

AVISO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO

JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 42.085.661/0001-07

Código ISIN nº JSAF11

Código de Negociação na B3: BRJSAFCTF000

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários



Nos termos do disposto no artigo 53 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Avenida Paulista, 2.100, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-930, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 58.160.789/0001-28, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), a **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 (Parte), Botafogo, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Genial"), o **BANCO MODAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar - parte, na cidade do Rio de Janeiro, e estado do Rio de Janeiro, CEP 22250-040 ("Modal") e, em conjunto com a Genial, e o Coordenador Líder, "Coordenadores" ou individualmente, "Coordenador", vêm a público comunicar que, em 2 de junho de 2021, foi requerido perante a CVM o registro da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas ("Cotas"), sem considerar o montante correspondente às Cotas do Lote Adicional (conforme definidas abaixo), todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas, com preço de emissão de R\$100,00 (cem reais) cada ("Preço de Emissão") perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), da 1ª (primeira) emissão ("Emissão" ou "Primeira Emissão") do **JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), administrado e representado pelo BANCO J. SAFRA S.A., com sede na Av. Paulista, 2.150, 12º andar, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, inscrito no CNPJ/ME sob nº 03.017.677/0001-20 ("Administrador") e com gestão ativa pelo **SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na Av. Paulista, 2.100, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ/ME sob nº 62.180.047/0001-31, devidamente credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 11.062, de 21 de maio de 2010 ("Gestor"), realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), da Instrução CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"). As Cotas serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação e distribuição, em mercado de balcão não organizado, pelos Coordenadores, pelo **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar - parte, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01 ("Distribuidor Modal") e outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), contratadas pelo Coordenador Líder ("Participantes Especiais" e, em conjunto com os Coordenadores e o Distribuidor Modal, "Instituições Participantes da Oferta"). Exceto quando especificamente definidos neste Aviso ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no "Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário" ("Prospecto Preliminar", sendo que a definição de Prospecto Preliminar engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência). É admissível o recebimento de reservas para a Oferta Não Institucional, nos termos do Artigo 45 da Instrução CVM 400. O recebimento de reservas ocorrerá ao longo do Período de Reserva, conforme estabelecido no Prospecto Preliminar.

Perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$ 200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

* O valor acima não considera as Cotas do Lote Adicional.

OS ATOS QUE CARACTERIZEM SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E O ADMINISTRADOR, ENTRE O FUNDO E O GESTOR, ENTRE O FUNDO E OS COTISTAS DETENTORES DE MAIS DE 10% (DEZ POR CENTO) DAS COTAS DO FUNDO E ENTRE O FUNDO E O(S) REPRESENTANTE(S) DE COTISTAS DEPENDEM DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, NOS TERMOS DO INCISO XII DO ARTIGO 18 E DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM 472. A OCORRÊNCIA DE TAIS SITUAÇÕES PODERÁ CARACTERIZAR SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES EFETIVO OU POTENCIAL. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 87 DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotas, a Oferta e o Prospecto Preliminar poderão ser obtidos junto ao Administrador, aos Coordenadores, ao Gestor e/ou à CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados no Prospecto Preliminar na seção "informações adicionais", na página 67 do Prospecto Preliminar.

1. AUTORIZAÇÃO

A Emissão, a Oferta e o Preço de Emissão foram aprovados por meio do "Primeiro Aditivo do Instrumento Particular do Administrador do JSAF 1.041 Fundo de Investimento Multimercado", celebrado em 1 de junho de 2021.

2. O FUNDO

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas de emissão do Fundo ("Cotas") pelos titulares das Cotas ("Cotistas"), sendo regido por seu regulamento, aprovado nos termos do "Segundo Aditivo do Instrumento Particular do Administrador do JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 16 de junho de 2021 ("Regulamento"), pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

3. ADMINISTRADOR

O Fundo é administrado pelo **BANCO J. SAFRA S.A.**, acima qualificado, instituição responsável pela administração e representação do Fundo.

4. GESTOR

O Fundo é gerido pela **SAFRA ASSET MANAGEMENT Ltda.**, acima qualificada, de acordo com as disposições do Regulamento, da Lei nº 8.668 e da Instrução CVM 472.

5. REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" vigente a partir de 20 de julho de 2020.

6. **REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS**

As Cotas serão depositadas em mercado de balcão não organizado para distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3. As Cotas serão depositadas e negociadas em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo processadas pela B3 a custódia, a liquidação financeira e a negociação das Cotas.

