

JS Ativos Financeiros FII

1ª Emissão Pública de Cotas - ICVM 400

Agosto de 2021

No valor de:

R\$200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)



J.Safrá

Administrador



Safrá | Investment
Bank

Coordenador Líder

genial
investimentos

Coordenador

modalmais

Coordenador



Autorregulação
ANBIMA

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO DA OFERTA, EM ESPECIAL A “SEÇÃO FATORES DE RISCO”, CONSTANTES NAS PÁGINAS 88 A 103 DO PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Disclaimer

Este material publicitário (“Material Publicitário”) foi preparado com base nas informações constantes no regulamento do JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) e no Prospecto Preliminar (conforme abaixo definido) pela Safra Asset Management Ltda. (“Gestor”), na qualidade de gestor do Fundo, nos termos do Artigo 50 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações relacionadas à distribuição primária de cotas da primeira emissão do Fundo (“Oferta”, “Cotas” e “Emissão”, respectivamente), a ser distribuída pelo Banco Safra S.A. (“Coordenador Líder”), pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A. (“Genial”), e pelo Banco Modal S.A. (“Modal” e, em conjunto com Genial, e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores” ou individualmente, “Coordenador”).

Exceto quando especificamente definidos neste Material Publicitário, os termos e expressões iniciados em maiúscula, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Material Publicitário e nele não definidos terão o significado a eles atribuído no “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário” (“Prospecto Preliminar” ou “Prospecto”), no regulamento do Fundo (“Regulamento”) e/ou nos demais documentos da Oferta.

O Material Publicitário foi elaborado com base em informações prestadas pelo Gestor e pelo Fundo e não implica, por parte dos Coordenadores, qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas. Este Material Publicitário não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento. Os Coordenadores, o Gestor e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelo investidor, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário. Os Coordenadores não atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores (“Investidores”) devem ler o Prospecto, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o Regulamento, em especial a seção “Fatores de Risco” constante das páginas 88 a 103 do Prospecto Preliminar, para avaliação dos principais 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.

Este Material Publicitário é de uso restrito de seu destinatário e não deve ser reproduzido, distribuído, publicado, transmitido ou divulgado a terceiros. A entrega deste Material Publicitário para qualquer pessoa que não o seu destinatário ou quaisquer pessoas contratadas para auxiliar o destinatário é proibida, e qualquer divulgação de seu conteúdo sem autorização prévia dos Coordenadores é expressamente vedada. Cada Investidor que aceitar a entrega deste Material Publicitário concorda com os termos acima e concorda em não produzir cópias deste Material Publicitário no todo ou em parte.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que contém informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelos Coordenadores. Os prospectos poderão ser obtidos nos websites dos Coordenadores, do Banco J. Safra S.A., na qualidade de administrador do Fundo, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e/ou da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. Recomenda-se que os potenciais investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição de Cotas no âmbito da Oferta, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores antes da tomada de decisão de investimento.



Disclaimer

Os Investidores devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, suas atividades e situação econômico-financeira, bem como sobre as Cotas e suas características.

Este Material Publicitário contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os Investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações do Fundo que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste Material Publicitário.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Fundos Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário”; clicar no link do nome do Fundo, nesta página clicar no link do “Fundos.NET”, e no campo “Buscar” digitar “Regulamento”).

A decisão de investimento em Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas.

A LEITURA DESTES MATERIAIS PUBLICITÁRIOS NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO DEFINITIVO, QUANDO DISPONÍVEL, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Esta apresentação é estritamente confidencial e seu conteúdo não deve ser comentado ou publicado, sob qualquer forma, com terceiros alheios aos objetivos pelos quais esta apresentação foi obtida.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

NOS TERMOS DA DELIBERAÇÃO CVM 818, ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÁ DISPENSADO DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELA CVM. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.



Disclaimer

Os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Regulamento.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste Material Publicitário e no Prospecto, incluindo informações sobre o setor imobiliário e a potencial carteira do Fundo, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Cotas, em especial a seção “Fatores de Risco” do Prospecto, nas páginas 88 a 103.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

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 26 E 27 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 494/11.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.



Sumário

- 01** Grupo J.Safra e Safra Asset
- 02** Visão Geral de Mercado
- 03** O Fundo JSAF11
- 04** Estudo de Viabilidade da Oferta
- 05** Características da Oferta
- 06** Anexo
- 07** Fatores de Risco
- 08** Contato



Grupo J.Safra e Safra Asset



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO DA OFERTA, EM ESPECIAL A “SEÇÃO FATORES DE RISCO”, CONSTANTES NAS PÁGINAS 88 A 103 DO PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Grupo J. Safra: Experiência Global

A marca Safra, reconhecida mundialmente pela **tradição**, **segurança** e pela **gestão conservadora** de seus negócios, está presente nos Estados Unidos, Caribe, América Latina, Europa, Oriente Médio e Ásia.

Banco Safra S.A.

4ª **Maior**
Banco privado nacional ¹

Grupo J. Safra

R\$ **1,8** **Trilhão**
Gestão de Recursos de Terceiros ²

**Estados Unidos
e Caribe**
Bahamas
Ilhas Cayman
Flórida
Nova Iorque

América Latina
Argentina
Brasil
Chile
México
Panamá
Uruguai

Europa
Áustria
Alemanha
Channel Islands
Gibraltar
Irlanda
Luxemburgo
Mônaco
Polónia
Reino Unido
Suíça

Ásia
Hong Kong
Singapura

Oriente Médio
Catar
Emirados
Árabes Unidos
Israel

1- De acordo com o balanço consolidado de 31/01/21, por ativos totais.

2- Valores agregados. Entidades do grupo independentes. Posição de 31/03/21

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO DA OFERTA, EM ESPECIAL A “SEÇÃO FATORES DE RISCO”, CONSTANTES NAS PÁGINAS 88 A 103 DO PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Grupo J. Safra: Histórico

Mais de 175 anos de conhecimento



Safra Asset: Produtos

Atividades de gestão de recursos de terceiros



10ª

maior gestora
de recursos do país

R\$ 106

bilhões
em patrimônio sob gestão

9ª

Maior Gestora
em multimercado

Fonte: Apresentação Institucional Safra Asset; Anbima Ranking de Gestão – Abril/2021)

9

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO DA OFERTA, EM ESPECIAL A “SEÇÃO FATORES DE RISCO”, CONSTANTES NAS PÁGINAS 88 A 103 DO PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA



Investment
Bank

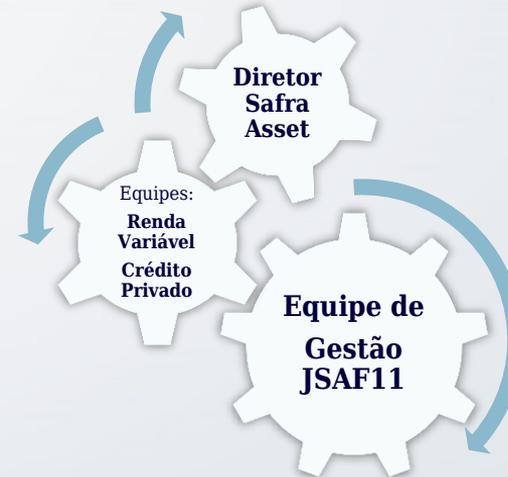
Equipe de Gestão & Comitê de Investimentos

Equipe de Gestão Fundos Imobiliários

- Ricardo Negreiros (CEO)
- Marcus Vinicius Fernandes (Gestor de Fundos Imobiliários)
- Guilherme Politi
- Felipe Domingues
- Henrique Lazarini
- Pietro Faccirolli

- Originação
- Estruturação
- Acompanhamento
- Relações com Investidores

Comitê de Investimentos Imobiliários



Participantes extraordinários:

- ✓ Diretor Imobiliário Grupo J.Safra
- ✓ Equipes especialistas (segmentos diversos)

Histórico da Equipe de Gestão Fundos Imobiliários

Ricardo Negreiros – Diretor da Safra Asset Management desde 2018. Juntou-se ao Banco Safra em junho de 2016. Anteriormente foi superintendente executivo de tesouraria e captação no Banco Pan S.A. e sócio no Banco BTG Pactual S.A. onde trabalhou durante 11 anos. Atua no mercado financeiro desde 2003. Formado em Economia pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-Rio).

