Relatório Gerencial

Safra | Asset

Agosto 2022

JSAF11

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

www.safraasset.com.br

Cota Fechamento no Mês (R$)	Valor de Mercado do Fundo (R$)	Número de Cotistas	Liquidez Média Diária (R$/Dia)	Rendimento/Cota Anunciado no Mês
88,49	139.198.929	2.544	426.728	R$ 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**
99,19	156.030.535	1.573.047	13,41%	1,05% / 12,61%

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.

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

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

Informações Gerais do FII

Comentários do Gestor

Prezado Investidor,

No mês de Agosto observamos dinâmicas muito diversas entre o mercado interno e externo. As economias desenvolvidas ainda enfrentam fortes pressões inflacionárias e, no caso do bloco europeu, dificuldades adicionais relacionadas à crise energética acentuam o risco de recessão e a necessidade de aumentar as taxas de juros para níveis mais punitivos. Já no Brasil, a inflação corrente, que aponta recuo dos preços, aliada ao crescimento do PIB no segundo trimestre e a redução da taxa de desemprego, impulsionaram fortemente os ativos locais. O Índice Bovespa valorizou 6,2% no mês, na direção oposta do Índice americano S&P 500 que desvalorizou 4,2%.

O IFIX também apresentou forte valorização no mês de agosto (+5,8%), acompanhado pela redução das taxas de juros futuros e redução do prêmio das NTN-Bs. As maiores altas do mês foram concentradas nos segmentos de tijolo, como: Shopping Centers (+8,9%); Lajes Corporativas (+8,3%); Logístico (+6,2%). Por outro lado, o segmento de FIIs de CRI apresentou desvalorização de 0,64% no mês, devido à redução dos rendimentos dos CRIs atrelados aos índices inflacionários.

O JSAF, por sua vez, obteve o seu melhor desempenho no mercado secundário, com valorização de 10,85% no mês e recorde de liquidez diária, superando R$ 400 mil. No entanto, ressaltamos que o fundo ainda negocia com desconto de 10,8% frente a sua cota patrimonial, na data base deste relatório.

Ao longo do mês, destacamos a venda com ganho de capital de cotas de fundos imobiliários e ações do segmento de shopping centers que atingiram sua valorização esperada. Já as compras foram concentradas na subscrição de KNCR11 com desconto frente ao valor de negociação em bolsa e uma oportunidade pontual em um FII FoF.

No mês de agosto a equipe de gestão iniciou duas novas estratégias envolvendo o aluguel de cotas de FIIs, sendo elas: duas operações vendidas em fundos imobiliários e uma operação de arbitragem de oferta primária, que apresenta desconto frente ao mercado secundário. De maneira consolidada, as três operações representam cerca de 2% do patrimônio do fundo e visam à realização de ganho de capital adicional às principais estratégias do JSAF (carrego através dos rendimentos e ganho de capital através da valorização dos seus ativos).

Nome: JS Ativos Financeiros FII

Código de Negociação (ticker): JSAF11

Administrador: Banco J. Safra S.A.

Gestor: Safra Asset

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: 10° dia útil do mês

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

Comentários do Gestor

Ainda **em agosto, o JSAF obteve resultado de R$ 1,04 por cota e anunciou a distribuição de R$ 0,93 por cota** aos detentores de JSAF11 no último dia útil do mês, que serão pagos no 10° dia útil do mês subsequente. **Este rendimento representa um yield de 1,05% no mês ou 12,61% no ano, isento de imposto de renda**, com base na cota de fechamento do mês no mercado secundário (R$ 88,49). Para efeito de comparação, este rendimento é **equivalente a 106% do CDI líquido de IR para o período**.

Este mês o **JSAF elevou a sua reserva de rendimentos para R$ 0,51 por cota**, dessa forma o fundo está preparado para enfrentar as oscilações de rendimentos dos fundos impactados pela redução da inflação e **manter a distribuição de rendimentos no atual patamar**, ao longo do semestre.