7. **CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

Fundo	JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.
Gestão	Ativa.
Segmento ANBIMA	Títulos e Valores Mobiliários.
Administrador	BANCO J. SAFRA S.A. , acima qualificado.
Custodiante	BANCO SAFRA S.A. , acima qualificado.
Gestora	SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA. , acima qualificada.
Instituição Escriuturadora	BANCO SAFRA S.A. , acima qualificada.
Auditor Independente	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES , sociedade com sede na Avenida Francisco Matarazzo, 1.400, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 05.001-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.562.112/0001-20.
Distribuidor Modal	MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar - parte, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de prestação de serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 7.110, expedido em 29 de janeiro de 2003.
Objeto do Fundo	O Fundo tem como objetivo o investimento em ativos imobiliários, por meio da aquisição, prioritária, de quaisquer um dos Ativos-Alvo (conforme abaixo definidos), sem prejuízo da possibilidade de aquisição de Outros Ativos (conforme abaixo definidos), nos termos da Lei nº 8.668, e da Instrução CVM 472.
Política de Investimento	O Fundo tem por política básica realizar investimentos em ativos imobiliários, tendo por objetivo auferir rendimentos ou ganhos de capital mediante a aplicação do seu patrimônio líquido, prioritariamente em (i) cotas de fundos de investimento imobiliário, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e (iv) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor ("Ativos Alvo"). A participação do Fundo se dará, prioritariamente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"): (i) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (ii) certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; (iii) letras hipotecárias; (iv) letras de crédito imobiliário; (v) letras imobiliárias garantidas; e (vi) outros ativos, títulos e valores mobiliários que eventualmente sejam permitidos pela CVM.
Taxa de Administração	O Fundo pagará, a título de Taxa de Administração, o valor equivalente a 1% (um por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 36 da Instrução CVM 472. A Taxa de Administração compreenderá a remuneração a ser paga ao Administrador e/ou ao Gestor, conforme o caso, pela prestação dos serviços de administração, gestão, tesouraria, custódia e escrituração das cotas do Fundo. A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de Cotas do Fundo, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, e será paga mensalmente pelo Fundo ao Administrador até o 5º (quinto) Dia Útil ao encerramento do mês subsequente ao seu vencimento ou, proporcionalmente, quando da amortização ou resgate das cotas. A "Base de Cálculo da Taxa de Administração" significa a base de cálculo utilizada para apuração da Taxa de Administração, qual seja: (i) média diária do patrimônio líquido do Fundo, referente ao mês anterior ao mês de pagamento da Taxa de Administração; ou (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, algum índice de mercado, conforme enquadramento aplicável, e que exija que a Base de Cálculo da Taxa de Administração seja calculada conforme este item (ii), como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários - IFIX. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, inclusive partes relacionadas ao Administrador, como o Gestor.
Taxa de Performance	Adicionalmente, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da remuneração pelos serviços de gestão incluída na Taxa de Administração anteriormente mencionada, o Gestor fará jus à Taxa de Performance ("TPS") a qual será provisionada mensalmente e apurada e paga semestralmente, nos meses de junho e dezembro, até o 10º (décimo) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A TPS deverá ser calculada conforme a fórmula apresentada a seguir: $VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [\text{Resultado no Período de Apuração}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})] \}$ Onde: • Período de Apuração = período compreendido entre 01 de Janeiro e 30 de Junho ou 01 de Julho e 31 de Dezembro de cada ano. No primeiro período de apuração será considerada a data da primeira integralização de cotas. • Data de Apuração = até 10º Dia Útil de julho ou janeiro de cada ano. • VT Performance = Valor da TPS devida, apurada na Data de Apuração de performance; • Índice de Correção = Variação do IPCA + X, sendo que o "X" é o Yield do IMA-B, em taxa percentual ao ano, conforme divulgado diariamente pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, que possui a seguinte fórmula: média ponderada, calculada diariamente, das taxas indicativas dos títulos que compõem o índice IMA-B de acordo com o peso dos títulos na composição do próprio índice. O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será a média aritmética deste Yield do IMA-B, publicado diariamente pela ANBIMA, do semestre imediatamente anterior ao da apuração da performance (exemplificativamente, o fator "X" será a média aritmética dos Yields do IMA-B diários publicados de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da TPS de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base pela seguinte fórmula: $[(1 + \text{média diária do IMA-B do período mencionado})^{(\text{quantidade de Dias Úteis do período de apuração da performance})} - 1]$. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas. • PL Base = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do Fundo utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da TPS, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da TPS efetuada, para os períodos de apuração subsequentes; • Resultado conforme fórmula abaixo: $\text{Resultado} = [(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições Atualizadas})]$ Onde: • Distribuições Atualizadas = $\sum [\text{Rendimento durante o Período de Apuração} * (1 + \text{Índice de Correção pro rata temporis do Período de Apuração})]$ • PL Contábil = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último Dia Útil do Período de Apuração da TPS; • Rendimento durante o Período de Apuração = cada rendimento efetivamente distribuído durante o Período de Apuração. A TPS será provisionada mensalmente, baseada no cálculo de performance acima descrito e, portanto, após a dedução de todas as despesas devidas pelo Fundo, incluindo a Taxa de Administração. É vedada a cobrança da TPS quando o valor da cota contábil do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento de TPS, o valor da TPS em referida data de apuração será considerado como zero e a performance calculada deverá ser acumulada nos cálculos de performance nos Períodos de Apuração subsequentes. Entende-se por "valor da cota" aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo pelo número de cotas do Fundo, apurados,