Marcus Vinicius B. Fernandes – responsável pela gestão dos fundos imobiliários Safra. Juntou-se ao Banco Safra em setembro de 2020. Anteriormente foi gestor de fundos imobiliários do Santander Asset Management por aproximadamente 2 anos, tendo participado na estruturação e captação de um fundo imobiliário de certificado de recebíveis imobiliários e um fundo imobiliário de renda. Foi gestor de fundos de real estate na Kinea Investimentos, empresa do grupo Itaú, onde atuou por aproximadamente 10 anos, com foco em fundos para projetos de desenvolvimento, tendo ainda passado pela Cyrela Brazil Realty. Possui 23 anos de experiência no mercado imobiliário atuando na análise e estruturação de fundos de investimentos imobiliários e fundos de investimento em participação. Marcus é formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica de São Paulo (USP) e tem especialização em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV-SP).

Guilherme Politi – tem mais de 10 anos de experiência profissional no mercado imobiliário, juntou-se ao Banco Safra em 2019. Atualmente integra a equipe de gestão de fundos imobiliários da Safra Asset. Antes de se juntar ao Safra, atuou como gestor dos fundos imobiliários da Rio Bravo Investimentos, nos seguimentos de lajes corporativas e galpões logísticos. Integrou também o departamento comercial e relações com investidores da empresa de consultoria imobiliária JLL. Guilherme é graduado em economia pela FACAMP e pós-graduação em Financiamento e Empreendimentos Imobiliário pela UBS.

Henrique Lazarini – Com quatro anos de atuação no mercado financeiro, carrega experiência na mesa institucional de equity trading do Bradesco BBI e na tesouraria (ALM-Banking) do Banco Bradesco S.A. Juntou-se à equipe de gestão de fundos imobiliários da Safra Asset em Agosto de 2020. Formado em Administração de Empresas pela FGV-EAESP.

Felipe Domingues – Tem seis anos de experiência profissional, com atuação em áreas comerciais e financeiras, juntou-se a Safra Asset em janeiro de 2020. Atualmente integra a equipe de gestão de fundos imobiliários da Safra Asset. Graduado em Engenharia de Produção pela Mauá e pós-graduado em Administração de Empresas pelo Insper.



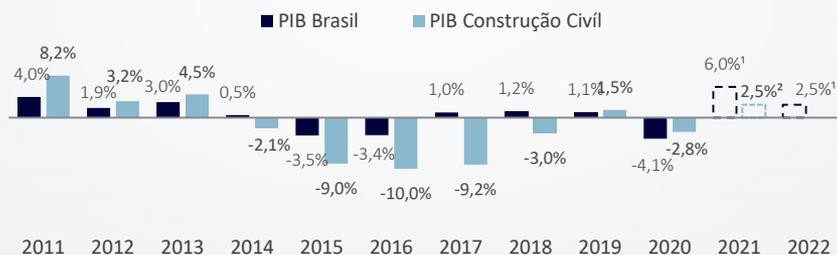
Visão Geral de Mercado



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO DA OFERTA, EM ESPECIAL A “SEÇÃO FATORES DE RISCO”, CONSTANTES NAS PÁGINAS 88 A 103 DO PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Visão Geral de Mercado | Cenário Macroeconômico

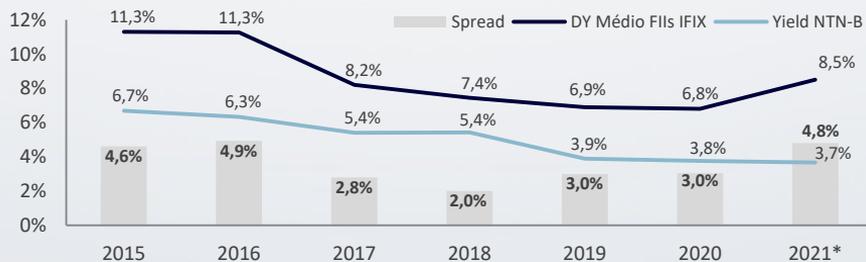
PIB Brasil | PIB Construção Civil



(1) Projeção Safra Asset (Jun/21); (2) Projeção por CBIC (Jan/21)

Dividend Yield Médio FIIs do IFIX vs. Yield NTN-B 35

DY calculado a partir da média ponderada por peso dos FIIs da carteira IFIX vigente no 1º tri de 2021.



* 1º Tri 2021

Fonte: Banco Central; IBGE; Tesouro Direto; Broadcast; CBIC; Safra Asset

IPCA | Taxa Selic



Pontilhado: Projeção Safra Asset 2021 e 2022 (Jun/21)

Retorno Acumulado: IPCA | Ibovespa | IFIX

Apesar dos diversos ciclos econômicos, o IFIX superou a inflação e o índice de ações (Ibovespa).



Dados até 31/12/2020

Visão Geral de Mercado | Indústria de FIIs

Evolução Nº de Investidores

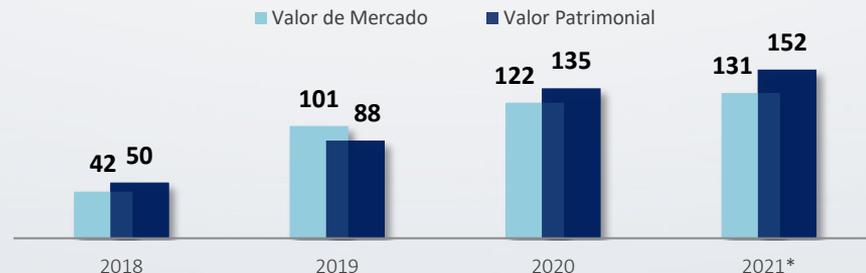
74% da posição em custódia está nas mãos de pessoas físicas.



*Dados até Maio/2021

Valor de Mercado | Valor Patrimonial

O valor patrimonial dos FIIs cresceu a uma taxa média de 43% a.a. entre 2018-2020.



(R\$ bi); FIIs Listados; *Abril 2021

Fonte: Economática; Quantum-Axis; Boletim FIIs B3 (Jun/2021)

Nº FIIs Listados em Bolsa | Liquidez no Mercado Secundário

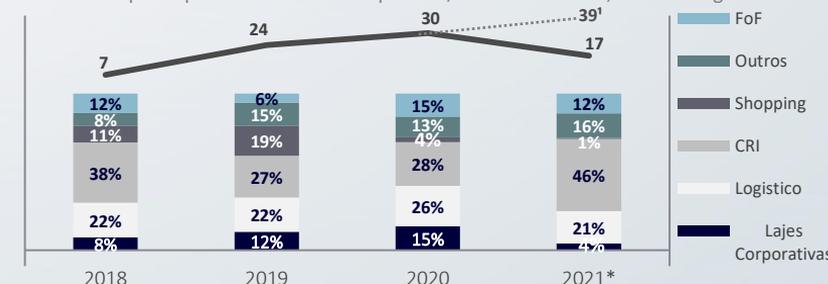
A liquidez média diária dos FIIs cresceu a uma taxa média de 49% a.a. entre 2016-2020.



*Dados até Maio/2021

Volume Captado por Segmento

O volume captado pelos FIIs cresce ano após ano, de forma distinta, entre os segmentos.

