

## ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO

JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 54.866.214/0001-74



Código ISIN das Cotas do Fundo: BRJSCRCTF001

Código de Negociação B3: JSCR11

Tipo ANBIMA: Papel Híbrido Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria



Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2024/00011, em 20 de junho de 2024\*



\*concedido por meio do Rito de Registro Ordinário de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto na Resolução CVM 160, o **JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 54.866.214/0001-74 ("Fundo"), o **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 11.124, de 24 de junho 2010, com sede na Avenida Paulista, nº 2.150, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, inscrito no CNPJ sob nº 03.017.677/0001-20, na qualidade de administradora do Fundo ("**Administradora**") 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, na qualidade de gestora do Fundo ("**Gestora**") e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "**Ofertantes**", em conjunto com o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**") e a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, sociedade por ações com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 ("**Coordenador**", quando em conjunto com o Coordenador Líder, os "**Coordenadores**"), comunicam, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública de distribuição primária, inicialmente, de 2.000.000 (dois milhões) cotas ("**Cotas**" e "**Oferta**", respectivamente), sem considerar as Cotas Adicionais (conforme definido no Prospecto Definitivo), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, valor este definido considerando um valor por Cota que, no entendimento da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior liquidez das Cotas no mercado ("**Preço de Emissão**"), perfazendo o montante total de, inicialmente,

**R\$ 200.000.000,00****(duzentos milhões de reais)**

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a registro ordinário perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta. Adicionalmente, a Oferta poderá contar, ainda, com a contratação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários, mediante a celebração de termo de adesão e/ou carta convite ao "**Contrato de Estruturação, Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da 1ª Emissão do JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário**", celebrado em 29 de maio de 2024 entre a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, a Gestora e os Coordenadores ("**Termo de Adesão**", "**Carta Convite**" e "**Contrato de Distribuição**", respectivamente), conforme o caso ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com os Coordenadores, "**Instituições Participantes da Oferta**").

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/RFI/2023/00011, em 20 de junho de 2024, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 160 e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e das demais disposições legais e regulatórias aplicáveis ora vigentes.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no "**Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão da Classe Única do JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário**" ("**Prospecto Definitivo**" ou "**Prospecto**").

**JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

## CRONOGRAMA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	25/04/2024
2	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	29/05/2024
3	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	31/05/2024
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	06/06/2024
5	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	20/06/2024
6	Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	20/06/2024
7	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	24/06/2024
8	Data de Realização do Procedimento de Alocação	25/06/2024
9	Data da Liquidação da Oferta	28/06/2024
10	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	17/12/2024

\* As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

\*\* Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem aos Coordenadores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, Lâmina da Oferta (“Lâmina da Oferta”) e do Anúncio de Início.

## POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

O Prospecto Definitivo e a Lâmina da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, dos Coordenadores, da CVM e da B3:

- (i) **Administradora:** <https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jscr11.htm> (neste *website* clicar em “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);
- (ii) **Gestora:** <https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jscr11.htm> (neste *website* clicar em “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);
- (iii) **Coordenador Líder:** <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste *website* acessar “FII - JS Recebíveis Imobiliários” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo”, “Aviso ao Mercado”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);
- (iv) **Coordenador:** <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste *website* clicar em “Fundos Imobiliários”, “Em Andamento” e então selecionar “JSCR11 – JS Recebíveis Imobiliários FII - 1ª emissão [Público Geral]”; em seguida clicar em “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Lâmina” ou localizar a opção desejada);
- (v) **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Ordinário Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado);
- (vi) **B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo”, “Aviso ao Mercado”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada); e
- (vii) **Fundos.NET:** Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.NET, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste site em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Mais informações e esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta podem ser obtidas junto aos Coordenadores ou à CVM, nos endereços indicados abaixo:

- COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM**

<b>Rio de Janeiro</b>	<b>São Paulo</b>
Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andar	Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares
CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ	CEP 01333-010, São Paulo - SP
<b>Tel.:</b> (21) 3545-8686	<b>Tel.:</b> (11) 2146-2000
- BANCO SAFRA S.A.**

Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01310-930, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo

**At.:** FI SALES

**Tel.:** (11) 3175-7695

**E-mail:** [fi.sales@safra.com.br](mailto:fi.sales@safra.com.br)

**Website:** <https://www.safra.com.br/>
- GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, São Paulo - SP

**At.:** Luis Gustavo Pereira / Luís Furukava Melo

**Tel.:** (11) 3576-6641

**E-mail:** [lpereira@guide.com.br](mailto:lpereira@guide.com.br) com cópia para [mercadodecapitais@guide.com.br](mailto:mercadodecapitais@guide.com.br) e [juridico.mercap@guide.com.br](mailto:juridico.mercap@guide.com.br)

**Website:** <https://www.guide.com.br/>

Mais informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta ou a CVM, nos endereços indicados no Prospecto Definitivo.

**A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AOS COORDENADORES E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, DE SUA GESTORA, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.**

A data deste Anúncio de Início é 20 de junho de 2024.

COORDENADOR LÍDER



**J.Safra** | Investment Bank

COORDENADOR

**Guide**  
investimentos

ADMINISTRADORA



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

TAUIL | CHEQUER  
MAYER | BROWN

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

**CESCON**  
**BARRIEU**  
ADVOGADOS

JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO