



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Junho 2022

JSAF11

JS Ativos Financeiros | Fundo de Investimento Imobiliário – FII | JSAF11

www.safrasset.com.br

Cota Fechamento no Mês (R\$)	Valor de Mercado do Fundo (R\$)	Número de Cotistas	Liquidez Média Diária (R\$/Dia)	Rendimento/Cota Anunciado no Mês
81,71	128.533.670	2.110	250.509	R\$ 0,93
Cota Patrimonial (R\$) ¹	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	Retorno Total Desde 27/10/21 - (Início) ²	Divided Yield Mês / Anualizado
95,81	150.709.570	1.573.047	7,48%	1,14% / 13,66%

Objetivo do Fundo e Política de Investimento

Fundo Imobiliário com gestão ativa, podendo alocar seus recursos em títulos e valores mobiliários: cotas de outros FIIs, Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), ações de empresas do setor imobiliário, dentre outros ativos conforme previsto no parágrafo 1º do Artigos 8º e 9º do regulamento. O objetivo do fundo é distribuir renda aos cotistas através do recebimento de receitas como: rendimentos e ganho de capital.

¹Os custos da oferta representaram 4,29% do valor total captado.

²Valor Patrimonial + Rendimentos distribuídos, desconsiderando os custos da oferta.

Informações Gerais do FII

Comentários do Gestor

Prezado Investidor,

O último mês do primeiro semestre de 2022 ficou marcado por uma intensa deterioração dos principais índices das economias ao redor do globo. No cenário internacional, as recentes elevações das taxas de juros já mostram seus impactos na confiança do consumidor e na disponibilidade de crédito. No entanto, a inflação, ainda em patamares elevados, continua corroendo a renda disponível. Isso sugere a continuidade dos apertos monetários e uma possível recessão econômica.

No Brasil, o foco dos investidores ficou dividido entre: as manobras do governo para aprovar projetos que têm como objetivo aliviar a pressão dos elevados preços das commodities e aumentar os auxílios de renda; e indicadores de atividade econômica em patamares superiores ao previsto pelo mercado. Esta combinação indica aos agentes de mercado maior necessidade de aperto monetário por parte do Copom. O Índice Bovespa apresentou forte desvalorização (-11,50%) no mês, acompanhado pela desvalorização do real frente ao dólar (BRL/USD -8,61%) e abertura da curva de juros futuros em todos os vértices. Já o IFIX desvalorizou 0,88%, com destaque para os segmentos de lajes corporativas (-2,68%) e agro (-4,30%).

No mês de Junho, seguimos aumentando exposição nos segmentos de tijolo, em especial, o segmento de lajes corporativas. Conforme já mencionado em relatórios anteriores, este é o setor onde enxergamos a maior oportunidade de comprar ativos imobiliários de qualidade, em regiões de mercado imobiliário profundo. Isso, pois os preços praticados no mercado secundário de FIIs representam um desconto relevante frente aos preços de imóveis similares transacionados recentemente e frente ao custo de reposição dos ativos imobiliários, além do maior potencial para aumentar a renda a partir da redução das vacâncias e reajustes dos valores de locação. As vendas foram concentradas em fundos imobiliários de CRI que já atingiram seu valor esperado e devem entregar rendimentos menores a partir do arrefecimento dos indicadores inflacionários.

Nome: JS Ativos Financeiros
FII

**Código de Negociação
(ticker):** JSAF11

Administrador: Banco J.
Safrasset S.A.

Gestor: Safrasset

Formador de Mercado:
Banco Fator S.A.

Ambiente de Negociação:
[B3]

CNPJ: 42.085.661/0001-07

Início do Fundo:
27/10/2021

Prazo: Indeterminado

Cotas emitidas: 1.573.047

Taxa Administração: 1%
a.a. s/ valor de mercado

Taxa performance: 20% s/
(Δ Valor Patrimonial + Rendimentos), que excederem o Benchmark.

Benchmark: IPCA + IMA-B

Data anúncio rendimento:
Último dia útil do mês

Data pagamento dividendo: 10º dia útil do mês

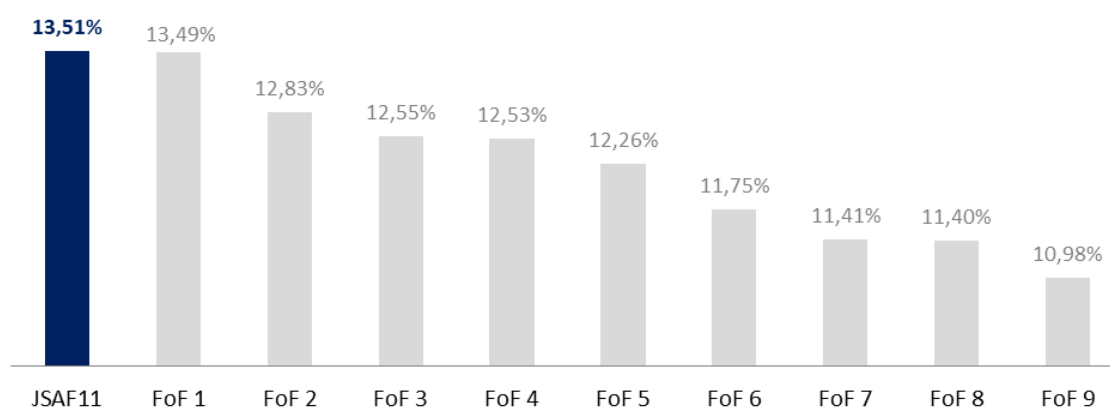
Tributação: Conforme Regulamento, Prospecto do Fundo e leis n. 8.668/93 e n. 9.779/1999



Comentários do Gestor

Em Junho, o **JSAF divulgou a distribuição de R\$ 0,93 por cota** aos detentores de JSAF11 no último dia útil do mês, que serão pagos no 10º dia útil do mês subsequente, representando um **yield de 1,14% no mês ou 13,7% no ano, isento de imposto de renda**, com base na cota de fechamento do mês no mercado secundário (R\$ 81,71). Para efeito de comparação, este rendimento representa **132% do CDI líquido de IR para o período**.

Dessa forma, o **JSAF entregou aos seus investidores o maior Dividend Yield do segmento de fundo de fundos imobiliários**, no primeiro semestre de 2022.¹



Mesmo distribuindo rendimentos em patamares elevados ao longo do semestre, **o JSAF carregará adiante R\$ 0,34 por cota em resultados acumulados**, o que garante **conforto para a manutenção de patamares competitivos de distribuição de dividendos**, nos próximos meses.

Convidamos todos a se cadastrarem em nosso mailing, para receber os relatórios mensais e outras informações relevantes do fundo, através da página: [Clique Aqui](#).

Em caso de dúvidas, o time do JSAF está à disposição através da caixa de e-mail: ri.imobiliario@safra.com.br.

No QR Code abaixo, você encontrará a **página do JSAF no Youtube**:



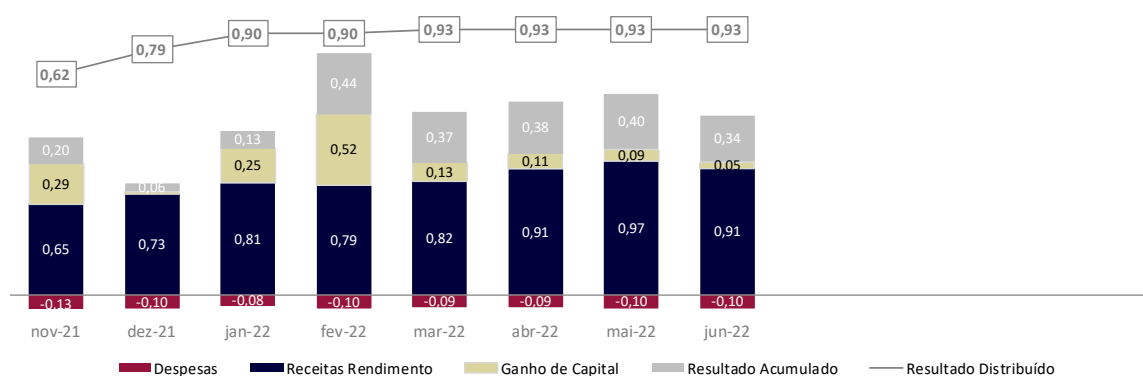
¹ Considerando os FIIs FoF com mais de R\$100 milhões de reais de patrimônio líquido. Preço base das cotas na "data com" do rendimento divulgado para cada FII em junho de 2022.