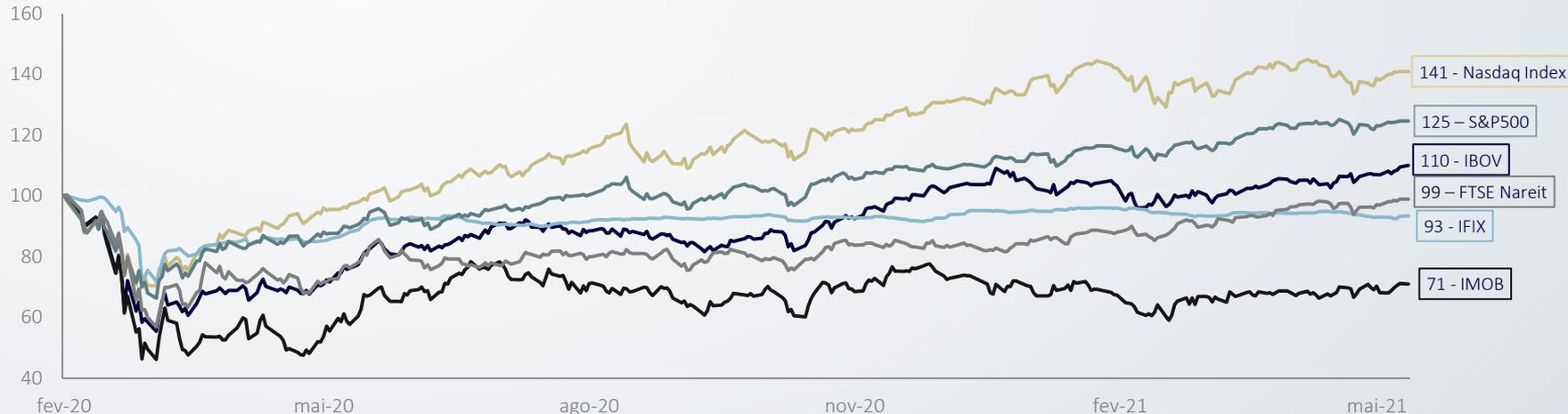


(R\$ bi); FIIs Listados; *Dados até Maio/2021; (1) Anualizado com base na captação até Maio/2021

Visão Geral de Mercado | Principais Índices Setoriais

Evolução do Valor de Mercado por Índice

Diferentemente de outros índices, o setor de real estate brasileiro (IFIX e IMOB) ainda não correspondeu às perspectivas de recuperação econômica pós-pandemia.



Volatilidade dos Retornos Diários Anualizados

	IFIX	S&P500	Nasdaq Index	FTSE Nareit - All Reits	Ibovespa	Índice Imob 
	18,0%	29,9%	33,6%	38,5%	41,0%	57,5%

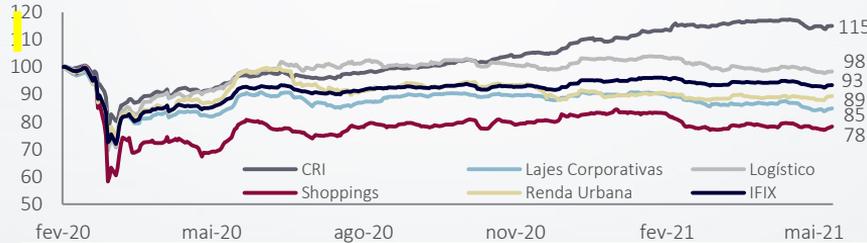
Pré – Covid19 (20/02/2020) até (31/05/2021); base 100; Volatilidade com base na amostra diária dos retornos (20/02/2020 – 31/05/2021) anualizada

Fonte: Broadcast (11/06/2021)

Visão Geral de Mercado | FIIs Listados

Valor de Mercado por Segmento

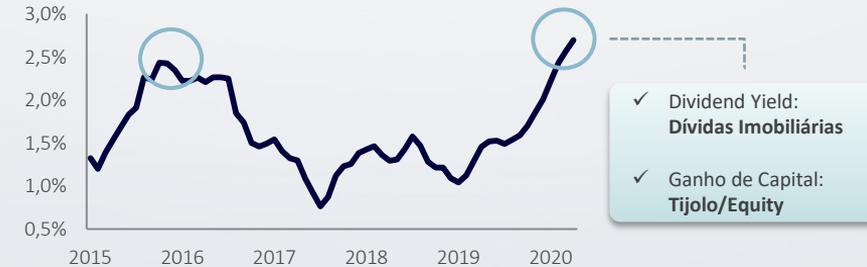
Alguns segmentos do IFIX apresentam maior desconto em relação ao patamar pré-covid.



Pré-Covid19(20/02/2020)-(31/05/2020); Considerando os principais FIIs do IFIX

Dividend Yield Dívida Imobiliária vs. Dividend Yield Tijolo

O ciclo imobiliário atual apresenta assimetrias similares às vistas em 2016.



Considerando a média móvel do DY 12 meses dos principais FIIs do IFIX; Dados até Mar/2021

Fonte: Economática; Quantum-Axis; Boletim FIIs B3 (Jun/2021)

Valor de Mercado/Valor Patrimonial | Média por Segmento

Descontos em segmentos historicamente resilientes do mercado imobiliário.



Considerando os principais FIIs com gestão ativa do IFIX; Base 31/05/2021

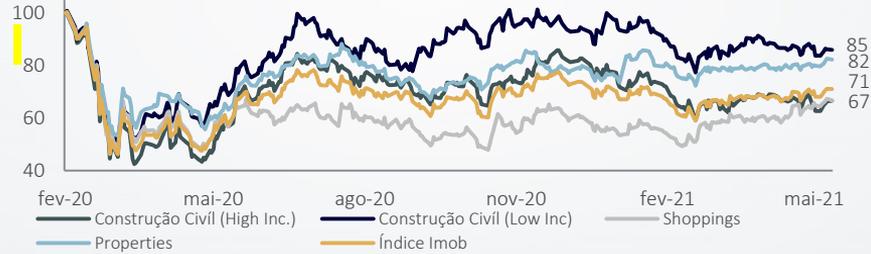
Visão Geral da Gestão

- **Segmentos historicamente resilientes** tiveram suas cotas pressionadas no mercado secundário devido ao receio de mudanças estruturais para além do período de pandemia. Hoje, fundos de lajes corporativas, por exemplo, **negociam em um patamar de desconto no valor da cota patrimonial acentuado.**
- Nos períodos em que a **diferença** entre o **DY** dos FIIs de **dívida imobiliária** e o **DY** dos FIIs de **tijolo** é **mais acentuada**, podemos notar **assimetrias de preços** no curto e médio prazo. Pois o investidor tem maior propensão para alocar seu capital nos fundos imobiliários de dívida Imobiliária em detrimento dos fundos de tijolo. Neste momento do **ciclo imobiliário**, apesar de obtermos melhor **carrego através dos FIIs de dívida** (que distribuem os juros + indexadores), encontramos **oportunidades em FIIs de tijolo com descontos relevantes.**

DY = dividend Yield

Visão Geral de Mercado | Ações Setor Imobiliário

Valor de Mercado por Segmento



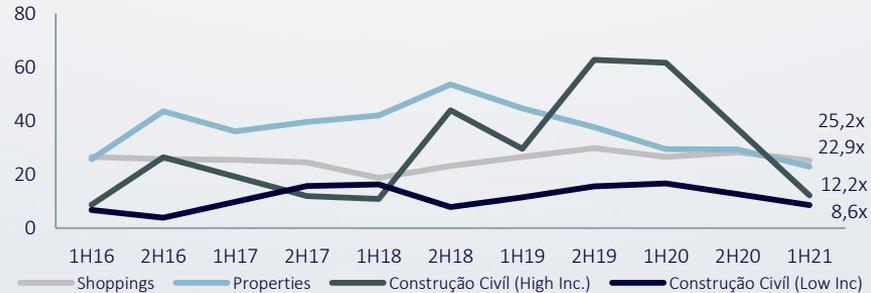
Pré-Covid19(20/02/2020)-(31/05/2020); Considerando os principais FIs do IRIX

Valor de Mercado/Valor Patrimonial | Média por Segmento



Considerando as principais empresas Imobiliárias listadas; *Até o primeiro trimestre de 2021

Múltiplo Preço/Lucro por Segmento



Data Base: 16/06/2021

Visão Geral da Gestão

- Assim como ocorre na indústria de fundos imobiliários, as **companhias do setor de real estate listadas na bolsa** encontram-se em **patamares de preços (múltiplos)** equiparáveis aos observados em **2016 e 2017**, porém estas empresas apresentam **hoje níveis de governança e balanços mais atraentes**.
- Para o **médio e longo prazo**, a gestão acredita que este momento de instabilidade e assimetria de preços deve gerar **oportunidades de ganho de capital**, motivadas pela **retomada da confiança** no setor e boas perspectivas para a **recuperação da economia brasileira**.