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

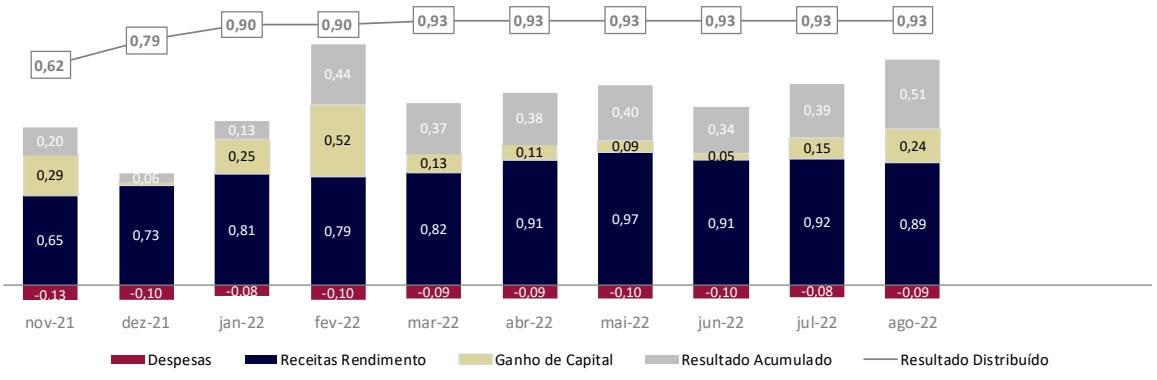
Em caso de dúvidas, o time do JSAF está à disposição através da caixa de e-mail: ri.imobiliario@safra.com.br.

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

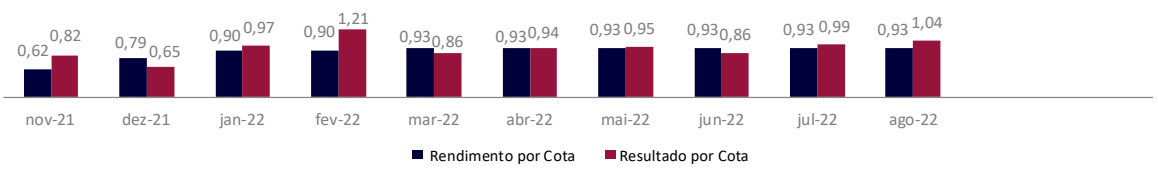
Demonstração de Resultado

Resultado (R$)	Agosto	2° Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	1.030.607	2.108.824	8.007.380
Receita CRI	269.464	590.964	1.575.170
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	99.638	143.972	1.455.206
Total Ganho de Capital	384.933	625.571	2.427.927
Total Receitas	**1.784.641**	**3.469.331**	**13.465.684**
Despesas Administrativas	-118.738	-222.847	-882.517
Despesas Operacionais	-26.542	-52.325	-275.753
Total de Despesas	**-145.280**	**-275.172**	**-1.158.270**
Resultado	**1.639.361**	**3.194.160**	**12.307.414**
Rendimento Distribuído	1.462.934	2.925.867	11.609.087
Resultado por Cota	1,04	2,03	7,82
Rendimento por Cota	0,93	1,86	7,38
Proporção Distribuição	89,2%	91,6%	94,3%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,51	0,51	0,51

Composição do Rendimento (R$)



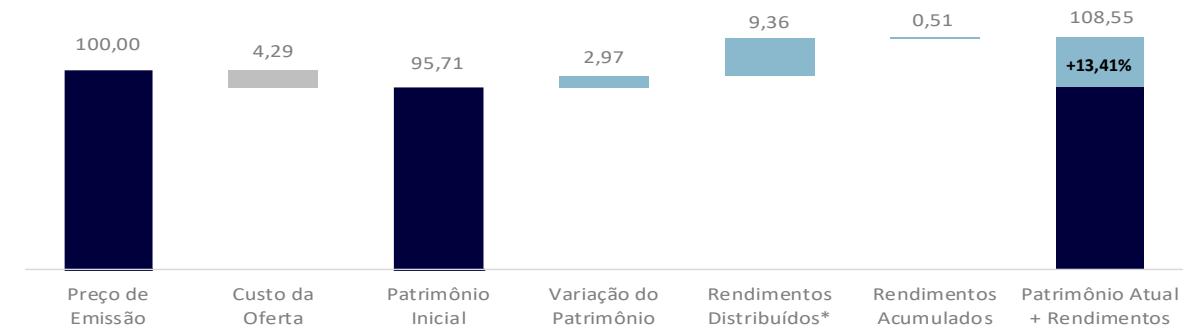
Histórico de Rendimento (R$)



Rentabilidade e Liquidez

Composição da Rentabilidade Consolidada

R$/Cota



*Considerando o reinvestimento dos rendimentos recebidos no próprio fundo.

