

# ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO  
DE DISTRIBUIÇÃO, DE COTAS DA 3ª EMISSÃO DO

## JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 42.085.661/0001-07



Código ISIN das Cotas do Fundo: BRJSAFCTF000

Código de Negociação B3: JSAF11

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/085, em 19 de março de 2024\*



\*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 nº 160/22").

Nos termos do disposto na Resolução CVM nº 160/22, o **JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 42.085.661/0001-07 ("Fundo"), 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 2010, com sede na Avenida Paulista, nº 2.150, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, inscrito no CNPJ sob nº 03.017.677/0001-20, na qualidade de administrador do Fundo ("Administrador") e a **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 01310-390, 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, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor" e, em conjunto com o Fundo e o Administrador, os "Ofertantes"), em conjunto com 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, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), com a **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 ("Guide") e com o **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 ("UBS BB" e, quando em conjunto com a Guide e o Coordenador Líder, os "Coordenadores"), comunicam, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública de distribuição primária, inicialmente, de 4.074.980 (quatro milhões, setenta e quatro mil e novecentas e oitenta) novas cotas ("Novas Cotas" e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas" e "Oferta", respectivamente), sem considerar as Novas Cotas Adicionais (conforme definido no Prospecto Definitivo), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, com preço unitário de emissão equivalente a R\$ 98,16 (noventa e oito reais e dezesseis centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido no Prospecto), valor este fixado nos termos do Parágrafo 2º do Artigo 11 do regulamento do Fundo, considerando o valor patrimonial das Cotas do Fundo, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas do Fundo emitidas, apurado pela média do valor patrimonial das cotas do Fundo durante o período compreendido entre 31 de outubro de 2023 (inclusive) e 31 de janeiro de 2024 (inclusive), conforme divulgado nos informes mensais do Fundo ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante total de, inicialmente,

## R\$ 400.000.036,80 \*

(quatrocentos milhões, trinta e seis reais e oitenta centavos)

\* sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido no Prospecto Definitivo)

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, e distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta. 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 e/ou carta convite ao "Contrato de Estruturação, Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da 3ª Emissão do JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 19 de março de 2024 entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Gestor, os Coordenadores e o **J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bairro Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 20.818.335/0001-29 na qualidade de estruturador ("Termo de Adesão", "Carta Convite" e "Contrato de Distribuição", respectivamente), conforme o caso ("Participantes Especiais" e, em conjunto com os Coordenadores, "Instituições Participantes da Oferta").

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/085, em 19 de março de 2024, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM nº 160/22 e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e das demais disposições legais e regulatórias aplicáveis ora vigentes.

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 de Distribuição Pública de Cotas da 3ª Emissão do JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário" ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto").

## I. CRONOGRAMA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos: ]

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Registro da Oferta CVM	19/03/2024
2	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto	19/03/2024
3	Início das apresentações a potenciais investidores	19/03/2024
4	Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	22/03/2024
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e Início do Período de Negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	26/03/2024
6	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3	04/04/2024
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	08/04/2024
8	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	09/04/2024
9	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	09/04/2024
10	Data de Liquidação do Direito de Preferência	09/04/2024
11	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	09/04/2024
12	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	10/04/2024
13	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	29/04/2024
14	Data de realização do Procedimento de Alocação	02/05/2024
15	Data Estimada para Liquidação da Oferta	08/05/2024
16	Data Limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	15/09/2024

\* As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X da Resolução CVM nº 160/22. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

\*\* Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem aos Coordenadores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, Lâmina da Oferta (“Lâmina da Oferta”) e do Anúncio de Início.

\*\*\* Nos casos de oferta registrada pelo Rito Automático, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, pode ocorrer durante o Prazo de Distribuição ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer maiores esclarecimentos sobre a Oferta durante o Prazo de Distribuição, optando por suspender o prazo da Oferta.

## II. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

O Prospecto Definitivo e a Lâmina da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores, da CVM e da B3:

- (i) **Administrador:** <https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jsaf11.htm> (neste *website* clicar em “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);
- (ii) **Gestor:** <https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jsaf11.htm> (neste *website* clicar em “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);
- (iii) **Coordenador Líder:** <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste *website* acessar “FII - JS ATIVOS FINANCEIROS 2024” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);
- (iv) **Guide:** [www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/](http://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/) (neste *website* acessar “Fundos Imobiliários”, clicar em “JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, em seguida clicar em “Informações”, e então localizar o Prospecto, o Anúncio de Início, a Lâmina ou opção desejada);
- (v) **UBS BB:** <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste *website* clicar em “JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – 3ª emissão de cotas” e, então, clicar no documento desejado)
- (vi) **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 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);

- (vii) **B3: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)** (neste *website* 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); e
- (viii) **Fundos.NET:** Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.net, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste site em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).

### III. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Mais informações e esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta podem ser obtidas junto aos Coordenadores ou à CVM, nos endereços indicados abaixo:

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM**

<p><b>Rio de Janeiro</b> Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andar CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ <b>Tel.:</b> (21) 3545-8686</p>	<p><b>São Paulo</b> Rua Cincinato Braga, nº 340 2º, 3º e 4º andares CEP 01333-010, São Paulo - SP <b>Tel.:</b> (11) 2146-2000</p>
---	---
- **BANCO SAFRA S.A.**  
Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01310-930, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo  
**At.:** Viviane Marinho  
**Tel.:** (11) 3175-8232  
**E-mail:** [viviane.marinho@safra.com.br](mailto:viviane.marinho@safra.com.br)  
**Website:** <https://www.safra.com.br/>
- **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, bairro Itaim Bibi, São Paulo, SP  
**At.:** Luis Gustavo Pereira/Luís Furukava Melo  
**Tel.:** (11) 3576-6641  
**E-mail:** [lpereira@guide.com.br](mailto:lpereira@guide.com.br) com cópia para [mercadodecapitais@guide.com.br](mailto:mercadodecapitais@guide.com.br) e [guide.juridico@guide.com.br](mailto:guide.juridico@guide.com.br)  
**Website:** <https://www.guide.com.br/>
- **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar (parte), Itaim Bibi  
CEP 04538-132, São Paulo - SP  
**At.:** Marcela Oliveira/Samuel Arana  
**Tel.:** (11) 2767-6186/(11) 2767-6838  
**E-mail:** [marcela.oliveira@ubs.com](mailto:marcela.oliveira@ubs.com)/[samuel.arana-meneghine@ubs.com](mailto:samuel.arana-meneghine@ubs.com)  
**Website:** <https://www.ubsbb.com>

Mais informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta ou a CVM, nos endereços indicados no Prospecto Definitivo.

**A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, GESTOR, AOS COORDENADORES E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO.**

**A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS DISTRIBUÍDAS.**

A data deste Anúncio de Início é 19 de março de 2024.

COORDENADOR LÍDER



**J.Safra** | Investment Bank

COORDENADORES



ADMINISTRADOR



**J.Safra**



GESTOR



**Safra** | Asset