Visão Geral de Mercado | Perspectivas Cenário Imobiliário¹

Cenários **Macroeconômicos**
X
Segmentos do setor **Imobiliário**



Recebíveis Imobiliários

Lajes Corporativas

Shoppings

Logística

Residencial

Desenvolvimento

Renda Urbana

Mercado Secundário (atual)



Taxa de Juros em ascensão



Inflação elevada curto/médio prazo



Recuperação do PIB



Desemprego/redução da renda



Exposição desejada JSAF11 por segmento

40-50%

20-30%

15-25%

5-15%

0-15%

0-15%

0-5%

Favorável/Positivo

Desfavorável/Negativo

1- Representa a visão da equipe de gestão do Fundo.



O Fundo JSAF11



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO DA OFERTA, EM ESPECIAL A “SEÇÃO FATORES DE RISCO”, CONSTANTES NAS PÁGINAS 88 A 103 DO PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Tese de Investimento



1

FII com capacidade para **capturar as oportunidades** dos diversos instrumentos imobiliários líquidos do mercado financeiro.

2

Maior possibilidade de **adequação** do portfólio ao longo dos diversos ciclos econômicos.

3

Equipes dedicadas da Safrasset:
Fundos Imobiliários, Crédito Privado e Renda Variável

4

Grupo Safrasset com forte **tradição** e **expertise** no mercado imobiliário.

5

Ampla **diversificação** de investimentos no setor imobiliário através do investimento em **cotas de FIIs** (dívida ou equity), **CRI** e **Ações** de empresas listadas do **setor Imobiliário**.

O Fundo JSAF11 | Estratégia



Ativos para Renda



- ✓ **FIIs:** Fundos Imobiliários resilientes, gestão ativa, imóveis de qualidade em regiões centrais, inquilinos com excelente capacidade de pagamento e sólidos contratos de locação.
- ✓ **CRIs:** Dívida imobiliária com bons devedores e garantias condizentes

- Alocação no **mercado primário**
- Monitoramento dos FIIs
- Foco na **constância** dos **rendimentos**
- **Maior alocação** do PL do fundo em **ativos para renda**

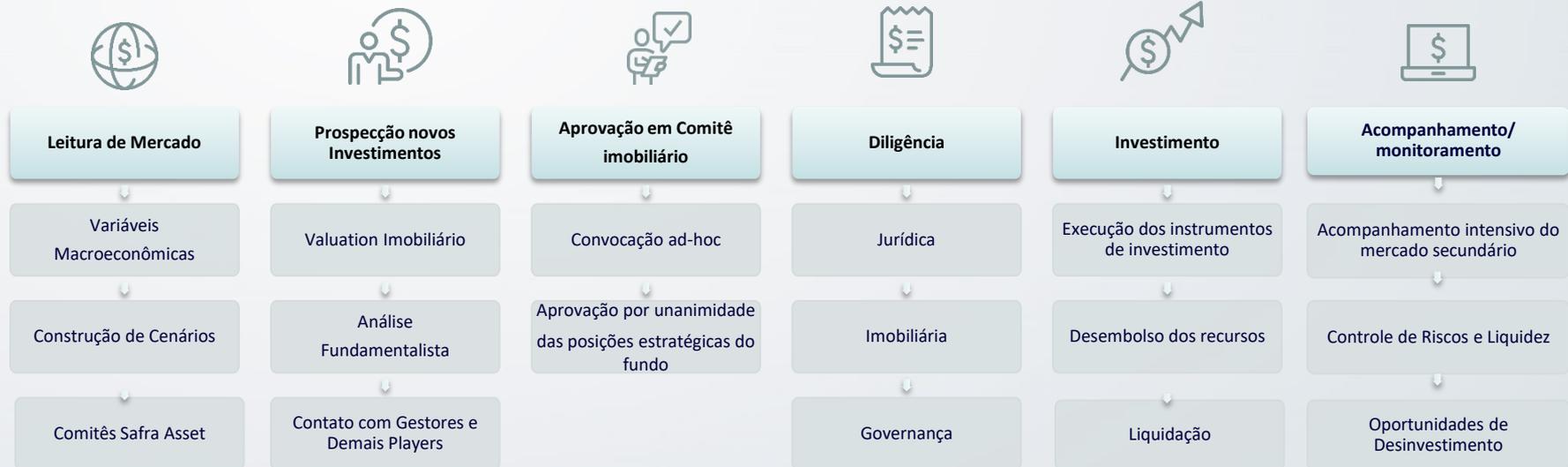
Oportunidades Ganho de Capital



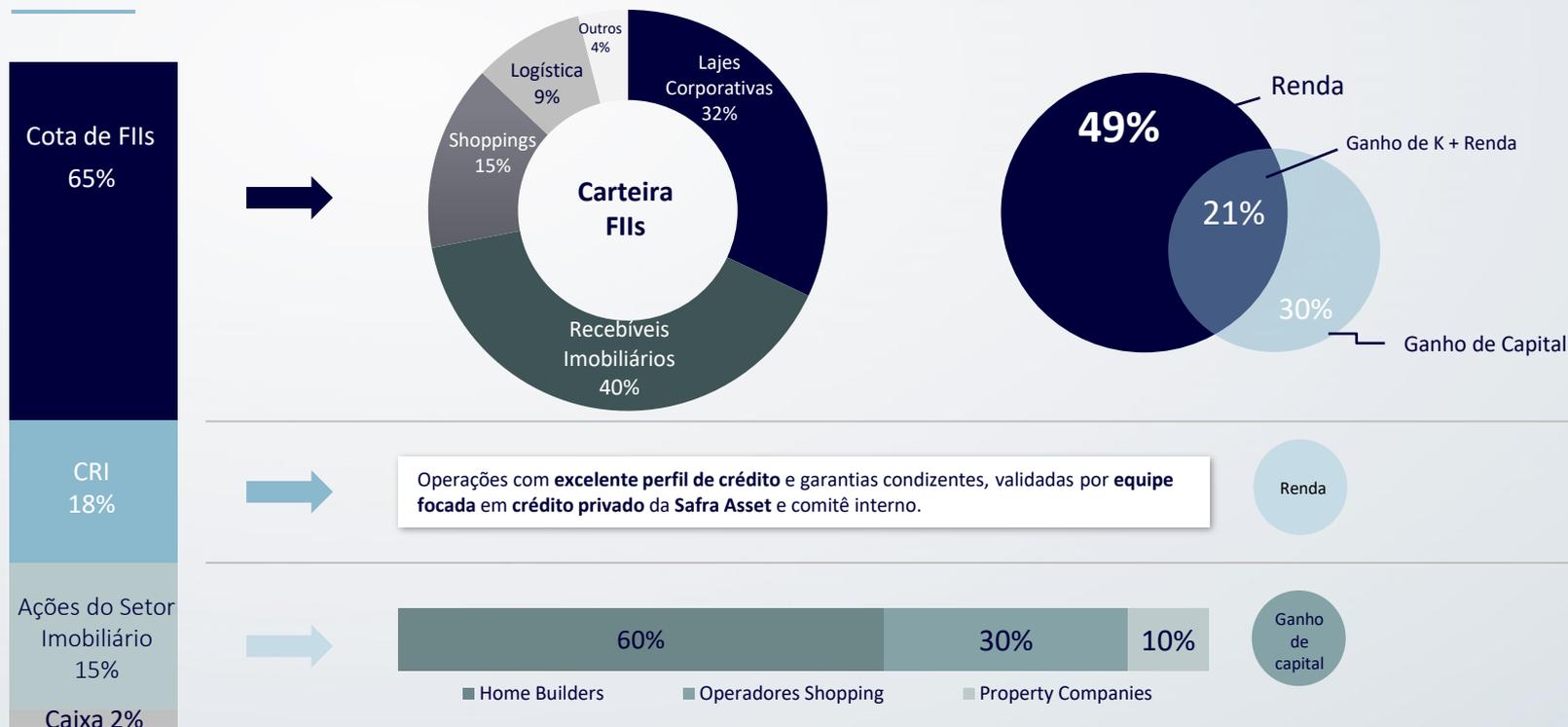
- ✓ **FIIs:** Distorções no mercado secundário. Boa capacidade de recuperação pós crise/Covid-19. Oportunidades de yield compression.
- ✓ **Ações Setor Imob.:** Possibilidade de incrementar o ganho de capital com maior diversificação.

