



# Safra

## INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, o **BANCO J. SAFRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 03.017.677/0001-20, 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 de 2010 (“**Administrador**”), na qualidade de administrador do **JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 42.085.661/0001-07 (“**Fundo**”), resolve, conforme recomendação da **SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 62.180.047/0001-31, devidamente credenciada perante a CVM por meio do ato declaratório nº 11.062, de 21 de maio de 2010 (“**Gestor**”), e nos termos da Artigo 11 do regulamento do Fundo, conforme última versão aprovada em 16 de junho de 2021 (“**Regulamento**”), **RESOLVE**:

- I. Aprovar a realização da segunda emissão de cotas do Fundo (“**Segunda Emissão**”), dentro do limite do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento), no volume de, inicialmente, R\$ 250.000.024,32 (duzentos e cinquenta milhões, vinte e quatro reais e trinta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido no Anexo I), correspondentes 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 reduzido em razão da Distribuição Parcial, desde que observada a Captação Mínima (conforme definido no Anexo I) ou aumentado em razão do exercício da opção de Lote Adicional (conforme definido no Anexo I), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, a serem integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 97,71 (noventa e sete reais e setenta e um centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será 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**”), com as principais características indicadas no Suplemento constante do Anexo I e demais condições constantes do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliários (“**Prospecto Definitivo**”), 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), convidadas a participar da Oferta, (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com os Coordenadores, “**Instituições Participantes da Oferta**”), observados os



## Safra

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.

- II. Aprovar a celebração de todos os documentos pertinentes, bem como a execução de todas as medidas necessárias à concretização da Segunda Emissão e da Oferta.

São Paulo, 18 de outubro de 2023.

**BANCO J. SAFRA S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:



# Safra

## ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR

### SUPLEMENTO DAS NOVAS COTAS DA 2ª EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa, aplica-se neste “Suplemento das Novas Cotas da 2ª Emissão” os mesmos termos e definições estabelecidos neste ato do administrador, no Regulamento e no Prospecto Definitivo.

- a. Número da Emissão: A emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo.
- b. Número de Séries: Série única.
- c. Tipo de Distribuição: Primária.
- d. Montante Inicial da Oferta: Inicialmente, R\$ 250.000.024,32 (duzentos e cinquenta milhões, vinte e quatro reais e trinta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido abaixo) (“**Montante Inicial da Oferta**”), representado por 2.558.592 (dois milhões, quinhentas e cinquenta e oito mil, quinhentas e noventa e duas) 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 (conforme abaixo definidas), em virtude do exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido), total ou parcial; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definido).
- e. Quantidade de Novas Cotas Emitidas: Inicialmente, 2.558.592 (dois milhões, quinhentas e cinquenta e oito mil, quinhentas e noventa e duas) Novas Cotas, podendo tal quantidade ser reduzida em razão da Distribuição Parcial, desde que observada a Captação Mínima, ou aumentada em razão da distribuição das Cotas do Lote Adicional.
- f. Preço de Emissão das Novas Cotas: R\$ 97,71 (noventa e sete reais e setenta e um centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido abaixo), valor este fixado nos termos do Parágrafo 2º do Artigo 11 do regulamento do Fundo, considerando o valor patrimonial das cotas do Fundo representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas do Fundo emitidas, apurado pela média do valor patrimonial das cotas do Fundo durante o período compreendido entre 30 de abril de 2023 e 30 de setembro de 2023 (inclusive), conforme divulgado nos informes mensais do Fundo (“**Preço de Emissão**”).
- g. Taxa de Distribuição Primária: Será devida pelos Investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo e terceiros cessionários que vierem



## Safra

a exercer o Direito de Preferência (conforme abaixo definido), quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, a taxa de distribuição primária 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, valor este que equivale ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) custos com a publicação do prospecto, da lâmina, de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, (f) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Montante Inicial da Oferta (“**Taxa de Distribuição Primária**”). Dessa forma, os Investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo ou terceiros cessionários que vierem a exercer o Direito de Preferência (conforme abaixo definido), deverão subscrever as Novas Cotas pelo Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, que corresponderá a R\$101,20 (cento e um reais e vinte centavos) (“**Preço de Subscrição**”).