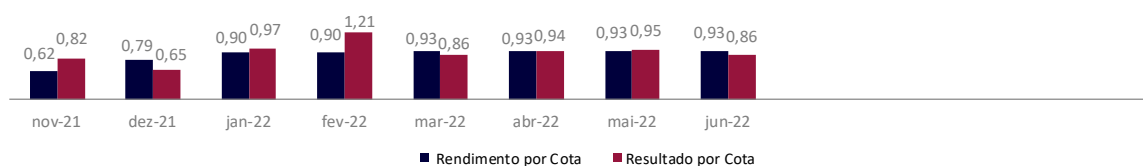
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Junho	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	1.048.915	5.898.556	5.898.556
Receita CRI	332.078	984.206	984.206
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	56.468	1.311.235	1.311.235
Total Ganho de Capital	76.021	1.802.356	1.802.356
Total Receitas	1.513.482	9.996.353	9.996.353
Despesas Administrativas	-108.684	-659.670	-659.670
Despesas Operacionais	-45.289	-221.359	-221.359
Total de Despesas	-153.973	-881.029	-881.029
Resultado	1.359.509	9.115.324	9.115.324
Rendimento Distribuído	1.462.934	8.683.219	8.683.219
Resultado por Cota	0,86	5,79	5,79
Rendimento por Cota	0,93	5,52	5,52
Proporção Distribuição	107,6%	95,3%	95,3%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,34	0,34	0,34

Composição do Rendimento (R\$)



Histórico de Rendimento (R\$)

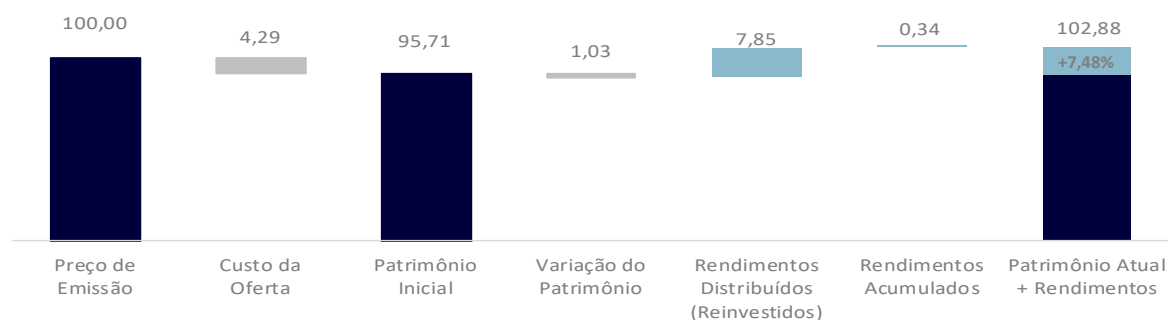




Rentabilidade e Liquidez

Composição da Rentabilidade Consolidada

R\$/Cota



Retorno Total vs. Benchmarks

	jun/22	2022	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,14%	6,76%	8,48%
CDI Líquido (15% IR)	0,86%	4,60%	5,85%
Valor Patrimonial + Rendimento ²	-0,76%	4,06%	7,48%
IPCA + Yield IMA-B ¹	0,95%	8,47%	11,72%
IFIX	-0,87%	-0,31%	4,30%
Valor de Mercado + Rendimento	-2,20%	-13,27%	-11,64%

Fonte: Banco Safr; Quantum Axis.

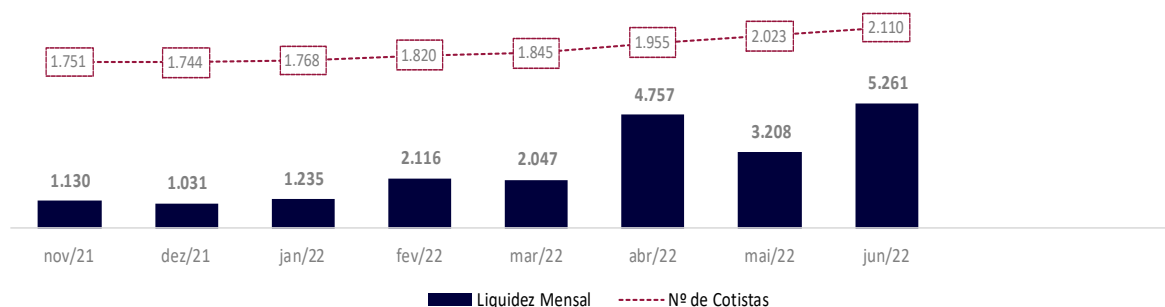
¹Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório.²Desconsiderando os custos da oferta.