- Melhorar o **retorno** no **longo prazo**
- **Potencialização** dos **rendimentos** mensais
- Exposição à **novos segmentos do mercado** Imobiliário
- **Menor alocação** do PL do fundo

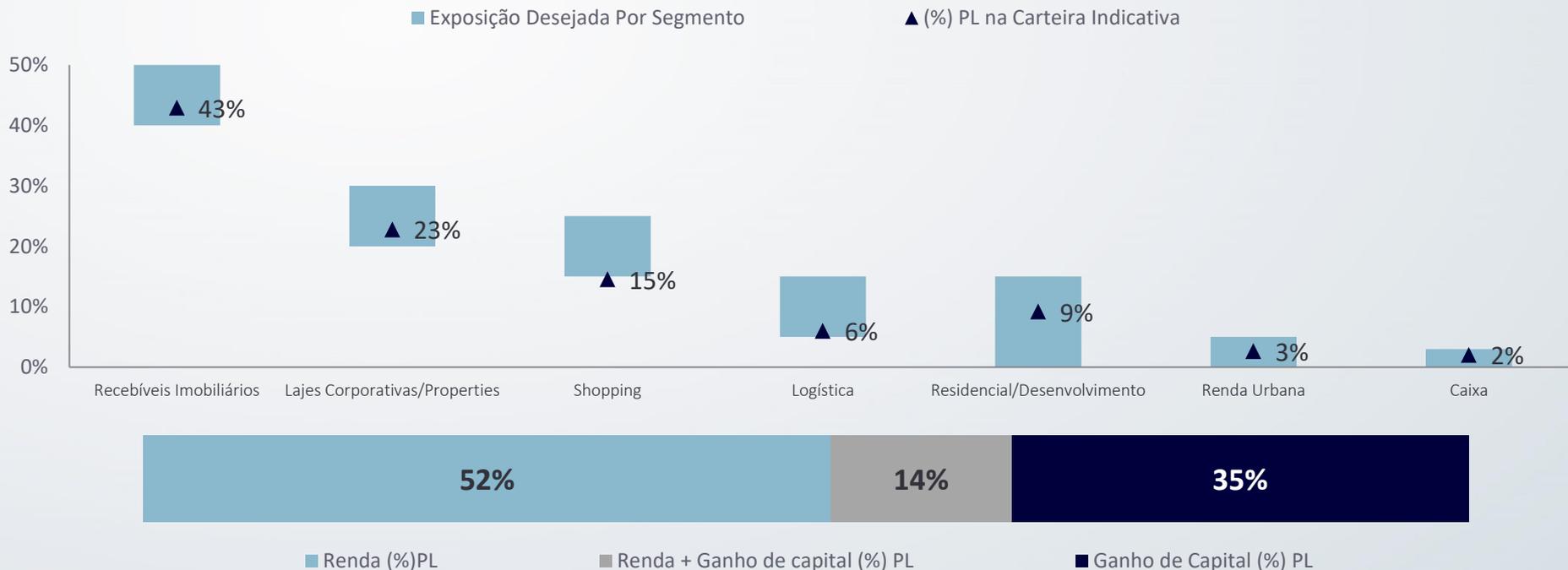
Processo de Investimento



O Fundo JSAF11 | Carteira Indicativa | Quebra por Tipo de Ativo



O Fundo JSAF11 | Carteira Indicativa Consolidada



Estudo de Viabilidade da Oferta



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO DA OFERTA, EM ESPECIAL A “SEÇÃO FATORES DE RISCO”, CONSTANTES NAS PÁGINAS 88 A 103 DO PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O Fundo JSAF11 | Estudo de viabilidade

Alocação do montante captado em até 3 meses após a oferta. Considerando a captação de 200 MM de reais.

BRL/Cota/Ano	Ano 01	Ano 02	Ano 03	Ano 04	Ano 05
Receita Total	10,03	10,45	10,88	11,20	11,54
Receita FII	6,23	6,75	7,10	7,35	7,61
<i>Receita Rendimento FII</i>	4,81	4,98	5,16	5,34	5,52
<i>Ganho de Capital FII (Líquido)</i>	1,42	1,77	1,95	2,02	2,09
Receita Equity	1,90	1,97	2,04	2,11	2,18
<i>Receita Rendimento Equity</i>	0,57	0,59	0,61	0,63	0,66
<i>Ganho de Capital Equity (Líquido)</i>	1,33	1,38	1,42	1,47	1,52
Receita CRI	1,71	1,60	1,60	1,60	1,60
Receita Renda Fixa (Líquido)	0,19	0,13	0,14	0,14	0,14
Despesas (-)	1,17	1,19	1,22	1,25	1,27
<i>Taxa de Administração (-)</i>	0,97	0,99	1,01	1,02	1,04
<i>Outras despesas (-)</i>	0,20	0,21	0,21	0,22	0,23
Resultado	8,86	9,26	9,66	9,96	10,26
<i>Taxa de Performance (-)</i>	0,40	0,50	0,54	0,58	0,65
Distribuição de Rendimentos	8,46	8,76	9,11	9,37	9,62
<i>Dividend Yield Cota 1ª Emissão (R\$ 100,00)</i>	8,46%	8,76%	9,11%	9,37%	9,62%



A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO MERCADO DE FII NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

Características da Oferta



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO DA OFERTA, EM ESPECIAL A “SEÇÃO FATORES DE RISCO”, CONSTANTES NAS PÁGINAS 88 A 103 DO PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Visão Geral | JS Ativos Financeiros

Visão Geral¹

Administrador	Banco J. Safra S.A.
Bolsa de Valores / Ticker	B3 / JSAF11
Taxa de Administração	1% a.a. sobre o valor patrimonial do fundo
Taxa de Performance	20% do retorno que exceder a média aritmética do benchmark (IMA-B), provisionado mensalmente e apurado e pago semestralmente
Política de distribuição de resultados	No mínimo 95% dos resultados apurados semestralmente, distribuídos mensalmente sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos, a título de antecipação.
Tipo e prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado
Base Legal	Lei N° 8.668/93 e Instrução CVM n° 472/08
Classificação Anbima	Títulos e Valores Mobiliários

(1) O presente slide não contém todas as informações que o potencial investidor deve considerar antes de investir nas Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 88 a 103 do Prospecto, antes de tomar a decisão de investir nas Cotas.



Termos e Condições da Oferta

Fundo Emissor	JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário
Oferta	Primeira emissão de cotas
Instrução	ICVM 400
Regime de Colocação	Melhores Esforços
Coordenador Líder	Banco Safra S.A.
Administrador	Banco J. Safra S.A.
Formador de Mercado	Banco Fator S.A.
Público alvo	O público-alvo da Oferta são os Investidores. 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.
Destinação de Recursos	Os recursos serão utilizados para aquisição de Ativos para o fundo, a serem selecionados pelo Gestor de forma ativa. O montante total captado na oferta seguirá a seguinte alocação, observando os percentuais abaixo indicados durante o prazo de 2 anos contados do encerramento da Oferta: Até 100% em cotas de FILs Até 30% em CRIs, debêntures e cotas de FIDCs Até 30% em ações de sociedades do setor imobiliário
Valor Total da Oferta	R\$ 200.000.000,00
Quantidade Total de Cotas	2.000.000 cotas
Valor Mínimo da Oferta	R\$ 80.000.000,00
Quantidade Mínima de Novas Cotas	800.000 cotas
Preço de Emissão	R\$ 100,00
Valor de Emissão	R\$ 95,75
Custo Unitário de Distribuição	Os custos de emissão, estimados em R\$ 4,25 por cota, serão arcados pelo Fundo
Tipo e prazo do Fundo	Condomínio fechado (ou seja, não admite a possibilidade de resgate de cotas) com prazo indeterminado
Negociação das Novas Cotas	As Novas Cotas serão negociadas na B3.
Taxa de Administração e Gestão	1% a.a. sobre valor patrimonial
Taxa de Performance	20% do retorno que exceder a média aritmética do benchmark (IMA-B), provisionado mensalmente e apurado e pago semestralmente

(1) O presente slide não contém todas as informações que o potencial investidor deve considerar antes de investir nas Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 88 a 103 do Prospecto, antes de tomar a decisão de investir nas Cotas.



