

JS Ativos Financeiros FII

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 2022.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 3ª EMISSÃO DO JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a Seção relativa a Fatores de Risco.

ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	<p>O investimento nas cotas da 3ª (terceira) emissão do JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”, “Novas Cotas” e “Oferta”, respectivamente) envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento.</p> <p>Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.</p>
	<input checked="" type="checkbox"/> responsabilidade ilimitada	<p>O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem, tampouco o investimento nas Novas Cotas constitui, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa ou garantia de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.</p> <p>Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.</p>
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	<p>A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Novas Cotas da Oferta.</p> <p>Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.</p>
	<input checked="" type="checkbox"/> produto complexo	<p>A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Novas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores.</p> <p>Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.</p>
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	<p>A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.</p> <p>Há restrições à revenda das cotas.</p>	

JS Ativos Financeiros FII

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade Ofertada	Inicialmente, 4.074.980 (quatro milhões, setenta e quatro mil e novecentas e oitenta) Novas Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço Unitário	R\$ 98,16 (noventa e oito reais e dezesseis centavos)* *Adicionalmente, os Investidores deverão pagar a Taxa de Distribuição Primária equivalente a R\$ 3,48 (três reais e quarenta e oito centavos), totalizando o valor de R\$ 101,64 (cento e um reais e sessenta e quatro centavos) por Nova Cota, a ser pago pelos Investidores.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado	Inicialmente, R\$ 400.000.036,80 (quatrocentos milhões, trinta e seis reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Capa do Prospecto
a.4) Lote Suplementar	Não.	-
a.5) Lote Adicional	Sim. Até 25%	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.	Capa do Prospecto
Código de Negociação	JSAF11	Capa do Prospecto
B. Outras Informações		
Emissor	Nome do Fundo: JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário Classe de Cotas: Cotas de classe única.	Capa do Prospecto
Administrador	Nome: Banco J. Safra S.A. CNPJ: 03.017.677/0001-20 Website: https://www.safra.com.br/	Capa do Prospecto
Gestor	Nome: Safra Asset Management Ltda. CNPJ: 62.180.047/0001-31 Website: https://www.safra.com.br/investimentos/fundos-de-investimentos.htm	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas Adicionais, serão destinados para aquisição de Ativos-Alvo, a serem selecionados pelo Gestor de forma ativa e discricionária, observada as deliberações da AGE de Conflito de Interesses, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observada a política de investimento do Fundo, prevista no Regulamento. As disponibilidades financeiras do Fundo que não estiverem investidas em Ativos poderão ser aplicadas em Outros Ativos, observado o disposto no Regulamento do Fundo. Não obstante o exposto acima, o Fundo não possui um ativo específico para a destinação dos recursos da Oferta, e não há garantia de que o Gestor conseguirá destinar os recursos oriundos da Oferta de forma prevista no Estudo de Viabilidade.	Seção 3. do Prospecto

JS Ativos Financeiros FII

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o Gestor	O Fundo é gerido pela SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ sob o nº 62.180.047/0001-31, devidamente habilitada pela CVM para gestão de recursos de terceiros, conforme Ato Declaratório nº 11.062, de 21 de maio de 2010.	Seção 16.1 do Prospecto
Informações sobre o Administrador	O Fundo é administrado pelo BANCO J. SAFRA S.A. , instituição financeira, com sede na Avenida Paulista, nº 2.150, 12º andar, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20, devidamente credenciada 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 2010.	Seção 16.1 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS, POLÍTICAS GOVERNAMENTAIS: O Fundo está sujeito a fatores macroeconômicos e 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.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
RISCO DE MERCADO: Risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
RISCOS JURÍDICOS E REGULATÓRIOS: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem exigir novas licenças e autorizações para o desenvolvimento dos negócios dos Ativos, gerando efeitos adversos ao Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
RISCO DE NÃO MATERIALIZAÇÃO DAS PERSPECTIVAS DOS DOCUMENTOS DA OFERTA: Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir das tendências indicadas no Prospecto, o que impactaria de forma adversa o Fundo e poderia afetar os cotistas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE: Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta descritas na seção “Relacionamento entre Partes” do Prospecto, existem outras potenciais situações que podem ensejar conflitos de interesse.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Novas Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo e terão forma nominativa e escritural. Os Cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Nova Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.	Seção 2.2. do Prospecto
Prazo de duração do Fundo	<input checked="" type="checkbox"/> indeterminado. <input type="checkbox"/> determinado.	Seção 16.1 do Prospecto
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos [] dias do final da oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos [] dias do final da oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input checked="" type="checkbox"/> Público em geral.	Seção 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado aos Cotistas que possuam cotas do Fundo no 3º dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	No mínimo, 10 Novas Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 981,60 por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Os Cotistas e terceiros cessionários deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Prazo de Exercício do Direito de Preferência e os demais Investidores deverão formalizar seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ens) de Investimento, conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta.	Seção 8.4 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Oferta Não Institucional: Por meio da divisão igualitária e sucessiva. Oferta Institucional: Discricionária, pelos Coordenadores, de comum acordo com Gestor e Administrador.	Seção 8.4 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Como poderei saber o resultado do rateio?	Até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, os Coordenadores informarão diretamente ao Investidor a quantidade de Novas Cotas alocadas.	Seção 8.4 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução de valores.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL, PIS e COFINS, conforme termos descritos no Prospecto.	Seção 16.1 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administrador: https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jsaf11.htm (neste <i>website</i> clicar em “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta).</p> <p>Gestor: https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jsaf11.htm (neste <i>website</i> clicar em “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta).</p> <p>Coordenador Líder: https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm (neste <i>website</i> acessar “FII - JS Ativos Financeiros 2024” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).</p> <p>Guide: www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/ (neste <i>website</i> acessar “Fundos Imobiliários”, clicar em “JSAF11 - JS Ativos Financeiros FII - 3ª emissão [Público Geral]”, em seguida localizar o Prospecto, o Anúncio de Início, a Lâmina ou opção desejada).</p> <p>UBS BB: https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html (neste <i>website</i> clicar em “JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - 3ª emissão de cotas” e, então, clicar no documento desejado).</p> <p>CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM nº 160/22”, preencher o campo “Emissor” com “JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado).</p>	Seção 16.2 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
	<p>B3: www.b3.com.br (neste <i>website</i> acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada).</p> <p>Fundos.NET: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i>, 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 de investimento registrados”, buscar por e acessar “JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Prospecto”, e selecione a última versão disponível.</p> <p>Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	<p>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, nº 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28;</p> <p>GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, sociedade por ações com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17; e</p> <p>UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A. e integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 7º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73.</p>	Seção 14.2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder por meio do envio de Cartas Convite/Termos de Adesão, conforme o caso, às referidas instituições.	Seção 2.1 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual o período de reservas?	10/04/2024 (inclusive) a 29/04/2024 (inclusive).	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	19/03/2024	Seção 2.1 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	02/05/2024	Seção 5.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Qual a data da liquidação da oferta?	08/05/2024	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 8.4 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Data definida no Formulário de Liberação para Negociação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3.	Seção 2.4 do Prospecto