Liquidez²

	jun/22	2022	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	5.260.690	18.624.380	20.785.895
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	250.509	150.197	138.573
Giro	3,49%	12,36%	13,79%

²O JSF11 teve suas cotas listadas na B3 no dia 25/11/2021.

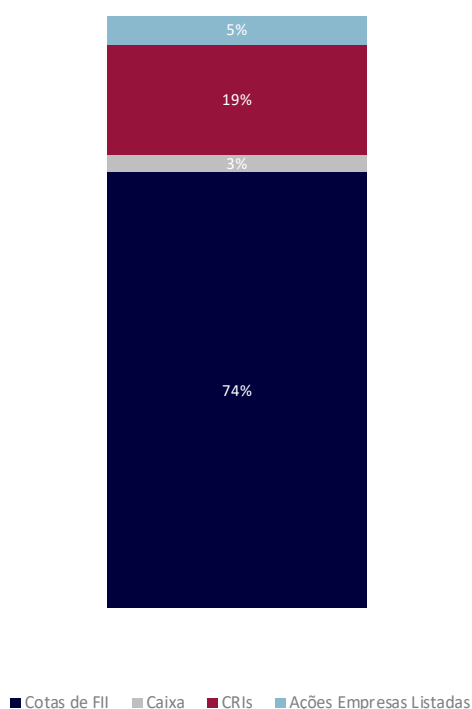
Liquidez Mensal (em milhares de reais) e Número de Cotistas



Carteira Consolidada

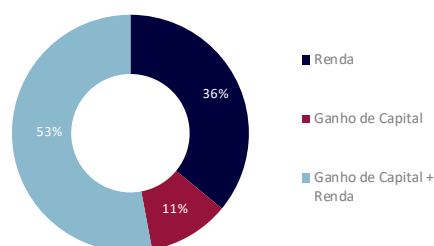
Composição da Carteira

% dos ativos alocados por Categoria



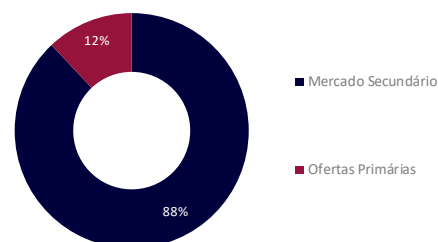
Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



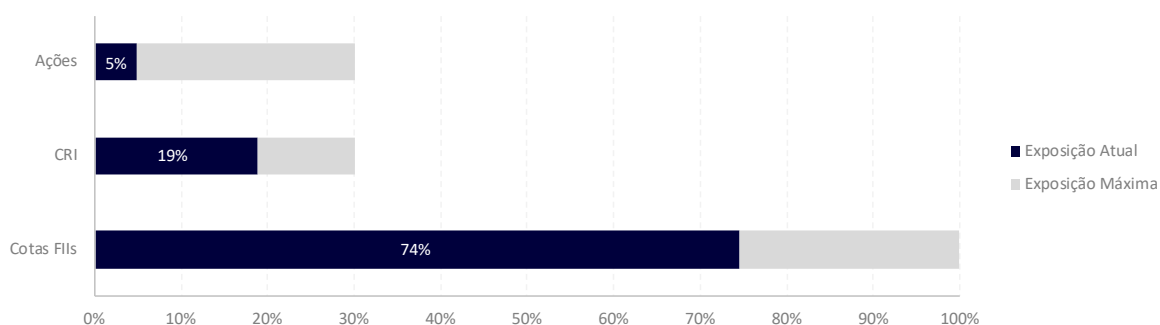
Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