- h. Público Alvo da Oferta: A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam **(i) (i.a)** nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 27**”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; **(i.b)** investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 30**”), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como **(i.c)** investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Termo de Aceitação da Oferta em valor igual ou superior a R\$1.000.061,85 (um milhão, sessenta e um reais e oitenta e cinco centavos) que equivale à quantidade mínima de 10.235 (dez mil, duzentas e trinta e cinco) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“**Investidores Institucionais**”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem Termo de Aceitação da Oferta (conforme definido no Prospecto Definitivo) em valor igual ou inferior a R\$ 999.964,14 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e quatro reais e quatorze centavos) que equivale à quantidade máxima de 10.234 (dez mil, duzentas e trinta e



## Safra

quatro) Novas Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor (“**Investidores Não Institucionais**” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “**Investidores**”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor (“**Público Alvo da Oferta**”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação, os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas Adicionais), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

Para os fins da Oferta, “**Pessoas Vinculadas**” significam pessoas que sejam (a) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Administrador, do Gestor, do Custodiante e do Escriturador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (c) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e do Gestor, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelo Gestor, pelo Administrador, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e” acima; e (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.

- i. Destinação dos Recursos: Os recursos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas Adicionais, serão destinados para aquisição de Ativos-Alvo (conforme definido no Prospecto Definitivo), a serem selecionados pelo Gestor de forma ativa e discricionária, observadas as deliberações da AGE de Conflito de Interesses (conforme definido no Prospecto Definitivo), na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observada a política de



## Safra

investimento do Fundo, prevista no Regulamento. As disponibilidades financeiras do Fundo que não estiverem investidas em Ativos-Alvo poderão ser aplicadas em Outros Ativos (conforme definido no Prospecto Definitivo), observado o disposto no Regulamento do Fundo.

- j. **Direito de Preferência**: Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de Cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“**Anúncio de Início**”), devidamente integralizadas, 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 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) (“**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.





## Safra

- k. Distribuição e Negociação: As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“**DDA**”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente pela B3.
- l. Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas: As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.
- m. Aplicação Mínima Inicial: No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 5 (cinco) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 488,55 (quatrocentos e oitenta e oito reais e cinquenta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Aplicação Mínima Inicial**”), salvo se (i) ao final do período de coleta de intenções de investimento a ser previsto no Prospecto Definitivo restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Mínima Inicial por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, ou (ii) caso o total de Novas Cotas correspondente aos termos de aceitação da Oferta ou ordens de investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional (conforme definida no Prospecto Definitivo), ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir a Aplicação Mínima Inicial por Investidor. A Aplicação Mínima Inicial por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo ou aos terceiros cessionários do Direito de Preferência quando do exercício do Direito de Preferência.
- n. Aplicação Máxima: No âmbito da oferta, não haverá limite máximo de aplicação nas Novas Cotas por Cotista ou Investidor.
- o. Distribuição Parcial e Cancelamento da Primeira Emissão: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 255.860 (duzentas 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 (“**Captção Mínima**” e “**Distribuição Parcial**”, respectivamente).



## Safra

- p. Lote Adicional: Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 639.648 (seiscentas e trinta e nove mil, seiscentas e quarenta e oito) Novas Cotas adicionais (“**Novas Cotas Adicionais**”), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de integralização das Novas Cotas prevista no cronograma estimado da Oferta, sem a necessidade de aprovação adicional, novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, 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. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores e serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta (“**Lote Adicional**”).
- q. Regime de Distribuição das Novas Cotas: A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação dos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita ao registro automático na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Novas Cotas contará, ainda, com a participação dos Participantes Especiais (conforme definido no Prospecto Definitivo). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.
- r. Taxa de Ingresso ou Saída: Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso ou saída dos subscritores.
- s. Direito das Novas Cotas: Cada Nova Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes. Cada Nova Cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo.
- t. Prazo de Colocação: A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com os Coordenadores, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.





**Safra**

- u. Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta serão descritos no Prospecto Definitivo.