Taxa de Performance (Continuação)	ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas do Fundo são negociadas, conforme dispõe o § 1º do artigo 1º da Instrução da CVM 555/14. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à 1ª Emissão: (i) a TPS será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a TPS em cada data de apuração será o eventual resultado positivo resultante da soma dos valores apurados para cada tranche. O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a TPS apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no parágrafo 1 acima, mantendo-se inalterada a Data de Apuração da TPS. A TPS nunca poderá ser um valor negativo.
Taxa de Ingresso	Não será cobrada taxa de ingresso dos Investidores que subscreverem as Cotas.
Reserva de Contingência	Reserva que poderá ser constituída pelo Administrador, conforme orientações do Gestor, a qualquer momento, para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos e eventuais Ativos Imobiliários do Fundo, se houver. O Gestor poderá, dentre outras solicitações, solicitar ao Administrador a utilização dos recursos da Reserva de Contingência para a contratação dos prestadores de serviço do Fundo ou pagamento de demais encargos do Fundo.
Política de Distribuição de Resultados	A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente em até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento dos resultados oriundos dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais resultados oriundos de aplicações em fundos de investimento de renda fixa, títulos públicos e eventuais Ativos Imobiliários, excluídos os valores das despesas operacionais, da Reserva de Contingência, se houver, e das demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos e dos eventuais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma Reserva de Contingência pelo Administrador, conforme orientações do Gestor, a qualquer momento, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos cotistas. O Gestor poderá, dentre outras solicitações, solicitar ao Administrador a utilização dos recursos da Reserva de Contingência para a contratação dos prestadores de serviço, conforme previstos no artigo 14 do Regulamento ou demais encargos do Fundo. A utilização dos recursos da Reserva de Contingência nos termos previstos no Regulamento não vinculará o Gestor e o Administrador com a obtenção de resultados específicos, e não deve ser entendida, sob qualquer hipótese, como promessa de rentabilidade aos Cotistas do Fundo. O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento. Os rendimentos eventualmente auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas a critério exclusivo do Administrador, considerando recomendação do Gestor, em prazo inferior ao acima estabelecido, e sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente, ou posteriores, ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Escriuturadora.
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas	A cada Cota, devidamente subscrita e integralizada, corresponderá um voto nas assembleias. As Cotas correspondem às frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural. A titularidade das Cotas, bem como a qualidade de Cotista, é comprovada pelo extrato das contas de depósitos mantidas junto à Instituição Escriuturadora. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas. Os rendimentos do Fundo serão distribuídos aos Cotistas de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Escriuturadora. Farão jus à distribuição dos resultados somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização das Cotas quando da divulgação do valor de rendimento a ser distribuído. Todas as Cotas devidamente emitidas, subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação da Emissão farão jus à distribuição de rendimentos em igualdade de condições, nos termos do Regulamento.
Público Alvo do Fundo	O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, carteiras administradas ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.
Demais Termos, Condições e Características do Fundo e das Cotas	Os demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas seguem descritos no Prospecto Preliminar e no Regulamento.

8. CARACTERÍSTICAS DAS COTAS, DA EMISSÃO E DA OFERTA

Número da Emissão	A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
Valor Total da Emissão	O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), equivalente a, inicialmente até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, na Data de Emissão, sem considerar o montante correspondente às Cotas Lote Adicional e sem prejuízo da possibilidade de Distribuição Parcial.
Quantidade de Cotas	Inicialmente, até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, equivalente a, inicialmente R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, que serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e sem prejuízo da possibilidade de Distribuição Parcial, observada a Captação Mínima.
Forma e Condição de Integralização	As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.
Forma e Comprovação da Titularidade das Cotas	As Cotas serão emitidas na forma nominativa e escritural, sem a emissão de certificados. Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, as respectivas Cotas subscritas e integralizadas. Adicionalmente, com relação às Cotas que forem depositadas eletronicamente na B3, será expedido, por esta, extrato em nome do Cotista, que servirá de comprovante de titularidade de tais Cotas.
Cotas do Lote Adicional	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, em caso de excesso de demanda, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas do Lote Adicional, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo a partir da data de divulgação do Anúncio de Início (inclusive) até o encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Administrador e pelos Coordenadores, conforme procedimento descrito no Prospecto Preliminar. As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas".
Preço de Emissão	O preço unitário de colocação das Cotas foi fixado em R\$100,00 (cem reais) por Cota.
Aplicação Inicial Mínima	Quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de, R\$ 1.000,00 (mil reais), salvo se ao final do Prazo de Colocação: (i) restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a Distribuição Parcial; ou (ii) houver necessidade de ateu em razão de a demanda pelas Cotas superar o Valor Total da Emissão.
Captação Mínima	A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 800.000 (oitocentas mil) Cotas, correspondente a, R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais). Para mais informações acerca da "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada" ver a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Características das Cotas, da Emissão e da Oferta - Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", do Prospecto Preliminar.
Data de Emissão	A data de Liquidação da Oferta.