Limite de Exposição do PL por Categoria¹

% patrimônio líquido por Categoria



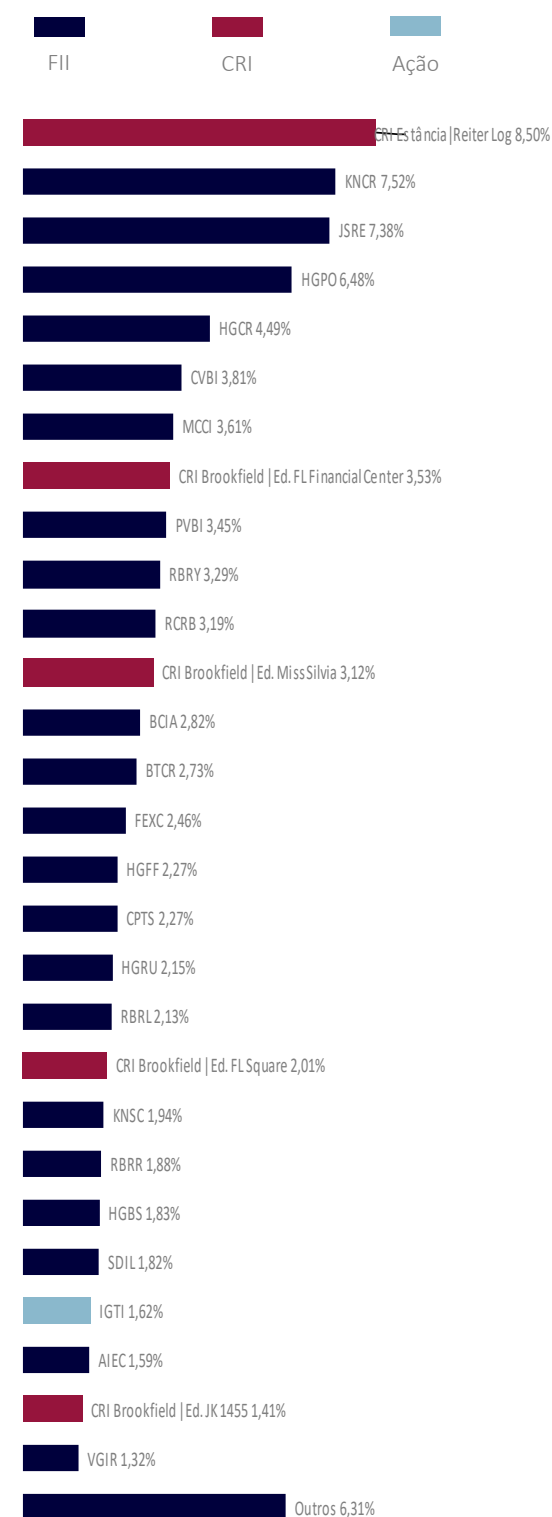
¹O Administrador e o Gestor se comprometeram a utilizar o montante total captado no âmbito da 1ª Oferta conforme a seguinte alocação, observada a Política de Investimento e as deliberações da AGE de Conflito de Interesses, observando os percentuais acima indicados durante o prazo de 2 (dois) anos contados do encerramento da Oferta. Os percentuais máximos acima deverão ser observados pelo Fundo durante o prazo de 2 (dois) anos contados do encerramento da Oferta. Decorrido mencionado prazo, o Fundo poderá alocar os recursos de sua carteira livremente, de acordo com sua Política de Investimento.



Carteira Consolidada

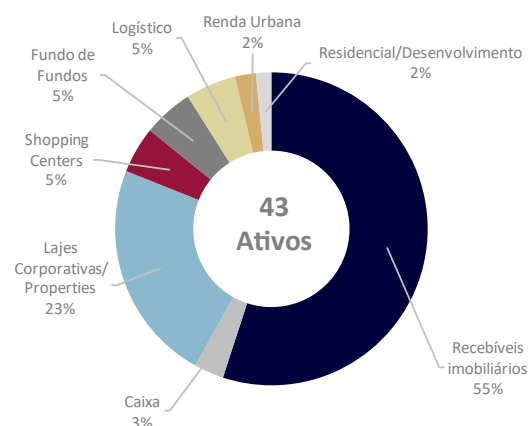
Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



