

JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 42.085.661/0001-07

Código ISIN das Cotas do Fundo: BRJSAFCTF000

Código de Negociação na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"): JSAF11

FATO RELEVANTE

O BANCO J. SAFRA S.A., instituição financeira credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("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, 12º andar, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob nº 03.017.677/0001-20 ("Administrador"), na qualidade de administrador, e a SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, 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 ("Gestor"), na qualidade de gestor do JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, inscrito no CNPJ sob o nº 42.085.661/0001-07 ("Fundo"), comunicam aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral, que, em 18 de outubro de 2023, foi realizado o "Instrumento Particular do Administrador" ("Ato do Administrador") aprovando, dentro do limite do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento), nos termos do artigo 11 e seguintes do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, no volume de, inicialmente, R\$ 250.000.024,32 (duzentos e cinquenta milhões, vinte e quatro reais e trinta e dois centavos) ("Montante Inicial da Oferta"), com preço unitário de emissão de R\$ 97,71 (noventa e sete reais e setenta e um centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), sem considerar a taxa de distribuição primária a ser paga pelos investidores equivalente a um percentual fixo de 3,57% (três inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão, correspondente ao valor de R\$ 3,49 (três reais e quarenta e nove centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), totalizando o valor de R\$ 101,20 (cento e um reais e vinte centavos) por Nova Cota, correspondente a, inicialmente, 2.558.592 (dois milhões, quinhentas e cinquenta e oito mil, quinhentas e noventa e duas) novas cotas ("Novas Cotas"), podendo tal montante ser (i) aumentado em até 639.648 (seiscentas e trinta e nove mil, seiscentas e quarenta e oito) Novas Cotas adicionais ("Novas Cotas Adicionais"), em virtude do exercício da opção de Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), total ou parcial, de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 312.500.030,40 (trezentos e doze milhões, quinhentos mil, trinta reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Total da Oferta"); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), desde que observado o montante mínimo correspondente 255.860 (duzentos e cinquenta e cinco mil, oitocentas e sessenta) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 25.000.080,60 (vinte e cinco milhões, oitenta reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, todas nominativas e escriturais, em série e classes únicas, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"), e a contratação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para intermediar a Oferta ("Coordenadores"), sob o regime de melhores esforços de colocação, podendo contar com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelos Coordenadores, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado no Prospecto Definitivo.

As principais características da Oferta estão descritas no Ato do Administrador. Os demais termos e condições da Oferta serão descritos no "Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário" ("Prospecto Definitivo").

Nos termos do Regulamento, e observado o disposto no Ato do Administrador, é assegurado aos Cotistas que possuam cotas emitidas pelo Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início") e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 1,62651974162, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo), durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme definido no Prospecto Definitivo ("Direito de Preferência")). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (ii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador.

Será permitido aos Cotistas ceder, observado o parágrafo 4 do artigo 11 do Regulamento, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: **(i)** por meio da B3, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** por meio do Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 10º (décimo) subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo, no Ato do Administrador ou no Prospecto Definitivo.

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE FATO RELEVANTE APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DO ADMINISTRADOR ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO E OS COORDENADORES RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DO PROSPECTO DA OFERTA, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

O Administrador e o Gestor permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 19 de outubro de 2023

BANCO J. SAFRA S.A.

(Administrador do Fundo)



SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestor do Fundo)



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES

