

# COMUNICADO AO MERCADO

ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA  
OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA 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 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 artigo 13 da Resolução CVM nº 160/22, o **JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, 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"), 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, 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 a **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", contando com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3")** convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder 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 fevereiro de 2024 entre o Fundo, o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Gestor, os Coordenadores e a J. Safra Assessoria Financeira Sociedade Unipessoal Ltda. ("Termo de Adesão", "Carta Convite" e "Contrato de Distribuição", respectivamente), para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores ("Participantes Especiais", quando em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta") responsáveis pela distribuição das cotas, de classe única, nominativas, escriturais, da 3ª (terceira) emissão do Fundo ("Novas Cotas", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), conduzida nos termos da Resolução CVM nº 160/22 e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), vêm a público, por meio do presente comunicado ("Comunicado ao Mercado"), comunicar o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme definido no Prospecto).

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão 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").

O Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência (conforme definido no Prospecto), foi equivalente a 1,18769281886 aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil contado da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Data-Base"), observado que eventuais arredondamentos foram realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). O Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas foi calculado considerando a quantidade total de Novas Cotas, sem considerar as Novas Cotas oriundas do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto), dividida pelo número total de cotas do Fundo integralizadas pelos atuais Cotistas na Data-Base.

De acordo com as informações recebidas da B3 e do escriturador do Fundo, até o momento, foram subscritas e integralizadas por Cotistas, no âmbito do exercício do Direito de Preferência, 531.216 (quinhentas e trinta e uma mil e duzentas e dezesseis) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 52.144.162,56 (cinquenta e dois milhões, cento e quarenta e quatro mil, cento e sessenta e dois reais e cinquenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, restando, portanto, 3.543.764 (três milhões, quinhentas e quarenta e três mil e setecentas e sessenta e quatro) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 347.855.874,24 (trezentos e quarenta e sete milhões, oitocentos e cinquenta e cinco mil, oitocentos e setenta e quatro reais e vinte e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que poderão ser subscritas e integralizadas pelos Investidores da Oferta ("Novas Cotas Remanescentes"), sem prejuízo das Novas Cotas oriundas do Lote Adicional.

O Período de Subscrição seguirá vigente e os Investidores da Oferta poderão manifestar suas intenções de investimento até 29/04/2024, observado o disposto no Prospecto.

**O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO POR ELE ENVIADO(S) SOMENTE SERÃO ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS REMANESCENTES.**

Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre o Fundo e a Oferta, o Administrador, o Gestor e os Coordenadores alertam os Investidores da Oferta que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto Definitivo.

**ESTE COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O ANÚNCIO DE INÍCIO, O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, EVENTUAIS ANÚNCIOS DE RETIFICAÇÃO, O PROSPECTO, A LÂMINA, BEM COMO TODO E QUALQUER AVISO OU COMUNICADO RELATIVO À OFERTA FORAM E SERÃO DISPONIBILIZADOS, ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 13 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160/22, NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DO GESTOR, DA CVM E DA B3 NOS SEGUINTE ENDEREÇOS E PÁGINAS DE INTERNET:**

- (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 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 a 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 Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2023” e clicar em “Entrar”, acessar em “RS” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar, então, localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Anúncio de Início” ou a opção desejada);
- (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 *website* 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).

**LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO DO FUNDO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 13 A 27 DO PROSPECTO DEFINITIVO, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO ADMINISTRADOR, AO GESTOR, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NO FUNDO.**

A Oferta foi registrada em conformidade com os procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160/22, na Instrução CVM 472, no Código ANBIMA e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Maiores 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**  

<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 Tel.: (21) 3545-8686	<b>São Paulo</b> Rua Cincinato Braga, nº 340 2º, 3º e 4º andares CEP 01333-010, São Paulo - SP Tel: (11) 2146-2000
---	--
- **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@jsafra.com.br](mailto:viviane.marinho@jsafra.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>

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

A data deste Comunicado ao Mercado é 09 de abril de 2024.

COORDENADOR LÍDER



**J.Safra**

Investment  
Bank

COORDENADORES

**UBS BB**

ADMINISTRADOR



**J.Safra**

**Guide**  
investimentos

GESTOR



**Safra** | Asset