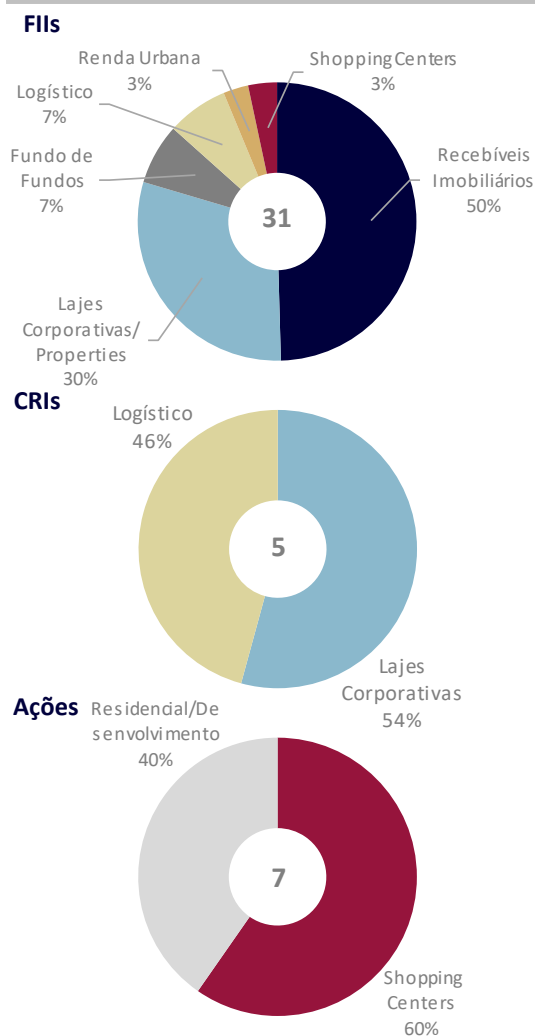
Participação por Segmento

% patrimônio líquido alocado por Segmento



Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento



Carteira de Certificado de Recebíveis Imobiliários

Quadro resumo | Carteira CRI

Ativo	Emissor	Tranche	Segmento	% PL	Indexador	Taxa Aquisição	Taxa Emissão	Duration
CRI Estância Reiter Log	True	Sênior	Logístico	8,50%	IPCA	7,83%	7,00%	3,9
CRI Brookfield Ed. FL Financial Center	Opea	Única	Lajes Corporativas	3,53%	CDI	1,70%	1,70%	4,0
CRI Brookfield Ed. Miss Silvia	Opea	Única	Lajes Corporativas	3,12%	CDI	1,70%	1,70%	4,0
CRI Brookfield Ed. FL Square	Opea	Única	Lajes Corporativas	2,01%	CDI	1,70%	1,70%	4,0
CRI Brookfield Ed. JK 1455	Opea	Única	Lajes Corporativas	1,41%	CDI	1,70%	1,70%	4,0

CRI Estância|Reiter Log



Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Estância del Sur	IPCA	7,83%	8,50%	abr/30	21E0801545

Cessão dos contratos de locação atípicos da Aurora Alimentos e Reiter Log, referente à locação de um galpão logístico refrigerado em Passo Fundo, Rio Grande do Sul.

As garantias são:

- i. Cessão fiduciária dos contratos de locação atípicos;
- ii. Alienação fiduciária do imóvel, com LTV de 39%;
- iii. Aval dos sócios da Cedente;
- iv. Covenants de dívida líquida / Ebitda menor ou igual a 3x, com apuração anual;
- v. Reserva de liquidez de 2 PMTs.;
- vi. Razão de subordinação de 25%.

CRI Brookfield |Ed. FL Financial Center



Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Brookfield	CDI	1,70%	3,53%	abr/27	21L0668295

Cessão dos contratos de locação de conjuntos do Ed. FL Financial Center que representam 55% (16.581m²) da ABL total do imóvel que fica localizado na Av. Brq Faria Lima, 3.400 e tem classificação internacional "AAA".

As garantias são:

- i. Cessão fiduciária dos contratos de locação;
- ii. Alienação fiduciária do imóvel, com LTV de 77%;
- iii. Alienação fiduciária das cotas do FII da Brookfield detentor do imóvel;
- iv. Obrigação de apresentação dos novos contratos em caso de novas locações ou revisionais;
- v. Fundo de reserva de uma parcela de juros;
- vi. Compromisso de aporte no fundo de reserva, outorgado pela BSREP IV.