Retorno Total vs. Benchmarks

	ago/22	2022	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,05%	8,34%	9,93%
CDI Líquido (15% IR)	1,00%	6,58%	7,87%
Valor Patrimonial + Rendimento[2]	4,18%	9,80%	13,41%
IPCA + Yield IMA-B[1]	-0,01%	9,75%	13,05%
IFIX	5,76%	6,10%	11,01%
Valor de Mercado + Rendimento	10,72%	-3,99%	-2,19%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis.

[1]Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório.

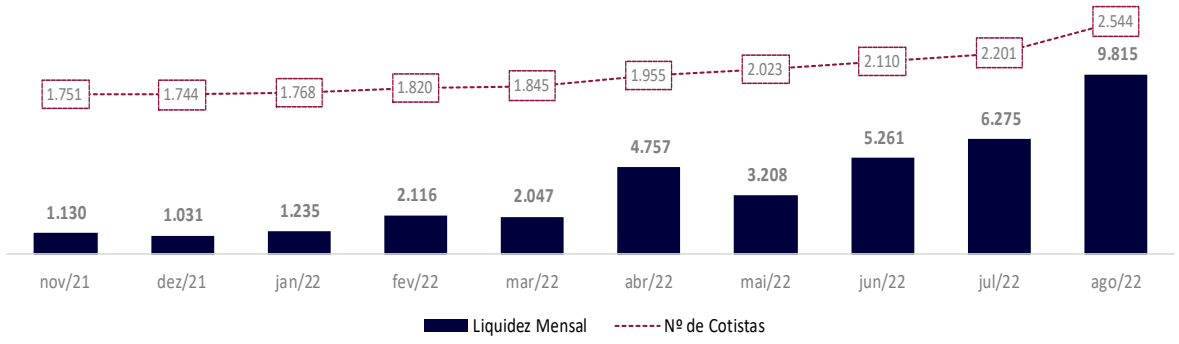
[2]Desconsiderando os custos da oferta.

Liquidez[2]

	ago/22	2022	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R$)	9.814.741	34.714.200	36.875.715
Volume Médio Negociado (R$/Dia)	426.728	206.632	190.081
Giro	6,29%	22,25%	23,63%

[2]O JSAF11 teve suas cotas listadas na B3 no dia 25/11/2021.

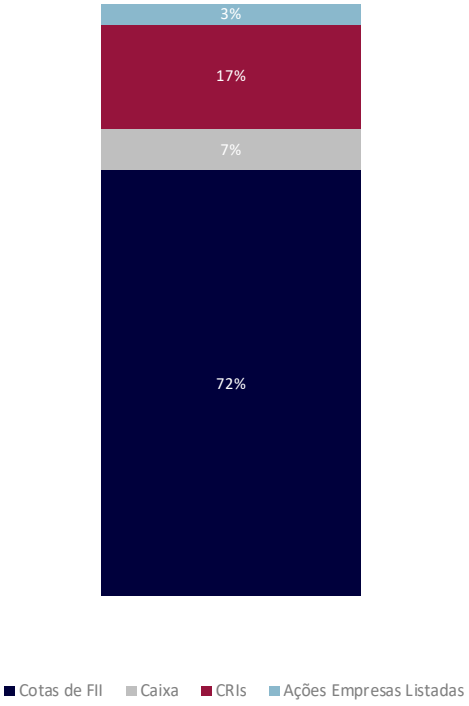
Liquidez Mensal (em milhares de reais) e Número de Cotistas



Carteira Consolidada

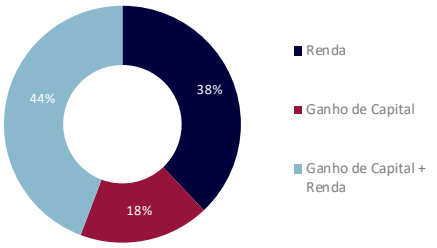
Composição da Carteira

% dos ativos alocados por Categoria



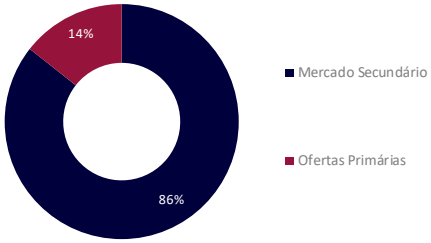
Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