Negociação e Custódia das Cotas no Mercado	As Cotas ofertadas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3. A Instituição Escriuturadora será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3. O pedido de admissão à negociação das Cotas foi requerido à B3 na data do requerimento do registro da Oferta perante a CVM. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.
Destinação dos Recursos	Os recursos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão destinados para aquisição de Ativos, a serem selecionados pelo Gestor de forma ativa e discricionária, 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 Investimentos Temporários, observado o disposto no Regulamento do Fundo. Sem prejuízo do disposto na política de investimentos do Fundo, o Fundo, o Administrador e o Gestor se comprometeram a utilizar o montante total captado no âmbito da Oferta conforme a seguinte alocação, observada a Política de Investimento e as deliberações da AGE de Conflito de Interesses, observando os percentuais abaixo indicados durante o prazo de 2 (dois) anos contados do encerramento da Oferta: - Até 100% em cotas de FII's - Até 30% em ações de sociedades do setor imobiliário - Até 30% em CRIs, debêntures e cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios. Os percentuais máximos acima deverão ser observados pelo Fundo durante o prazo de 2 (dois) anos contados do encerramento da Oferta. Decorrido mencionado prazo, o Fundo poderá alocar os recursos de sua carteira livremente, de acordo com sua Política de Investimento. 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. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) potenciais ativos indicados no Estudo de Viabilidade não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida. Não obstante, o Gestor deverá observar, em todos os casos, os percentuais máximos acima estabelecidos e o prazo de alocação ora indicado, bem como as deliberações da AGE de Conflito de Interesses. Para mais informações acerca da "Destinação dos Recursos" ver a seção "Destinação dos Recursos", constante na página 40 do Prospecto Preliminar.
Coordenador Líder	BANCO SAFRA S.A. , acima qualificado.
Coordenadores Contratados	BANCO MODAL S.A. e GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificados.
Participantes Especiais	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, para auxiliarem na distribuição das Cotas, as quais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
Instituições Participantes da Oferta	Os Coordenadores e as Participantes Especiais, em conjunto.
Formador de Mercado	Atualmente, o BANCO FATOR S.A. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1017, 12º andar, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 33.644.196/0001-06, atua como formador de mercado para as Cotas do Fundo, pelo período de 1 (um) ano contado de 11 de agosto de 2021, com atuação nos termos da Instrução CVM 472, da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, do Capítulo II, Seção V do Regulamento de Negociação da B3, do Capítulo II, Seção 2 do Manual de Procedimentos Operacionais de Negociação da B3 e dos demais regulamentos, manuais e ofícios divulgados pela B3 que disciplinem a atividade de formador de mercado. O Formador de Mercado, pela prestação dos serviços contratados por meio do Contrato de Formador de Mercado, fará jus a remuneração mensal total de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais). A cópia do Contrato de Formador de Mercado (incluindo seus eventuais aditamentos) estará disponível aos Investidores, para consulta ou reprodução, na CVM ou na sede do Administrador ou do Formador de Mercado.
Forma de Distribuição e Regime de Colocação	A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob regime de melhores esforços de colocação e distribuição, nos termos do Contrato de Distribuição, com a intermediação dos Coordenadores e das demais Instituições Participantes da Oferta, observado o Procedimento de Distribuição (conforme abaixo definido).
Procedimento de Distribuição	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta; e (iii) que os representantes dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores ("Procedimento de Distribuição"). Para mais informações sobre o procedimento de distribuição, veja a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Procedimento de Distribuição", do Prospecto Preliminar.
Público-Alvo da Oferta	O Público-Alvo da Oferta são os Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais (em conjunto, "Investidores"). Consideram-se "Investidores Não Institucionais" : Pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Inicial Mínima, e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional. Consideram-se "Investidores Institucionais" : Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades Administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores pessoas físicas e/ou jurídicas não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas residentes, domiciliados ou com sede no Brasil que formalizem ordem de investimento junto aos Coordenadores, em todos os casos, em valor igual ou superior a R\$1.000.100,00 (um milhão e cem reais), que equivale à quantidade mínima de 10.001 (dez mil e uma) Cotas, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada na presente Oferta a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11/20. Não será admitida a subscrição de Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras que não estejam autorizadas a investir no Brasil nos termos da legislação e regulamentação em vigor. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação e distribuição das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, devendo os respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento ser automaticamente cancelados, nos termos do disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, com exceção às Pessoas Vinculadas e que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, respeitada a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional e os demais requisitos estabelecidos na Deliberação CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005 ("Deliberação CVM 476"). Os Investidores interessados em subscrever as Cotas devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente o Prospecto Preliminar, em especial a seção "Fatores de Risco", do Prospecto Preliminar, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento. Para mais informações sobre o Público-Alvo da Oferta, veja a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Público-Alvo da Oferta", do Prospecto Preliminar.
Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional	O investimento máximo, de forma individual ou agregada, de valor igual ou inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), aplicável aos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais ("Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional").