CRI Brookfield |Ed. Miss Silvia



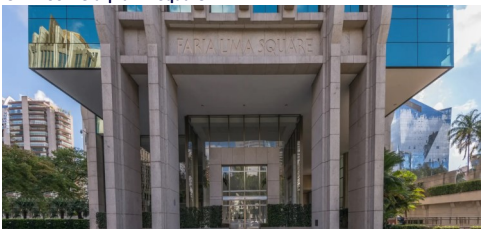
Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Brookfield	CDI	1,70%	3,12%	abr/27	21L0666609

Cessão dos contratos de locação de conjuntos do Ed. Miss Silvia que representam 83% (15.096m²) da ABL total do imóvel que fica localizado na Av. Brq Faria Lima, 4.100 e tem classificação internacional "AAA".

As garantias são:

- i. Cessão fiduciária dos contratos de locação;
- ii. Alienação fiduciária do imóvel, com LTV de 77%;
- iii. Alienação fiduciária das cotas do FII da Brookfield detentor do imóvel;
- iv. Obrigação de apresentação dos novos contratos em caso de novas locações ou revisionais;
- v. Fundo de reserva de uma parcela de juros;
- vi. Compromisso de aporte no fundo de reserva, outorgado pela BSREP IV.

CRI Brookfield |Ed. FL Square



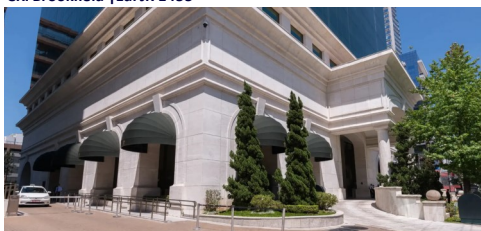
Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Brookfield	CDI	1,70%	2,01%	abr/27	21L0668716

Cessão dos contratos de locação de conjuntos do Ed. FL Square que representam 48% (9.610m²) da ABL total do imóvel que fica localizado na Av. Brq Faria Lima, 3.600 e tem classificação internacional "AAA".

As garantias são:

- i. Cessão fiduciária dos contratos de locação;
- ii. Alienação fiduciária do imóvel, com LTV de 77%;
- iii. Alienação fiduciária das cotas do FII da Brookfield detentor do imóvel;
- iv. Obrigação de apresentação dos novos contratos em caso de novas locações ou revisionais;
- v. Fundo de reserva de uma parcela de juros;
- vi. Compromisso de aporte no fundo de reserva, outorgado pela BSREP IV.

CRI Brookfield |Ed. JK 1455



Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Brookfield	CDI	1,70%	1,41%	abr/27	21L0694148

Cessão dos contratos de locação de conjuntos do Ed. JK 1455 que representam 33% (8.052m²) da ABL total do imóvel que fica localizado na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.455 e tem classificação internacional "AAA".

As garantias são:

- i. Cessão fiduciária dos contratos de locação;
- ii. Alienação fiduciária do imóvel, com LTV de 77%;
- iii. Alienação fiduciária das cotas do FII da Brookfield detentor do imóvel;
- iv. Obrigação de apresentação dos novos contratos em caso de novas locações ou revisionais;
- v. Fundo de reserva de uma parcela de juros;
- vi. Compromisso de aporte no fundo de reserva, outorgado pela BSREP IV.



ri.imobiliario@safra.com.br

Central de Atendimento Safra: 0300 105 1234

SAC: 0800 772 5755



Regulamento



**Acesse o site da
Gestora**



**Cadastre-se no nos-
so mailing**

O presente Relatório Mensal foi preparado pelo Banco J. Safra S.A. na qualidade de administrador do JS Ativos Financeiros FII ("Administrador"). As informações utilizadas no Relatório foram providas de seus registros e, eventualmente, podem sofrer alterações quando da revisão pelos auditores independentes. Este Relatório tem caráter meramente informativo. O Administrador e seus administradores e empregados não poderão ser responsabilizados pelas informações constantes deste Relatório. Ressalta-se que nenhuma garantia é fornecida pelo Administrador quanto à materialização de quaisquer projeções futuras, estimativas ou retorno dos investimentos. V.Sas. devem fazer sua própria avaliação para confirmar as informações referentes à viabilidade do investimento. O Relatório não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído a terceiros sem o consentimento prévio do Administrador. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo fundo garantidor de crédito - FGC. Maiores informações e cópias do prospecto e do regulamento do Fundo podem ser obtidas junto ao Administrador, no site www.safraasset.com.br ou no site www.cvm.gov.br.