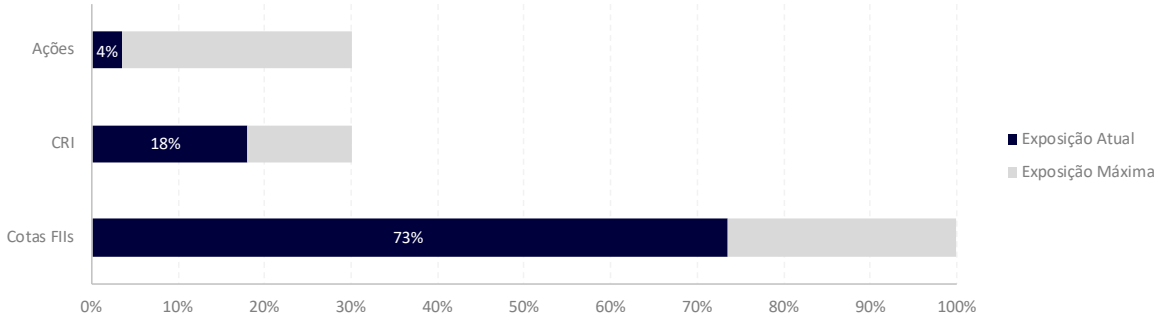
Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



Limite de Exposição do PL por Categoria[1]

% patrimônio líquido por Categoria

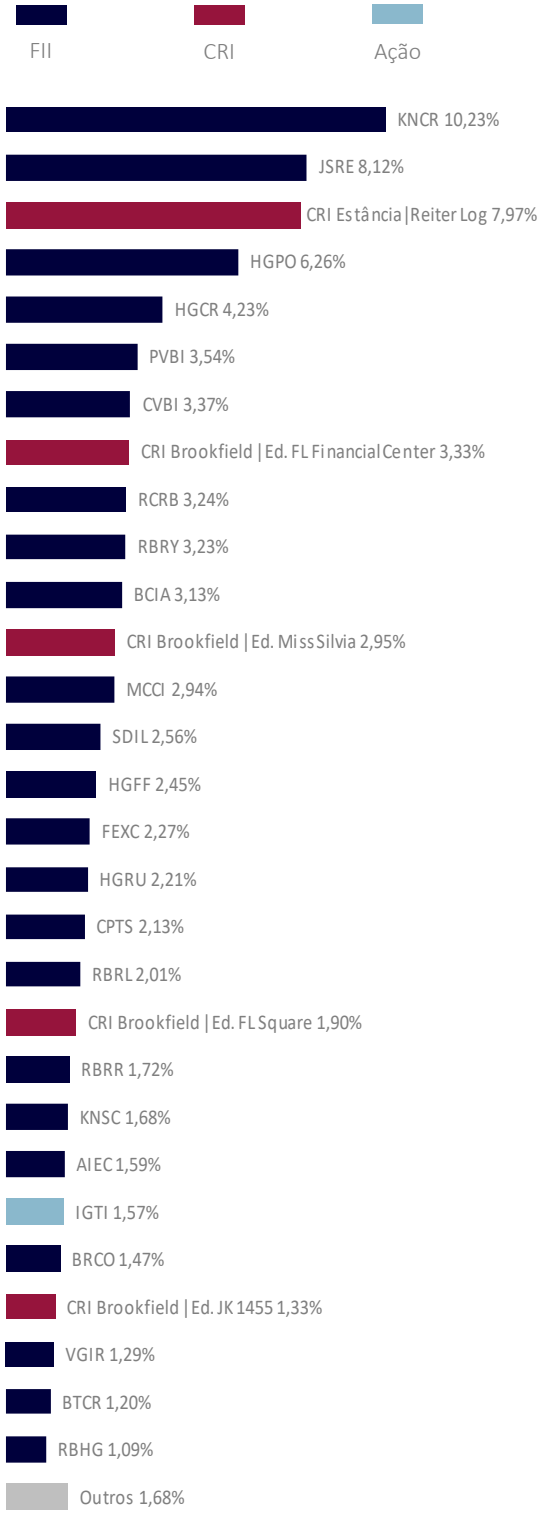


[1]O Administrador e o Gestor se comprometeram a utilizar o montante total captado no âmbito da 1ª Oferta conforme a seguinte alocação, observada a Política de Investimento e as deliberações da AGE de Conflito de Interesses, observando os percentuais acima indicados durante o prazo de 2 (dois) anos contados 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