Cronograma Indicativo

Eventos

Data Prevista

Eventos	Data Prevista
1 Data do Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	02/06/2021
2 Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	13/08/2021
3 Início das apresentações a potenciais Investidores	16/08/2021
4 Encerramento das apresentações a potenciais Investidores	20/08/2021
5 Início do Período de Reserva - Oferta Não Institucional	20/08/2021
6 Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	06/09/2021
7 Encerramento do Período de Reserva – Oferta Não Institucional Recebimento de Ordens de Investimento - Oferta Institucional	16/09/2021
8 Obtenção do Registro da Oferta	14/09/2021
9 Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	17/09/2021
10 Procedimento de Alocação de Ordens	17/09/2021
11 Data da Liquidação Financeira	22/09/2021
12 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 e a confirmação operacional pelos sistemas operacionais da B3.



Anexo



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO DA OFERTA, EM ESPECIAL A “SEÇÃO FATORES DE RISCO”, CONSTANTES NAS PÁGINAS 88 A 103 DO PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Visão Geral de Mercado | Office

Novas Entregas, Abs. Líquida e Vacância



Projeção Vacância Gestão Real Estate Safra Asset

Fonte: Buildings

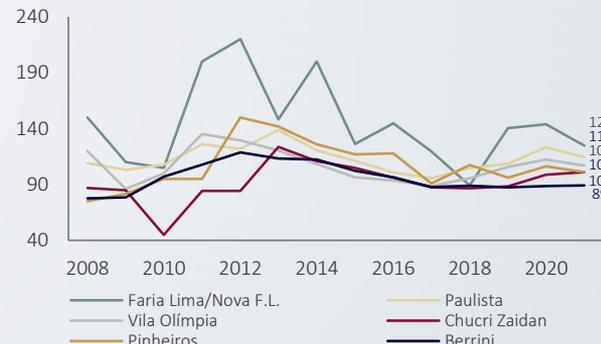
Vacância e Preço Pedido | Distância Centro SP



- Paulista**
Vacância: 20,6%
Preço Pedido: R\$114,3
- Pinheiros**
Vacância: 21,0%
Preço Pedido: R\$101,2
- Faria Lima/Nova Faria Lima**
Vacância: 6,1%
Preço Pedido: R\$124,9
- Vila Olímpia**
Vacância: 11,6%
Preço Pedido: R\$106,9
- Berrini**
Vacância: 17,8%
Preço Pedido: 89,3
- Chucr Zaidan**
Vacância: 30,5%
Preço Pedido: R\$101,1

Dados até 1º Trimestre 2021; Média dos preços pedidos (m²); Imóveis padrão "A" ou superior

Evolução Preço Médio de Locação



Dados até 1º Trimestre 2021; Imóveis padrão "A" ou superior

Visão Geral da Gestão

Curto Prazo

- Mercado cauteloso por conta do efeito COVID.
- Empresas tem diminuído o m² ocupado para suavizar despesas e manter caixa positivo.

Médio e Longo Prazo

- Após a vacinação, espera-se uma forte retomada do setor.
- Empresas devem optar por um Home Office parcial e ocupação com menor densidade dos escritórios.



Visão Geral de Mercado | Logístico

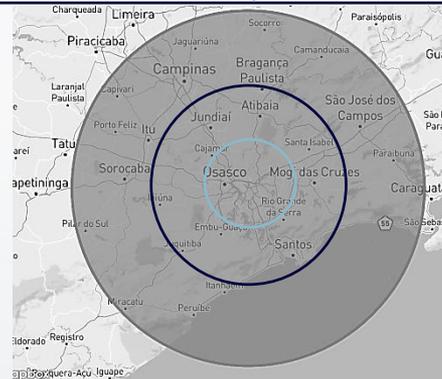
Novas Entregas, Abs. Líquida e Vacância



Projeção Vacância Gestão Real Estate Safra Asset

Fonte: Buildings

Vacância e Preço Pedido | Distância Centro SP



- Até 30 Km de São Paulo**
 Vacância: 10,6%
 Preço Pedido: R\$20,6
- De 30-70 Km de São Paulo**
 Vacância: 11,5%
 Preço Pedido: R\$17,6
- De 70-120 Km de São Paulo**
 Vacância: 20,3%
 Preço Pedido: R\$ 15,4

Dados até 1º Trimestre 2021; Média dos preços pedidos (m²)

Evolução Preço Médio de Locação



Dados até 1º Trimestre 2021

Visão Geral da Gestão

Curto Prazo

- Setor logístico aquecido pelo rápido avanço do e-commerce durante a pandemia.
- **Baixa vacância** para imóveis deste segmento.

Médio e Longo Prazo

- Continuidade da **expansão e modernização do segmento logístico** no Brasil.
- Aceleração do **desenvolvimento de novos imóveis**.
- **Busca por galpões com excelente localização e especificações técnicas.**

Visão Geral de Mercado | Shopping

ABL Própria e Vacância

'000 m²; %



Projeção Vacância: Research Safra

Fonte: Companhias de Capital Aberto (BRML, MULT, ALSO IGTA) e Research Safra

NOI e Crescimento

R\$ por m², %



Projeção Crescimento NOI: Research Safra

Visão da Gestão

Curto Prazo

- **Setor muito impactado pela pandemia**, tem sofrido com aumento de vacância e inadimplência
- Administradores têm ofertado **descontos para ajudar os lojistas**, principalmente os de pequeno porte.

Médio e Longo Prazo

- Com a **população vacinada**, os imóveis do segmento devem experimentar **rápido aumento no fluxo de pessoas** e, conseqüente, as **vendas** devem retomar aos **patamares** observados **pré 2020**.
- **Retomada da economia**, **diminuição do desemprego** e **aumento da renda** também devem afetar positivamente a **receita dos shoppings**.

