

## LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 2022.

### INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

*Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a Seção relativa a Fatores de Risco.*

#### ALERTAS

Risco de	[X] perda do principal	<p>O investimento nas cotas da 1ª (primeira) emissão do <b>JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> (“<u>Fundo</u>”, “<u>Cotas</u>” e “<u>Oferta</u>”, respectivamente) envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento.</p> <p>Para mais informações, veja a Seção “<i>Fatores de Risco</i>” do Prospecto.</p>
	[X] responsabilidade ilimitada	<p>O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem, tampouco o investimento nas Cotas constitui, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa ou garantia de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.</p> <p>Para mais informações, veja a Seção “<i>Fatores de Risco</i>” do Prospecto.</p>
	[X] falta de liquidez	<p>A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta.</p> <p>Para mais informações, veja seção “<i>Fatores de Risco</i>” do Prospecto.</p>
	[X] produto complexo	<p>A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) 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 esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores.</p> <p>Para mais informações, veja seção “<i>Fatores de Risco</i>” do Prospecto.</p>
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	Não aplicável.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade Ofertada	Inicialmente, 2.000.000 Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço Unitário	R\$ 100,00.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado	Inicialmente, R\$ 200.000.000,00.	Capa do Prospecto
a.4) Lote Suplementar	Não.	-
a.5) Lote Adicional	Sim. Até 25%.	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa de valores da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.	Capa do Prospecto
Código de Negociação	JSCR11.	Capa do Prospecto
B. Outras Informações		
Emissor	<b>Nome do Fundo: JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> <b>Classe de Cotas: Cotas de classe única.</b>	Capa do Prospecto
Administrador	<b>Nome: Banco J. Safra S.A.</b> <b>CNPJ: 03.017.677/0001-20</b> <b>Website: <a href="https://www.safra.com.br/">https://www.safra.com.br/</a></b>	Capa do Prospecto
Gestor	<b>Nome: Safra Asset Management Ltda.</b> <b>CNPJ: 62.180.047/0001-31</b> <b>Website: <a href="https://www.safra.com.br/investimentos/fundos-de-investimentos.htm">https://www.safra.com.br/investimentos/fundos-de-investimentos.htm</a></b>	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos da presente Oferta serão destinados para aquisição de Ativos-Alvo (conforme definido no Prospecto), a serem selecionados pela Gestora de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observada a política de investimento do Fundo, prevista no Regulamento. As disponibilidades financeiras do Fundo que não estiverem investidas em Ativos-Alvo (conforme definido no Prospecto) poderão ser aplicadas em Outros Ativos ou Ativos de Liquidez (conforme definido no Prospecto), observado o disposto no Regulamento do Fundo.	Seção 3 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o Gestor	O Fundo é gerido pela <b>SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 62.180.047/0001-31, devidamente habilitada pela CVM para gestão de recursos de terceiros, conforme Ato Declaratório nº 11.062, de 21 de maio de 2010.	Seção 16.1 do Prospecto
Informações sobre o Administrador	O Fundo é administrado pelo <b>BANCO J. SAFRA S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Avenida Paulista, nº 2.150, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.124, de 24 de junho 2010.	Seção 16.1 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
<b>RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS, POLÍTICAS GOVERNAMENTAIS:</b> O Fundo está sujeito a fatores macroeconômicos e aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>RISCO DE MERCADO:</b> Risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>RISCOS JURÍDICOS E REGULATÓRIOS:</b> A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem exigir novas licenças e autorizações para o desenvolvimento dos negócios dos Ativos, gerando efeitos adversos ao Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>RISCO DE NÃO MATERIALIZAÇÃO DAS PERSPECTIVAS DOS DOCUMENTOS DA OFERTA:</b> Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir das tendências indicadas no Prospecto, o que impactaria de forma adversa o Fundo e poderia afetar os cotistas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE:</b> Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta descritas na seção “Relacionamento entre Partes” do Prospecto, existem outras potenciais situações que podem ensejar conflitos de interesse.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
<b>Informações sobre a cota do Fundo de Investimento</b>		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo e terão forma nominativa e escritural. Os Cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Nova Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.	Seção 2.2. do Prospecto
Prazo de duração do Fundo	<input checked="" type="checkbox"/> indeterminado. <input type="checkbox"/> determinado.	Seção 16.1 do Prospecto
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos [ ] dias do final da oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos [ ] dias do final da oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
<b>Participação na oferta</b>		
Quem pode participar da oferta?	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input checked="" type="checkbox"/> Público em geral.	Seção 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Considerando ser a 1ª (primeira) emissão do Fundo, que não possui quaisquer Cotistas até a presente data, não haverá direito de preferência no âmbito da Oferta.	
Qual o valor mínimo para investimento?	No mínimo, 10 Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 1.000,00 por Investidor.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Os Investidores deverão formalizar seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta junto a uma única Instituição Participante da Oferta ou Ordem(ens) de Investimento junto aos Coordenadores, conforme o caso.	Seção 8.4 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Oferta Não Institucional: Por meio da divisão igualitária e sucessiva. Oferta Institucional: Discricionária, pelos Coordenadores, de comum acordo com a Gestora e Administradora.	Seção 8.4 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, os Coordenadores informarão diretamente ao Investidor a quantidade de Cotas alocadas.	Seção 8.4 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
O ofertante pode desistir da oferta?	A oferta é irrevogável e irretroatável. Caso não seja atingida a Captação Mínima, a oferta será cancelada, observado o disposto no Prospecto.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL, PIS e COFINS, conforme termos descritos no Prospecto.	Seção 16.1 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p><b>Administradora:</b></p> <p><a href="https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jscr11.htm">https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jscr11.htm</a> (neste <i>website</i> clicar em “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);</p> <p><b>Gestora:</b></p> <p><a href="https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jscr11.htm">https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jscr11.htm</a> (neste <i>website</i> clicar em “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”, ou em quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta);</p> <p><b>Coordenador Líder:</b></p> <p><a href="https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm">https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm</a> (neste <i>website</i> acessar “FII - JS Recebíveis Imobiliários” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo”, “Aviso ao Mercado”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);</p> <p><b>Coordenador:</b></p> <p><a href="https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/">https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/</a> (neste <i>website</i> clicar em “Fundos Imobiliários”, “Em Andamento” e então selecionar “JSCR11 - JS Recebíveis Imobiliários FII - 1ª emissão [Público Geral]”; em seguida clicar em “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Lâmina” ou localizar a opção desejada);</p> <p><b>CVM:</b></p> <p><a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Ordinário Resolução CVM nº 160/22”, preencher o campo “Emissor” com “JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado);</p> <p><b>B3:</b></p> <p><a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a> (neste <i>website</i> acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo”, “Aviso ao Mercado”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada); e</p>	Seção 16.2 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
	<p><b>Fundos.NET:</b></p> <p>Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.net, consulte: <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (neste website em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “JS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).</p> <p><b>Participantes Especiais:</b></p> <p>Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (<a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a>).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	<p><b>BANCO SAFRA S.A.</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28; e</p> <p><b>GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES</b>, sociedade por ações com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.064, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17.</p>	Seção 14.2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder por meio do envio de Cartas Convite/Termos de Adesão, conforme o caso, às referidas instituições.	Seção 2.1 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual o período de reservas?	06/06/2024 (inclusive) a 24/06/2024 (inclusive).	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	23/04/2024.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	25/06/2024.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	28/06/2024.	Seção 5.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 8.4 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Data definida no Formulário de Liberação para Negociação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3.	Seção 2.4 do Prospecto