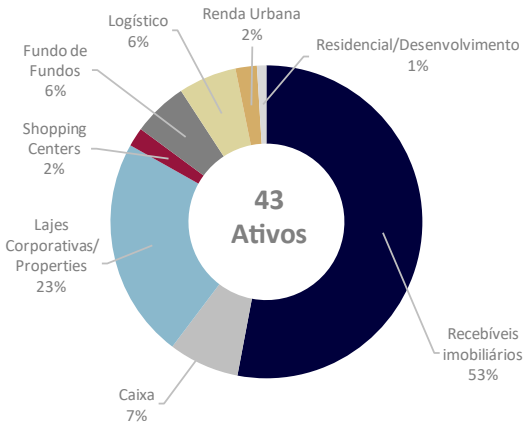
Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



Participação por Segmento

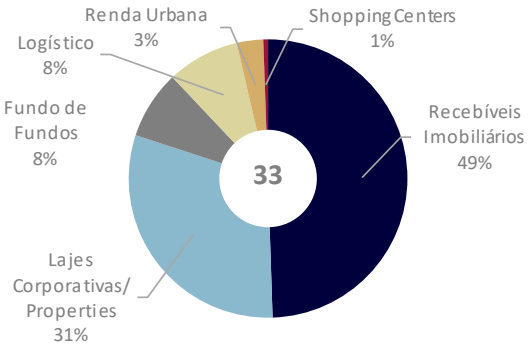
% patrimônio líquido alocado por Segmento



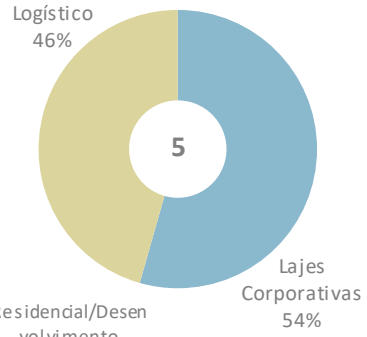
Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

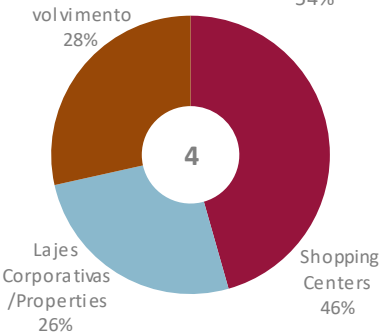
FIIs



CRIs



Ações



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	7,97%	IPCA	7,83%	7,00%	3,4
CRI Brookfield |Ed. FL Financial Center	Opea	Única	Lajes Corporativas	3,33%	CDI	1,70%	1,70%	3,5
CRI Brookfield |Ed. Miss Silvia	Opea	Única	Lajes Corporativas	2,95%	CDI	1,70%	1,70%	3,5
CRI Brookfield |Ed. FL Square	Opea	Única	Lajes Corporativas	1,90%	CDI	1,70%	1,70%	3,5
CRI Brookfield |Ed. JK 1455	Opea	Única	Lajes Corporativas	1,33%	CDI	1,70%	1,70%	3,5

CRI Estância|Reiter Log

Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Estância del Sur	IPCA	7,83%	7,97%	abr/30	21E0801545

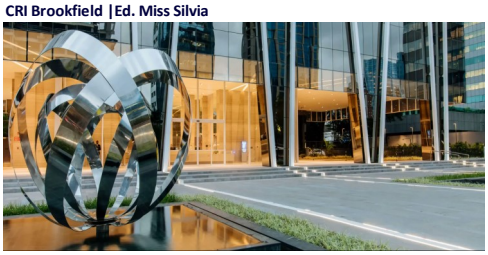
Cessão dos contratos de locação atípicos da Aurora Alimentos e Reiter Log, referente à locação de um galpão logístico refrigerado em Passo Fundo, Rio Grande do Sul.
As garantias são:
i. Cessão fiduciária dos contratos de locação atípicos;
ii. Alienação fiduciária do imóvel, com LTV de 39%;
iii. Aval 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%	3,33%	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. Brg 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%	2,95%	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. Brg 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%	1,90%	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. Brg 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%	1,33%	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.

Safra
Asset

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 nosso 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.