Empresas Analisadas

Multiplan

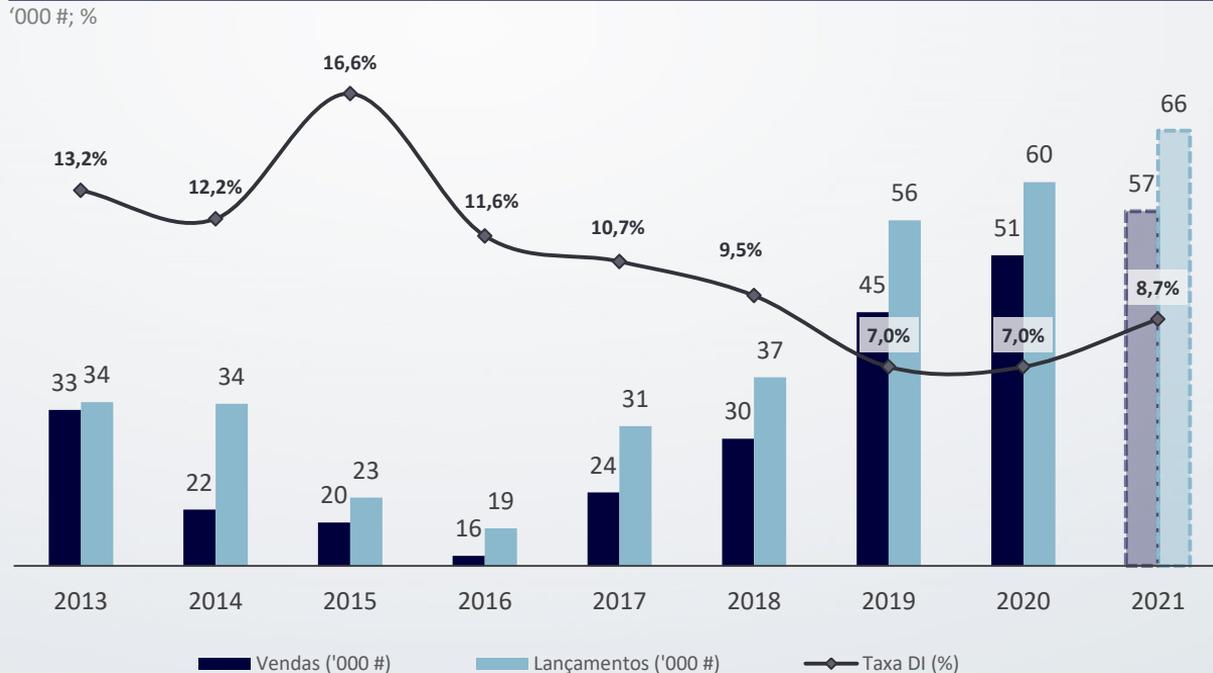
brMalls

ALIANSC SONAE

IGUATEMI

Visão Geral de Mercado | Residencial

Lançamentos e Vendas Residenciais da Cidade de São Paulo vs Taxa de Juros



Taxa DI = Contratos futuros de 10 anos; 2021 vendas e lançamentos: projeção Research Safra; projeção 2021 Secovi

Fonte: Secovi e Banco Central

Visão da Gestão

Curto Prazo

- Taxa de **juros baixa** tem incentivado as **pessoas** a tomarem **empréstimo imobiliário** para aquisições residenciais.

Médio e Longo Prazo

- Com a recuperação da atividade econômica, diminuição do desemprego e aumento da renda da população, o setor deverá experienciar a **continuidade do ciclo de crescimento** iniciado em 2017-2018.



Visão Geral de Mercado | Crédito Imobiliário

Crédito Imobiliário SBPE vs Taxa de Juros

R\$ bi; %



Taxa DI = Contrato Futuro 10 anos

Fonte: Secovi e Banco Central

Crédito Imobiliário / PIB Global

%



Visão da Gestão

Curto Prazo

- A taxa de juros, ainda em patamares historicamente baixos, estimula o financiamento imobiliário.

Médio e Longo Prazo

- A retomada do crescimento da economia brasileira pós pandemia estimula a construção civil. A demanda por imóveis residenciais, por sua vez, é impulsionada pela oferta cada vez maior de crédito imobiliário.



Fatores de Risco



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO DA OFERTA, EM ESPECIAL A “SEÇÃO FATORES DE RISCO”, CONSTANTES NAS PÁGINAS 88 A 103 DO PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Fatores de Risco

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO MERCADO E AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Fatores Macroeconômicos Relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. Variáveis exógenas acima descritas poderão impactar a rentabilidade do Fundo e consequentemente poderá impactar as Cotas do Fundo e os Investidores.

Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de Fundos de Investimento Imobiliários

Nos termos da Lei nº 8.668, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo, a partir de sua vigência.

Conforme Lei nº 11.033, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residentes no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribua direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; (iii) o fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de fundos de investimento imobiliário na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento), entendimento este que está sendo questionado pelo Administrador. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo, podendo impactar a rentabilidade do fundo, e consequentemente impactar as Cotas do Fundo e os Investidores.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.



Fatores de Risco

Risco de Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Riscos de Mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente e consequentemente as Cotas do Fundo poderão ser impactadas negativamente, podendo causar perdas para os Investidores. A queda dos preços dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos integrantes da carteira podem ser temporárias, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados, podendo impactar de forma adversa o Fundo e consequentemente poderá impactar de forma adversa as Cotas, podendo causar perdas para os Investidores.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos-Alvo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, que não estabelece critérios de diversificação de investimentos, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigada a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas, podendo causar perdas para os Investidores.

Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo

Os Ativos que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez, podendo causar perdas para os Investidores.

Riscos de alterações da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo, consequentemente impactar as Cotas do Fundo e os Investidores.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, há algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

39



Fatores de Risco

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária de determinados Ativos

Determinados Ativos do Fundo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em determinados Ativos. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pelo Gestor, de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento do Fundo.

Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato, podendo impactar negativamente o Fundo, consequentemente as Cotas e os Investidores.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, e existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações no imóvel, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os Resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados a surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças transmissíveis em todo o mundo.

Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças em geral ou potenciais surtos de doenças, como o coronavírus (Covid-19), o zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou mers, a síndrome respiratória aguda grave ou sars e qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações do Fundo. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário, nos resultados do Fundo e nas cotas de sua emissão. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço do Fundo ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços e o preço das cotas de sua emissão. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo, bem como afetaria a valorização de cotas de emissão do Fundo e seus rendimentos e consequentemente o rendimento dos Investidores.

FATORES DE RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

Risco de conflito de interesses.

O Regulamento prevê a possibilidade de contratação de empresas do mesmo grupo do Administrador para a prestação de serviços de custódia e escrituração das cotas do Fundo. Além disso, a Política de Investimentos do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador ou por qualquer dos cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Deste modo não é possível assegurar que eventuais contratações ou aquisições não caracterizaram situações de conflito de interesses o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Coordenador Líder, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos, podendo impactar o Fundo e consequentemente impactar as Cotas do Fundo e os Investidores.

Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, do Fundo, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial, podendo impactar de forma adversa o Fundo e consequentemente poderá impactar de forma adversa os Investidores.



Fatores de Risco

Revisões e/ou atualizações de projeções.

O Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas, deste modo podendo afetar de forma adversa o Fundo e consequentemente os Investidores.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo.

O investimento nas cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo, o que poderá impactar o rendimento da Cotas e dos Investidores.

Risco de disponibilidade de caixa.

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os cotistas para que em Assembleia Geral estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os cotistas que não aportarem recursos serão diluídos, desta forma esses cotistas poderão ser impactados de forma negativa, por conta de sua diluição.

Risco relativo à concentração de cotas subscritas.

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das cotas da Oferta do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários, que terão as suas participações no Fundo diluídas. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários, o que poderá impactar de forma adversa o Fundo e poderá impactar de forma adversa os cotistas minoritários.

Risco de Desapropriação e de Sinistro.

Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que correspondem a direitos creditórios vinculados a empreendimentos imobiliários, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiver vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices, assim o Fundo poderá ser afetado de forma adversa, e consequentemente o afetar negativamente o rendimento das Cotas e dos Investidores.

Risco das Contingências Ambientais.

Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que correspondem a direitos creditórios vinculados a empreendimentos imobiliários, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo, e consequentemente afetar negativamente a rentabilidade das Cotas e consequentemente a rentabilidade dos Investidores.



Fatores de Risco

Riscos relacionados ao investimento em cotas de FII.

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, consequentemente podendo pactuar de forma negativa os cotistas. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco Proveniente do Uso de Derivativos.

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Risco Relativo a Importância do Gestor

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para origem, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado, o rendimento das Cotas e consequentemente a rentabilidade dos Investidores.

Risco relativo ao estudo de viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Risco relativo à propriedade dos Ativos-Alvo

A propriedade de Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os tais Ativos-Alvo subjacentes às Cotas. Dessa forma, os Cotistas não deverão considerar que possuem qualquer ativo relacionado ao Fundo ou garantia real sobre seus investimentos.

Riscos do Prazo de Vencimento dos Outros Ativos

Os Outros Ativos objeto de investimento pelo Fundo são preponderantemente aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Outros Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado por meio da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Outros Ativos do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Assim, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, independentemente de outros fatores, o que pode impactar negativamente a negociação das Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento.



Fatores de Risco

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar acerca de aportes de recursos adicionais ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral de referidos aportes e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador, o Gestor, a Instituição Escrituradora e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto. Conseqüentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco de Inexistência de Quórum para Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por Quórum Qualificado. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de Quórum Qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas, o que poderá afetar adversamente o rendimento do Fundo, e consequentemente o rendimento das Cotas e daqueles auferidos pelos investidores. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo.