Pessoas Vinculadas	Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, do Gestor e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, do Gestor e/ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, do Gestor e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada (“ Pessoas Vinculadas ”).
Procedimento de Alocação	Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores e realizado posteriormente ao registro da Oferta e divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para verificação junto aos Investidores da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Inicial Mínima e desde que em montante superior à Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional) ou máximos para a definição do montante total de Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, devendo os respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento ser automaticamente cancelados, nos termos do disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, com exceção às Pessoas Vinculadas que sejam consideradas Investidores Não Institucionais e que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, respeitada a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional e os demais requisitos estabelecidos na Deliberação CVM 476.
Oferta Não Institucional	Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta seus Pedidos de Reserva, os quais serão considerados de forma cumulativa, observado que os Pedidos de Reservas de Investidores Não Institucionais considerados Pessoas Vinculadas deverão ser apresentados exclusivamente aos Coordenadores. No caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados; e os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos Pedidos de Reserva e aqueles já realizados não ultrapassar a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional. Caso este limite máximo seja ultrapassado, o novo Pedido de Reserva será totalmente cancelado. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta, observados os procedimentos previstos na Seção “Oferta Não Institucional” na página 51 do Prospecto Preliminar. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertada (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, com exceção às Pessoas Vinculadas que sejam consideradas Investidores Não Institucionais e que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, respeitada a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional e os demais requisitos estabelecidos na Deliberação CVM 476. Nos termos da Resolução CVM 27/21, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais, o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27/21. No mínimo, 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão, sem que seja tratada como modificação da Oferta, alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão. Para mais informações acerca da Oferta Não Institucional, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Características da Oferta - Oferta Não Institucional”, do Prospecto Preliminar.
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam consideradas Pessoas Vinculadas que tenham enviado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, seja inferior ou igual a 10% (dez por cento) das Cotas (ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores em comum acordo com o Administrador e o Gestor), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional (ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores em comum acordo com o Administrador e o Gestor), as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas que tenham enviado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, não sendo consideradas frações de Cotas. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Reserva. Os Coordenadores em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão, sem que seja tratada como modificação da Oferta, alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão. No caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados; e os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos Pedidos de Reserva e aqueles já realizados não ultrapassar a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional. Caso este limite máximo seja ultrapassado, o novo Pedido de Reserva será totalmente cancelado. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor. Em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.
Oferta Institucional	Após o atendimento dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, as Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento. Durante o Período de Reserva, os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas, deverão apresentar suas ordens de investimento aos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos no Prospecto Preliminar. Nos termos da Resolução CVM 27/21, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para mais informações acerca da Oferta Institucional veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Características da Oferta - Oferta Institucional”, do Prospecto Preliminar.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	Na Data de Liquidação da Oferta, o Investidor que adquirir as Cotas, mediante subscrição e integralização destas, receberá as respectivas Cotas correspondentes. Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, devendo os respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento ser automaticamente cancelados, com exceção às Pessoas Vinculadas que sejam consideradas Investidores Não Institucionais e que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, respeitada a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional e os demais requisitos estabelecidos na Deliberação CVM 476. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA AQUISIÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 102, DO PROSPECTO PRELIMINAR.
Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada	Será admitida na Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 800.000 (oitocentas mil) Cotas, correspondentes a R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), considerando a subscrição pelo Preço de Emissão. O Investidor terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento, ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) do Valor Total da Emissão; ou (ii) de quantidade igual ou maior que à Captação Mínima e menor que o Valor Total da Emissão. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor, conforme o caso, deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Cotas objeto do(s) Pedido(s) de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso. Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Inicial Mínima. Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Volume Total da Emissão, mas acima Captação Mínima, o Investidor que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Reserva ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Volume Total da Emissão, não terá o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e, consequentemente, este será cancelado automaticamente. No caso de captação abaixo da Captação Mínima, a Oferta será cancelada e, caso tal cenário tenha ocorrido em razão de falhas, as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos referidos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, a Captação Mínima seja atingida, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador. Por fim, caso seja atingida a Captação Mínima, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento dos Investidores. OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE NÃO COLOCAÇÃO DA CAPTAÇÃO MÍNIMA" DO PROSPECTO PRELIMINAR.
Prazo de Colocação	O Prazo de Colocação das Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Contrato de Garantia de Liquidez	Não foram e nem serão celebrados contratos de estabilização de preços ou de garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário. Atualmente, o Banco Fator S.A., acima qualificado, atua como formador de mercado para as Cotas do Fundo pelo período de 1 (um) ano contados de 11 de agosto de 2021, nos termos do Contrato de Formador de Mercado.
Condições Precedentes	A liquidação da Oferta e o cumprimento, pelos Coordenadores, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, são condicionados à integral satisfação, até a data de liquidação da Oferta, das seguintes condições precedentes (em conjunto as "Condições Precedentes do Contrato de Distribuição"): (i) manutenção do registro do Administrador e do Gestor perante a CVM e a B3, bem como disponibilização de seus respectivos formulários de referência na CVM, na forma da regulamentação aplicável; (ii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, que conterão, entre outros, os termos e condições da Oferta, em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares ("Documentos da Oferta"); (iii) fornecimento pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, em tempo hábil aos Coordenadores, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta; (iv) obtenção, pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente do Administrador; (v) não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo e/ou do Administrador e/ou do Gestor, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações previstas no Contrato de Distribuição com relação à Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores; (vi) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Administrador e do Gestor, qualquer alienação, cessão ou transferência de ações/quotas do capital social do Administrador e do Gestor, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais controladores, do poder de controle direto ou indireto do Administrador e do Gestor; (vii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Administrador e ao Gestor e/ou a qualquer outra sociedade de seu grupo econômico condição fundamental de funcionamento; (viii) que, nas datas de início das apresentações para potenciais Investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pelo Administrador e pelo Gestor e constantes nos Documentos da Oferta sejam verdadeiras, completas, suficientes e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa ou identificação de qualquer incongruência nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta; (ix) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência do Administrador e do Gestor; (ii) pedido de aut falência do Administrador e do Gestor; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face do Administrador e do Gestor e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pelo Administrador e pelo Gestor, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, que impacte a Oferta no entendimento dos Coordenadores; ou (v) ingresso do Administrador e do Gestor em juízo, com requerimento de recuperação judicial; (x) cumprimento pelo Administrador e pelo Gestor de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis; (xi) recolhimento, pelo Fundo ou pelo Gestor, de todos tributos, tarifas e emolumentos necessários à realização da Oferta; (xii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, as Leis nº 8.429/1992, 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/13, a FCPA - Foreign Corrupt Practices Act e a UK Bribery Act pelo Administrador, pelo Gestor e/ou qualquer sociedade do grupo econômico e/ou por qualquer dos seus administradores ou funcionários;

Condições Precedentes (Continuação)	(xiii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Administrador e pelo Gestor; (xiv) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar materialmente os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas, aos potenciais Investidores, tornando-a inviável ou desaconselhável a critério dos Coordenadores; (xv) adimplemento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Administrador e pelo Gestor do Fundo junto aos Coordenadores ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos; (xvi) rigoroso cumprimento pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Administrador e o Gestor obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; (xvii) que a operação seja estruturada de forma a não simular a existência de negócios/operações para auferir benefícios fiscais e tributários; (xviii) autorização, pelo Administrador e pelo Gestor, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Administrador e do Gestor para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado, com a prévia aprovação em relação aos referidos materiais; (xix) aprovação da Emissão pelos comitês internos dos Coordenadores; (xx) até 2 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação da Oferta, os Coordenadores deverão ter recebido a redação final da opinião legal com relação à Oferta, elaborada pelos assessores legais, no que concerne aos aspectos da legislação brasileira aplicáveis, conforme o caso, em forma e conteúdo aceitáveis pelos Coordenadores, sendo que a opinião legal devidamente assinada será entregue aos Coordenadores com até 1 (um) Dia Útil da Data de Liquidação da Oferta; e (xxi) realização e conclusão da <i>due diligence legal</i> de modo satisfatório aos Coordenadores em data anterior à Data de Liquidação da Oferta e ocorrência de <i>bring down due diligence call</i> em data anterior ao início das apresentações para potenciais Investidores, e à Data de Liquidação da Oferta ou envio do questionário devidamente assinado, conforme o caso. A verificação do atendimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição será feita pelos Coordenadores, sendo que qualquer alegação de não atendimento de qualquer Condição Precedente do Contrato de Distribuição deverá ser razoavelmente fundamentada, observado que os Coordenadores não serão obrigados a renunciar a uma Condição Precedente que tenha sido razoavelmente fundamentada. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição anteriormente à concessão do registro da Oferta deverá ser tratada como modificação da Oferta, caso já tenha sido divulgado o Aviso ao Mercado, observado, no que aplicável, o disposto na seção "Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta", na página 58 do Prospecto Preliminar. Caso as Condições Precedentes do Contrato de Distribuição não sejam cumpridas, o Contrato de Distribuição deixará de produzir os seus efeitos, devendo o Contrato de Distribuição ser rescindido, e o registro da Oferta, caso já tenha sido deferido, será cancelado, nos termos do §4º do art. 19 da Instrução CVM 400, dando causa à revogação da Oferta, observado o disposto no artigo 25 da Instrução CVM 400. Não obstante, os Coordenadores, o Gestor, o Administrador e o Fundo, representado pelo Administrador poderão, em comum acordo, dispensar o cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição e, portanto, realizar a distribuição das Cotas. O procedimento de dispensa de qualquer das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição se dará por meio de notificação prévia do Administrador e/ou do Gestor aos Coordenadores, com a(s) devida(s) justificativa(s), a(s) qual(is) poderá(ão) ou não ser aceita(s) pelos Coordenadores, sendo que (i) caso as Condições Precedentes do Contrato de Distribuição não sejam cumpridas e os Coordenadores não aceitem as justificativas apresentadas pelo Administrador e/ou pelo Gestor, o Contrato de Distribuição deixará de produzir os seus efeitos, devendo ser rescindido, e o registro da Oferta, caso já tenha sido deferido por esta D. CVM, será cancelado, nos termos do §4º do art. 19 da Instrução CVM 400 ou (ii) caso os Coordenadores aceitem as justificativas apresentadas pelo Administrador e/ou pelo Gestor, o cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição não cumpridas serão dispensadas e, portanto, a distribuição das Cotas será realizada normalmente. Após o cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, exceto por aquelas cuja data padrão de implementação exceda a data de divulgação do Anúncio de Início, ou da sua dispensa, nos termos acima, os Coordenadores providenciarão a divulgação do Anúncio de Início para que seja iniciada a Oferta.
Contrato de Garantia de Liquidez	Não foram e nem serão celebrados contratos de estabilização de preços ou de garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário. Atualmente, o Banco Fator S.A., acima qualificado, atua como formador de mercado para as Cotas do Fundo, pelo período de 1 (um) ano contado de 11 de agosto de 2021, nos termos do Contrato de Formador de Mercado.
Liquidação da Oferta	A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição, nos termos da Carta Convite e do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso. O pagamento de cada uma das Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, sendo utilizado o arredondamento para baixo em todos os casos. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que adquirir, observado o Procedimento de Distribuição, à Instituição Participante da Oferta com o qual efetuou seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento de Cotas, conforme receber, no seu respectivo endereço eletrônico, ou por meio de fac-símile ou telefonema, a confirmação pela respectiva Instituição Participante da Oferta com a qual fez seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento de Cotas (i) da quantidade de Cotas a eles alocadas, (ii) do Preço de Emissão total de integralização de referidas Cotas a eles alocadas. As Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento efetuados pelos Investidores junto à B3 na Data de liquidação estabelecida no Prospecto Preliminar, as quais deverão ocorrer somente após obtenção do registro da Oferta junto à CVM e a divulgação do Anúncio de Início.
Inadequação da Oferta a Certos Investidores	O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que 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 terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada. Os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" do Prospecto Preliminar, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas, antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.
AGE de Conflito de Interesses	Asssembleia Geral de Cotistas a ser convocada, após o Anúncio de Encerramento, em que os cotistas deliberarão sobre a possibilidade de realização de operações conflitadas, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM 472, de forma a deliberação se os recursos do Fundo poderão ser aplicados na aquisição de Ativos Conflitados, sem a necessidade de novas aprovações específicas e posteriores para cada aquisição de Ativos Conflitados pelo Fundo, desde que observados os requisitos de elegibilidade a serem aprovados em referida AGE de Conflito de Interesses. Para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do item 2.3.2 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da assinatura do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme aplicável, outorgar poderes específicos a procuradores a serem constituídos nos termos da Procuração de Conflito de Interesses, para que estes votem em seu nome no âmbito da AGE de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação a cada uma das matérias da ordem do dia. A Procuração de Conflito de Interesses ficará à disposição dos Investidores por meio do seguinte website: https://www.safracom.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jsaf11.htm A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao Prospecto Preliminar na forma do Anexo Fe, e, ainda, anexa ao Pedido de Reserva.

Procurações de Conflito de Interesses	Para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do item 2.3.2. do Ofício CVM SRE 1/2021 na AGE de Conflito de Interesses, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos às Instituições Participantes da Oferta ou a pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da AGE de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta. A Procuração de Conflito de Interesses ficará à disposição dos Investidores por meio do seguinte website: https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jsaf11.htm A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao Prospecto Preliminar na forma do Anexo F e é, ainda, anexa ao Pedido de Reserva. A outorga da Procuração de Conflito de Interesses poderá ser realizada, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta que receber o Pedido de Subscrição e/ou a ordem de investimento do Investidor em questão. A outorga da Procuração de Conflito de Interesses (i) não é obrigatória; (ii) não é irrevogável ou irrevocabível; (iii) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário a cada uma das matérias da ordem do dia da AGE de Conflito de Interesses; (iv) é dada sob a condição suspensiva de o investidor tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo e manter tal condição quando da realização da AGE de Conflito de Interesses; (v) será outorgada pelos cotistas que, antes da outorga da procuração, tiveram acesso, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no Prospecto Preliminar e no respectivo "Manual de Exercício de Voto" e nos demais documentos da Oferta; e (vi) não poderá se dar para todo o período de duração do Fundo, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de cotistas ou patrimônio líquido haveria a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente. A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor (i) até o dia anterior à data de realização da AGE de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Av. Paulista, 2.150, 12º andar, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, aos cuidados de Leonardo Lira Corredor; (ii) até o momento de realização da AGE de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio para o e-mail leonardo.corredor@safra.com.br; ou, ainda, (iii) mediante comparecimento pelo Investidor à AGE de Conflito de Interesses. Não obstante, o Administrador e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à AGE de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses. O outorgado não poderá ser o Administrador ou o Gestor do Fundo ou qualquer Parte Relacionada a eles.
Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta	Os Coordenadores poderão requerer à CVM que esta autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, caput, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa da CVM ou a requerimento do Gestor e/ou do Administrador, em conjunto com o Coordenador Líder. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas no Prospecto Preliminar. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação, passível de comprovação que lhes foi encaminhada diretamente e que informará sobre a modificação da Oferta, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta junto à Instituição Participante da Oferta em questão sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o Pedido de Reserva ou ordem de investimento em questão deverá comunicar o Investidor correspondente a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva ou ordem de investimento no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, e portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso. Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Em qualquer hipótese, a revogação ou cancelamento da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.
Demais Características da Emissão e da Oferta	As demais características da Emissão, da Oferta e das Cotas encontram-se descritas no Prospecto Preliminar.

9. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

#	Eventos	Data ^{(1) (2)}
1.	Data do Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	02.06.2021
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado	13.08.2021
3.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	
4.	Início das apresentações a potenciais Investidores	16.08.2021
5.	Encerramento das apresentações a potenciais Investidores	20.08.2021
6.	Início do Período de Reserva - Oferta Não Institucional	20.08.2021
7.	Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	06.09.2021
8.	Encerramento do Período de Reserva - Oferta Não Institucional	16.09.2021
9.	Recebimento de Ordens de Investimento - Oferta Institucional	
10.	Obtenção do Registro da Oferta	14.09.2021
11.	Divulgação do Anúncio de Início	17.09.2021
12.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	
13.	Procedimento de Alocação de Ordens	17.09.2021
14.	Data da Liquidação Financeira	22.09.2021
15.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	09.01.2022

⁽¹⁾ Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos

eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta. As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério dos Coordenadores, mediante solicitação da CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como Modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A suspensão, a revogação, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, da B3 e da CVM, veículos também utilizados para disponibilização do Aviso ao Mercado, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.

(2) A negociação das Cotas está sujeita à integralização das Cotas, o encerramento da Oferta, a confirmação operacional pelos sistemas operacionais da B3.

10. DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

Este Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta estarão disponíveis aos interessados e poderão ser obtidos eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores:

(i) Administrador

<https://bstenarfas-homol.lumis.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jsaf11.htm> (neste website clicar em "Prospecto Definitivo", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);

(ii) Coordenador Líder

<https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm>

(neste site, acessar "Fundo de Investimento Imobiliário - JS Ativos Financeiros", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);

(iii) Coordenadores

BANCO MODAL S.A.

<https://www.modalmal.com.br/investimentos/ofertas-publicas> (neste website, acessar "Fundo de Investimento Imobiliário - JS Ativos Financeiros", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

www.genialinvestimentos.com.br (Para acesso ao Prospecto Preliminar e demais documentos da Oferta, neste website clicar em "ONDE INVESTIR", no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do website, depois clicar em "Oferta Pública", então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta)

(iv) CVM

<http://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 Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021 - Entrar", acessar em "R\$ em Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar", ou o "Aviso ao Mercado", ou quaisquer outros comunicados ao mercado e anúncios relacionados à Oferta e selecionar a opção de download do documento no campo "Ações")

(v) B3

<http://www.b3.com.br> (neste site acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos" e selecionar "JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar", ou o "Aviso ao Mercado", ou quaisquer outros comunicados ao mercado e anúncios relacionados à Oferta.

11. PROSPECTO PRELIMINAR

O Prospecto Preliminar está, e o Prospecto Definitivo estará, disponível nas seguintes páginas na rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, da B3, da CVM e do Fundos.Net:

(i) Administrador

<https://bstenarfas-homol.lumis.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jsaf11.htm> (neste website clicar em "Prospecto Definitivo", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);

(ii) Coordenador Líder

<https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm>

(neste site, acessar "Fundo de Investimento Imobiliário - JS Ativos Financeiros", e, então, clicar em "Prospecto Preliminar" ou o "Prospecto Definitivo" após divulgado);

(iii) Coordenadores

BANCO MODAL S.A.

<https://www.modalmal.com.br/investimentos/ofertas-publicas> (neste website, acessar "Fundo de Investimento Imobiliário - JS Ativos Financeiros", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar");

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Surubim, 373 - 4º andar, Cidade Monções

CEP 04571-050 - São Paulo - SP

At. Área de Distribuição

Tel.: (11) 2137-8888

E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br

Website: <https://www.genialinvestimentos.com.br> (Para acesso ao Prospecto e demais documentos da Oferta, neste website clicar em "ONDE INVESTIR", no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do website, depois clicar em "Oferta Pública", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar", "Prospecto Definitivo")

(iv) Distribuidor Modal

MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Praia de Botafogo, n.º 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar - parte, CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ

<https://www.modalmal.com.br/investimentos/ofertas-publicas> (neste website, acessar "Fundo de Investimento Imobiliário - JS Ativos Financeiros", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);

(v) CVM

<http://www.cvm.gov.br>

<http://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 Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021 - Entrar", acessar em "R\$ em Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar" ou o "Prospecto Definitivo" após divulgado)

(vi) B3

<http://www.b3.com.br>

<http://www.b3.com.br> (neste site acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos" e selecionar "JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo", após divulgado)

12. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Este Aviso ao Mercado apresenta um sumário das principais características do Fundo, das Cotas, da Emissão e da Oferta. Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Cotas, da Emissão e da Oferta, o Investidor da Oferta deve consultar o Prospecto Preliminar, disponível nos endereços indicados no item 11 acima, bem como o Regulamento.

O Prospecto Preliminar contém informações adicionais e complementares a este Aviso ao Mercado, que possibilitam aos Investidores da Oferta uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

O Administrador, a Gestora e os Coordenadores alertam os Investidores da Oferta que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes dos Prospectos.

A Oferta e, consequentemente, as informações constantes do Prospecto Preliminar, encontram-se em análise pela CVM e, por este motivo, estão sujeitas à complementação ou retificação. O Prospecto Definitivo será colocado à disposição dos Investidores nos locais referidos acima, a partir da data de divulgação do Anúncio

de Início, o que dependerá da concessão do registro da Oferta pela CVM. Quando divulgado, o Prospecto Definitivo deverá ser utilizado como sua fonte principal de consulta para aceitação da Oferta, prevalecendo as informações nele constantes sobre quaisquer outras.

O pedido de análise da Oferta foi requerido junto à CVM em 2 de junho de 2021, estando a Oferta sujeita à análise e aprovação da CVM. A Oferta será registrada em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

O investimento no Fundo sujeita o Investidor da Oferta a riscos, conforme descritos na seção "Fatores de Risco" do Prospecto Preliminar. É recomendada a leitura cuidadosa, pelos Investidores da Oferta, do Prospecto Preliminar, do Regulamento, bem como dos termos e condições estipulados no Pedido de Reserva da Oferta pelos Investidores Não Institucionais, ao aplicar seus recursos.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia (i) do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores, das demais Instituições Participantes da Oferta ou de suas respectivas partes relacionadas; (ii) de qualquer mecanismo de seguro; ou (iii) do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Não haverá classificação de risco para as Cotas.

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, 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 "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO PRELIMINAR ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO PRELIMINAR SERÃO OBJETO DE ANÁLISE POR PARTE DA CVM E ESTÃO SUJEITAS À COMPLEMENTAÇÃO OU CORREÇÃO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

São Paulo, 13 de agosto de 2021.

Gestor

Administrador



Safr | Asset



J. SAFRA

Coordenador Líder

Coordenadores

Assessores Legais da Oferta



Safr | Investment Bank

genial
investimentos

modalmais

TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN

STOCHE FORBES
ADVOGADOS