

PERFIL DO FUNDO

JS ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 42.085.661/0001-07

PERFIL DO FUNDO (novembro/2021)

Código de Negociação	JSAF11
Local de Atendimento aos Cotistas	Avenida Paulista, 2.150 - Bela Vista São Paulo Sp 1310300
Data da Constituição do Fundo	20 de maio de 2021
Quantidade de cotas atuais	1.573.047 (um milhão, quinhentas e setenta e três mil e quarenta e sete)
Data do registro na CVM	01 de junho de 2021

Código ISIN	BRJSAFCTF000
Jornal para publicações legais	N/A
Patrimônio Inicial (R\$)	R\$ 157.304.700,00 (cento e cinquenta e sete milhões, trezentos e quatro mil e setecentos reais)
Valor inicial da cota	R\$ 100,00 (cem reais)
Código CVM	0321062

1.1.1.1 Administrador

BANCO J. SAFRA S.A., instituição financeira credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 11.124, de 24 de junho 2010, com sede na Av. Paulista, 2.150, 12º andar, Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01310-300, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob nº 03.017.677/0001-20

1.1.1.2 Diretor Responsável

Luiz Antonio Navarro Lima
Av Paulista 2150 - 12 Andar - CEP: 1310300
Cidade: São Paulo UF: SP
juridico.asset@safra.com.br
Tel: (11) 3175-3703

1.1.1.3 Características do Fundo

O Fundo é uma comunhão de recursos constituída de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472, o Código Civil e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo Regulamento.

Para os fins do Código ANBIMA e das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos, o FUNDO é classificado como FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa - Segmento de Atuação “Títulos e Valores Mobiliários”.

1.1.1.1.4 Objetivo e Política de Investimento do Fundo

O Fundo tem por objeto o investimento em ativos imobiliários, por meio da aquisição, prioritária, de quaisquer um dos Ativos-Alvo, sem prejuízo da possibilidade de aquisição de Outros Ativos.

Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Gestor, segundo política de investimentos definida no Regulamento (“Política de Investimento”). Observado o disposto mais abaixo, o Fundo terá por política básica realizar investimentos nos seguintes Ativos-Alvo:

I. cotas de fundos de investimento imobiliário, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

II. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

III. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e

IV. certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

Observado o acima, o Fundo poderá, ainda, adquirir Outros Ativos, até o limite do seu patrimônio líquido que não estiver investido em Ativos-Alvo, conforme abaixo:

I. cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

II. certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

III. letras hipotecárias;

IV. letras de crédito imobiliário;

V. letras imobiliárias garantidas; e

VI. outros ativos, títulos e valores mobiliários que eventualmente sejam permitidos pela CVM.

No que se refere aos Ativos-Alvo e cotas de fundos de investimento em participações (FIP), o Fundo deverá adquirir estes, prioritariamente, quando aplicável, em ofertas públicas ou no mercado secundário, observada a necessidade de sempre estarem listados em mercados regulamentados de valores mobiliários.

Ressalvado o disposto no Regulamento, não há outros parâmetros mínimos a serem observados na aquisição, pelo Fundo, de outros títulos e valores mobiliários.

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estiverem investidas em Ativos poderão ser aplicadas em títulos públicos ou cotas de fundos de investimento de renda fixa, obedecendo sempre aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade determinados pelo Gestor, observado o disposto mais abaixo.

Observado os valores mobiliários previstos no §6º do Art. 45 da Instrução CVM 472 ou regulamentações que venham a ampliar ou restringir este conceito, que não estão sujeitos a regra de concentração, o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros, nos termos do §5º do Art. 45 da Instrução CVM 472 ou regulamentação que venha a substituí-la. O Fundo poderá realizar operações com derivativos em mercados regulamentados, na modalidade com garantia, exclusivamente para fins de proteção

patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, correspondente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo poderá emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam realizadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Sem prejuízo de outros ativos já autorizados pela legislação, o Fundo poderá, independente de sua aquisição prévia, conforme o caso, e desde que observadas as regras previstas no Regulamento e a regulamentação aplicável, realizar operações de empréstimo, seja na posição doadora e/ou tomadora, de cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários (FII) e das cotas de Fundos de Investimentos em Participações (FIP), desde que atendidas as regras estabelecidas no Manual de Procedimentos Operacionais da Câmara B3 e no Manual de Administração de Risco da Câmara B3.

Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo prevista no Regulamento e, em todos os casos, desde que observada a classificação do Fundo conforme prevista mais acima, e exclusivamente nos casos de: (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo, poderão eventualmente compor a carteira do Fundo Ativos Imobiliários.

Os Ativos Imobiliários a serem eventualmente incluídos na carteira do Fundo, nos termos do parágrafo acima, serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Os Ativos Imobiliários mencionados no caput poderão estar gravados com ônus reais constituídos anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

1.1.1.1.5 Da Política de Distribuição de Resultados

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente em até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento dos resultados oriundos dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais resultados oriundos de aplicações em fundos de investimento de renda fixa, títulos públicos e eventuais Ativos Imobiliários, excluídos os valores das despesas operacionais, da Reserva de Contingência, se houver, e das demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos e dos eventuais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma Reserva de Contingência pelo Administrador, conforme orientações do Gestor, a qualquer momento, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos cotistas.

O Gestor poderá, dentre outras solicitações, solicitar ao Administrador a utilização dos recursos da Reserva de Contingência para a contratação dos prestadores de serviço, conforme previstos no artigo 14 do Regulamento, ou demais encargos do Fundo. A utilização dos recursos da Reserva de Contingência nos termos previstos no Regulamento não vinculará o Gestor e o Administrador com a obtenção de resultados específicos, e não deve ser entendida, sob qualquer hipótese, como promessa de rentabilidade aos Cotistas do Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento.

Os rendimentos eventualmente auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas a critério exclusivo do Administrador, considerando recomendação do Gestor, em prazo inferior ao acima estabelecido, e sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês

subsequente, ou posteriores, ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Escriuradora.