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, o que poderá causar perdas para os Investidores.

Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

Risco de Interpretação de Potencial Conflito de Interesses entre o Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder.

Em linha com o descrito neste Prospecto, o Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 dispõe que a contratação de distribuidor ligado ao administrador, mas cuja forma de remuneração não caracterize ônus para o Fundo, não configuraria situação de conflito de interesse para os fins da regulamentação aplicável em vigor. Uma vez considerando que tal interpretação advém de ofício e não se trata de regulamentação ou manifestação do colegiado da CVM, não é possível assegurar que o exercício do papel do Coordenador Líder como pessoa ligada ao Administrador não poderá ser considerado como uma situação de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.



Fatores de Risco

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos.

A realização de investimentos no Fundo expõe o Investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, mudanças impostas a esses Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida, o que poderá impactar de forma adversa o Fundo e consequentemente impactar os cotistas.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas terem que efetuar Aportes de Capital.

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os Cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a assembleia geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas, o que poderá impactar de forma adversa o rendimento do fundo, e consequentemente impactar de forma adversa o cotista.

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Volume Total da Oferta.

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguir adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas, o que poderá afetar de forma adversa o Fundo e consequentemente o cotista.

Riscos relativos às receitas projetadas e às despesas mais relevantes.

O Fundo pode investir em imóveis de forma indireta, por meio das cotas de fundos de investimento por ele adquiridas. É frequente que a documentação dos fundos investidos apresente laudos de avaliação e estudos de viabilidade econômico-financeira em relação aos imóveis nos quais investam. Os principais riscos relativos às receitas projetadas e às despesas relevantes apresentadas nos estudos de viabilidade econômico-financeira que integram os laudos de avaliações desses Imóveis e a possibilidade dos valores estimados não se concretizarem são:

Quanto à receita de locação dos Imóveis. As projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelo empreendedor (ou pelo Fundo) e os locatários. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários no que se refere ao efetivo cumprimento das obrigações dos locatários nos termos do contrato de locação.

O não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita pelo Fundo. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído aos Cotistas no período seria reduzido.

Quanto às alterações no valor do aluguel originalmente acordado. As projeções de receitas geralmente são feitas com base nos contratos de locações já celebrados, para 10 (dez) anos. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de realização de ação revisional, conforme previsto na legislação aplicável, o que provocaria alterações nos valores originalmente acordados.

Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245, “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III – o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo da locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período.

Além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação após três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, o que poderá afetar de forma adversa a rentabilidade do Fundo, e consequente afetar de forma adversa o rendimento das Cotas.



Fatores de Risco

Risco relativo às novas emissões.

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco de conflito de interesse.

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da AGE de Conflitos de Interesses. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas, o que inclui a aprovação referente à AGE de Conflitos de Interesses, conforme especificada na Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos” na página 40 do Prospecto Preliminar. Quando da realização da AGE de Conflitos de Interesses, convocada pela Administradora, nos termos do artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472, os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação às deliberações colocadas em pauta no âmbito da AGE de Conflitos de Interesses.

Risco de governança relacionado à impossibilidade determinadas pessoas votarem em assembleias gerais do fundo.

Não podem votar nas assembleias gerais do Fundo: (i) seu Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou o Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades Anônimas, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472, o que poderá afetar o Fundo e consequentemente o Investidor.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO DA OFERTA

Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento.

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em títulos de valores mobiliários. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos, o que poderá afetar de forma adversa a rentabilidade das Cotas e consequentemente a rentabilidade dos Investidores.

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos-Alvo.

Os Ativos-Alvo estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos Alvo. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada consequentemente a rentabilidade dos Investidores.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA

Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação da Captação Mínima.

A Oferta será cancelada caso não sejam subscritas Cotas em quantidade equivalente à Captação Mínima. Adicionalmente, caso seja atingida a Captação Mínima, mas não seja atingido o Valor Total da Emissão, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Alvo e Outros Ativos, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas e consequentemente a rentabilidade dos Investidores. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será equivalente à Captação Mínima, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas do Fundo será reduzida, o que poderá afetar forma adversa o Fundo, e consequentemente afetar o Cotista.



Fatores de Risco

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor” descrito abaixo. O Administrador, o Gestor e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que impactar de forma adversa a liquidez das Cotas e consequentemente impactar os cotistas.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco de a participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas resultar na redução da liquidez das Cotas.

Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas ordens de intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá promover a redução da liquidez esperada das Cotas no mercado secundário e consequentemente afetar os cotistas.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto, o que poderá impactar de forma adversa o Fundo e consequentemente poderá afetar os cotistas.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos a fim de propiciar a Rentabilidade Alvo das Cotas, o que poderá impactar de forma adversa o Fundo e consequentemente o rendimento das Cotas.

Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

Não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o Gestor possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, o Gestor deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão, podendo não ter parâmetros que lhe permitam aferição do preço mais adequado. Não há como garantir que o preço a ser pago seja adequado ou que os Ativos venham a apresentar valorização no futuro, de modo que o preço das cotas no mercado e/ou sua rentabilidade podem ser adversamente afetados, e consequentemente poderá afetar os cotistas.

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta

Conforme disposto na subseção “Procedimento de distribuição” na página 49 do Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Sendo assim, o Investidor deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento, o que poderá afetar de forma adversa os cotistas.



Contato



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO DA OFERTA, EM ESPECIAL A “SEÇÃO FATORES DE RISCO”, CONSTANTES NAS PÁGINAS 88 A 103 DO PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Equipe de Distribuição



Safr | Investment
Bank

Coordenador Líder

Rafael Quintas
Januária Rotta
Lilian Rech
Pedro Sene
Alexandre Baldrigue
Guilherme Moreira
Camila Cafalcante
fi.sales@safr.com.br
(11) 3175-7695



Coordenador

Rodrigo Hiltz
Julia Duarte
Maíra Marques
Isabela Suleiman
Ana Nunes
ol-distribuicao@bancogenial.com
(21) 3923-3000



Coordenador

Fabio Mirandez
fabio.mirandez@modal.com.br
Marion Ayrosa
marion.ayrosa@modal.com.br
Thamires Costa
thamires.costa@modal.com.br
Ana Cristina Costa
anacristina.costa@modal.com.br
João Belli
Joao.belli@modal.com.br
(11) 2106-1263

Banco Safr S.A

Av. Paulista, 2100 - 17º andar - São Paulo - SP - Brasil – 01310-930



Safr

Investment
Bank

O Prospecto e posteriormente o Prospecto Definitivo estarão disponíveis nas seguintes páginas da Internet:

- **Administrador - Banco J. Safra S.A** Website: <https://bstenarfas-homol.lumis.com.br/safra-asset/fundoimobiliario/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);
- **Coordenador Líder – Banco Safra S.A.** <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste website clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário - JS Ativos Financeiros”, e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”).
- **Coordenador – Genial Investimentos** Website: www.genialinvestimentos.com.br (para acesso a este 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 da Oferta e demais documentos da Oferta).
- **Coordenador - Banco Modal S.A.** <https://www.modalmais.com.br/investimentos/ofertas-publicas> (neste website, acessar “Fundo de Investimento Imobiliário - JS Ativos Financeiros”, e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”).
- **Distribuidor Modal.** <https://www.modalmais.com.br/investimentos/ofertas-publicas> (neste website, acessar “Fundo de Investimento Imobiliário - JS Ativos Financeiros”, e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”).
- **CVM – Comissão de Valores Mobiliários:** <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”, e selecionar a opção de download do documento no campo “Ações”); e
- **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:** <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”).



MATERIAL PUBLICITARIO



Safra

Informações de Contato – Administrador do Fundo

Banco J. Safra S.A

Av. Paulista, 2150 - 12º andar - São Paulo - SP - Brasil - 01310-300 - Tel.: (55 11) 3175-9000

www.safraasset.com.br | safra.asset@safra.com.br

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO DA OFERTA, EM ESPECIAL A “SEÇÃO FATORES DE RISCO”, CONSTANTES NAS PÁGINAS 88 A 103 DO PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA