

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 2ª 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 | [X] perda do principal | <p>O investimento nas cotas da 2ª (segunda) 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> |
| | [X] 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> |
| | [X] 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> |
| | [X] 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 | A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das cotas. | |

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, 2.558.592 (duas milhões e quinhentas e cinquenta e oito mil e quinhentas e noventa e duas) Novas Cotas | Capa do Prospecto |
| a.2) Preço Unitário | R\$ 97,71 (noventa e sete reais e setenta e um centavos)* * Adicionalmente, os Investidores deverão pagar a Taxa de Distribuição Primária equivalente a R\$3,49 (três reais e quarenta e nove centavos), totalizando o valor de R\$101,20 (cento e um reais e vinte centavos) por Nova Cota, a ser pago pelos Investidores. | Capa do Prospecto |
| a.3) Montante Ofertado | Inicialmente, R\$ 250.000.024,32 (duzentos e cinquenta milhões e vinte e quatro reais e trinta e dois 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 |

JS Ativos Financeiros FII

| 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, 5 (cinco) Novas Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 488,55 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 às Instituições Participantes 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 |
| 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 |

JS Ativos Financeiros FII

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta | | Mais informações |
|---|---|-------------------------|
| 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”, “Aviso ao Mercado”, “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”, “Aviso ao Mercado”, “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 2023” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).</p> <p>Genial: https://www.genialinvestimentos.com.br/ (neste <i>website</i> clicar em “Para Investir”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, selecionar “Lista de Ofertas”, nessa página buscar e selecionar “JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, em seguida clicar em “Informações”, e então localizar o Prospecto, Anúncio de Início ou a Lâmina ou opção desejada).</p> <p>Guide: www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/ (neste <i>website</i> acessar “Fundos Imobiliários”, clicar em “JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, em seguida clicar em “Informações”, e então localizar o Prospecto, Anúncio de Início ou a Lâmina ou opção desejada).</p> <p>Órama: https://www2.orama.com.br/oferta-publica (neste <i>website</i>, localizar o JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, em seguida clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada).</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>GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS S.A., sociedade por ações fechada com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, e filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62.</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.</p> <p>ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25.</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 à referidas instituições. | Seção 2.1 do Prospecto |
| Procedimento de colocação | Melhores esforços | Seção 2.1 do Prospecto |
| Qual o período de reservas? | 10 de novembro de 2023 (inclusive) a 01 de dezembro de 2023 (inclusive) | Seção 5.1 do Prospecto |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta | | Mais informações |
|--|--|------------------------|
| Qual a data da fixação de preços? | 18 de outubro de 2023 | Seção 2.1 do Prospecto |
| Qual a data de divulgação do resultado do rateio? | 05 de dezembro de 2023 | Seção 5.1 do Prospecto |
| Qual a data da liquidação da oferta? | 11 de dezembro de 2023 | Seção 5.1 do Prospecto |
| Quando receberei a confirmação da compra? | Até o Dia Útil subsequente ao Procedimento de Alocação, previsto para 11 de dezembro de 2023, mediante confirmação da quantidade de Novas Cotas alocadas. | 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 |