasse A ("Captação Mínima"). As Cotas Subclasse A que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), poderão decidir por reduzir o

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

Lote Adicional: Não haverá lote adicional.

Série: A Emissão será realizada em série única.

Forma de Subscrição e Integralização: Os termos e condições de integralização das Cotas Subclasse A serão regidos pelo documento de subscrição celebrado pelos Investidores.

Aplicação Mínima Inicial: No âmbito da Oferta das Cotas Subclasse A, cada Investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 1 (uma) Cota Subclasse A, equivalente a R\$ 100,71 (cem reais e setenta e um centavos) ("Aplicação Mínima Inicial").

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

Instituições Participantes da Oferta: A Oferta das Cotas Subclasse A será estruturada pelo **J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob nº 20.818.335/0001-29. Adicionalmente, a instituição intermediária líder da Oferta das Cotas Subclasse A será o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Coordenador Líder").

Colocação e Regime de Distribuição das Cotas: A Oferta das Cotas Subclasse A consistirá na distribuição pública primária das Cotas Subclasse A, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, observados os termos da Resolução CVM 160 e da regulamentação aplicável e demais leis e regulamentações aplicáveis, bem como o plano de distribuição da Oferta das Cotas Subclasse A a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta das Cotas Subclasse A.

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

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

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

ANEXO B

Número da Emissão: A emissão representa a 2ª (primeira) emissão de cotas da subclasse B ("2ª Emissão de Cotas Subclasse B"), as quais serão objeto de oferta pública destinada a investidores profissionais, mediante o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea A, da Resolução CVM 160 ("Oferta das Cotas Subclasse B").

Quantidade de Cotas: 5.955.810 (cinco milhões, novecentas e cinquenta e cinco mil e oitocentas e dez) cotas da subclasse B ("Cotas Subclasse B"), podendo tal quantidade ser 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 Subclasse B será o valor patrimonial das Cotas Subclasse B no dia útil imediatamente anterior à data de integralização ("Preço de Emissão da Subclasse B"). No âmbito da Oferta das Cotas Subclasse B, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas.

Montante Inicial da Oferta Subclasse B: O montante inicial da Oferta das Cotas Subclasse B será de inicialmente, até R\$ 260.014.845,97 (duzentos e sessenta milhões, quatorze mil, oitocentos e quarenta e cinco e noventa e sete centavos) ("Montante Inicial da Oferta Subclasse B"), podendo o Montante Inicial da Oferta Subclasse B ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definido).

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

Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas Subclasse B, sendo que a Oferta das Cotas Subclasse B em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas Subclasse B no âmbito da Oferta das Cotas Subclasse B, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme definida abaixo) ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta das Cotas Subclasse B está condicionada à subscrição e à integralização de, no mínimo, R\$ 44.010.000,00 (quarenta e quatro milhões e dez mil reais), equivalente a 1.000.000 (um milhão) Cotas Subclasse B ("Captação Mínima"), respeitando o Índice de Subordinação entre as Cotas Subclasse B e o Patrimônio Líquido da Classe, nos termos do Regulamento da Classe. As Cotas Subclasse B que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder (conforme

abaixo definido), poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta Subclasse B até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta Subclasse B, hipótese na qual a Oferta das Cotas Subclasse B poderá ser encerrada a qualquer momento.

Lote Adicional: Não haverá lote adicional.

Série: A Emissão será realizada em série única.

Forma de Subscrição e Integralização: Os termos e condições de integralização das Cotas Subclasse B serão regidos pelos documentos de subscrição celebrados pelos Investidores, sendo admitida a integralização em bens e direitos nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Aplicação Mínima Inicial: No âmbito da Oferta das Cotas Subclasse B, cada Investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 1 (uma) Cota Subclasse B, equivalente a ao valor da Cota Subclasse B no dia útil imediatamente anterior à data de integralização (“Aplicação Mínima Inicial”).

Público-Alvo da Oferta: Nos termos da Resolução CVM 160, a Oferta das Cotas Subclasse B é destinada a investidores profissionais, conforme previsto na documentação da Oferta das Cotas Subclasse B (“Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Instituições Participantes da Oferta: A Oferta das Cotas Subclasse B será estruturada pelo **J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob nº 20.818.335/0001-29. Adicionalmente, a instituição intermediária líder da Oferta das Cotas Subclasse B será o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 (“Coordenador Líder”).

Colocação e Regime de Distribuição das Cotas: A Oferta das Cotas Subclasse B consistirá na distribuição pública primária das Cotas Subclasse B, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, observados os termos da Resolução CVM 160 e da regulamentação aplicável e demais leis e regulamentações aplicáveis.

Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas: As Cotas Subclasse B serão subscritas a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. Em caso de integralização das Cotas Subclasse B em dinheiro, poderão ser adotados os procedimentos do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). Em caso de integralização das Cotas Subclasse B em bens e direitos, a integralização deverá ocorrer diretamente junto ao escriturador das Cotas Subclasse B, sem prejuízo do posterior depósito das

Cotas Subclasse B para negociação, observado que a colocação de Cotas Subclasse B para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre Coordenador Líder e a Administradora.

Negociação e Custódia das Cotas: As Cotas Subclasse B poderão ser registradas para **(a)** distribuição, no mercado primário, no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, no caso de integralização em dinheiro, observada a possibilidade de liquidação das Cotas Subclasse B diretamente junto ao escriturador em caso de integralização em bens e direitos; e **(b)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas Subclasse B custodiadas eletronicamente na B3. O escriturador das Cotas Subclasse B será responsável pela custódia das Cotas Subclasse B que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

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