



Relatório Gerencial



Safrasset

Dezembro 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
84,48	132.891.011	3.356	314.004	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
93,94	147.767.900	1.573.047	11,61%	1,10% / 13,21%

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 de 2022 direcionou o foco dos investidores para a formação do primeiro escalão do novo governo federal que, na percepção dos agentes do mercado financeiro, apresenta uma composição que indica maior propensão do governo federal em estimular o crescimento econômico através do aumento dos gastos públicos. A aprovação da PEC da transição, que afrouxa de maneira significativa o teto de gastos do governo federal, também corroborou para o aumento da percepção do risco fiscal no país.

Dado o contexto acima, as projeções de inflação divulgadas ao longo do mês apresentaram valores superiores para o médio e longo prazo, adiando dessa forma a expectativa de futuros cortes da taxa Selic. A moeda brasileira se enfraqueceu frente ao dólar (BRLUSD -1,97%), no mesmo mês em que a moeda americana perdeu valor contra uma cesta global de moedas (DXY -1,78%). Os ativos locais de renda variável também tiveram suas cotações pressionadas, como mostra a variação do Ibovespa em dezembro (-2,45%).

Já o IFIX que havia apresentado forte queda em novembro, manteve-se estável em dezembro, com variação nula ao final do mês. No campo positivo, o segmento de lajes corporativas destacou-se com variação de (+1,07%). Por outro lado os fundos de agências bancárias apresentaram, em média, queda superior a 2,00%.

Em dezembro os principais destaques na movimentação da carteira de ativos do JSAF foram as vendas de cotas de fundos imobiliários do segmento logístico, continuidade da aquisição de cotas de fundos de CRI atrelados à inflação e o desmonte de uma operação de arbitragem de oferta primária que colaborou positivamente para o resultado do JSAF no mês.

Conforme apontado nos últimos relatórios, a equipe de gestão entende que uma parcela relevante do patrimônio do fundo alocado em cotas de fundos de recebíveis imobiliários, alocações diretas em CRIs e títulos públicos pós-fixados é fundamental para enfrentar as adversidades decorrentes da piora das expectativas macroeconômicas, ao longo dos próximos meses. Dessa forma, o JSAF conta com, aproximadamente, 64% do seu patrimônio líquido alocado em ativos deste grupo.

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

Nos últimos dias do mês de dezembro, a equipe de gestão acordou com a devedora do CRI Estância | Reiter Log o pagamento antecipado da dívida, mediante uma multa de 4,00% sobre o saldo devedor atualizado. O pagamento antecipado foi realizado nos primeiros dias de janeiro e impactará positivamente em R\$0,33 por cota o resultado do mesmo mês. De maneira consolidada, o CRI proporcionou ao JSAF uma taxa interna de retorno anualizada de 21,4%.

Em dezembro o fundo anunciou 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. Este rendimento representa um yield de 1,10% no mês ou 13,21% no ano, isento de imposto de renda, com base na cota de fechamento do mês no mercado secundário (R\$84,48). Para efeito de comparação, este rendimento é equivalente a 115% do CDI líquido de IR para o período.

Encerrado o segundo semestre de 2022 e, respeitando a distribuição mínima de 95% do resultado do fundo no mesmo semestre, o JSAF carrega para 2023 uma reserva de rendimentos já realizados e disponíveis para distribuição de R\$0,54 por cota. Dessa forma o fundo está preparado para manter a distribuição de rendimentos no atual patamar, mesmo em um cenário de juros e inflação desafiadores para os 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:

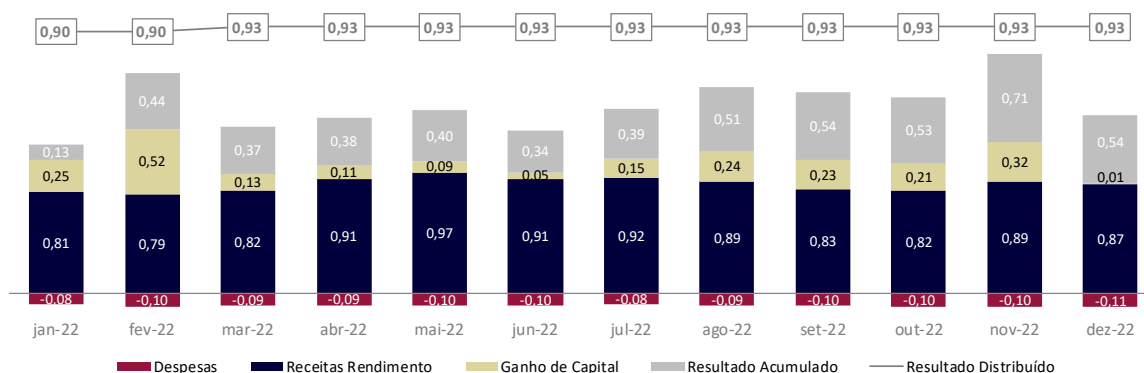




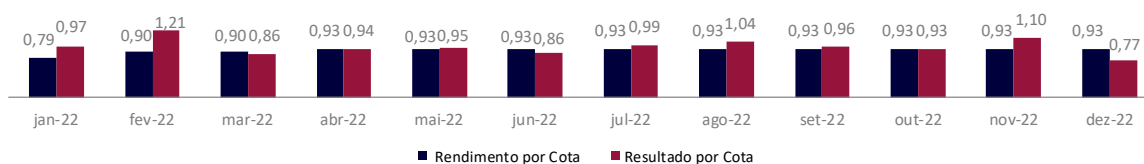
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Dezembro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	925.347	5.987.662	11.886.218
Receita CRI	340.346	1.602.988	2.587.194
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	101.224	603.713	1.914.948
Total Ganho de Capital	13.796	1.832.698	3.635.054
Total Receitas	1.380.712	10.027.062	20.023.414
Despesas Administrativas	-115.489	-676.151	-1.335.821
Despesas Operacionais	-56.015	-251.197	-474.625
Total de Despesas	-171.504	-927.348	-1.810.446
Resultado	1.209.208	9.099.714	18.212.968
Rendimento Distribuído	1.462.934	8.777.602	17.460.822
Resultado por Cota	0,77	5,78	11,58
Rendimento por Cota	0,93	5,58	11,10
Proporção Distribuição	121,0%	96,5%	95,9%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,54	0,54	0,54

Composição do Rendimento (R\$)



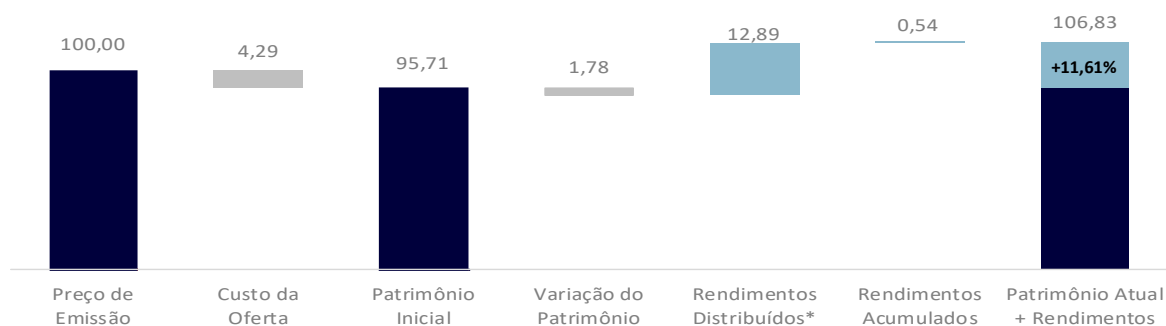
Histórico de Rendimento (R\$)



Rentabilidade e Liquidez

Composição da Rentabilidade Consolidada

R\$/Cota



*Considerando o reinvestimento dos rendimentos recebidos no próprio fundo.

Retorno Total vs. Benchmarks

	dez/22	2022	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,10%	13,14%	14,81%
CDI Líquido (15% IR)	0,95%	10,52%	11,86%
Valor Patrimonial + Rendimento ²	0,78%	8,06%	11,61%
IPCA + Yield IMA-B ¹	0,88%	12,43%	15,80%
IFIX	0,00%	2,22%	6,95%
Valor de Mercado + Rendimento	0,44%	-4,40%	-2,61%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis.

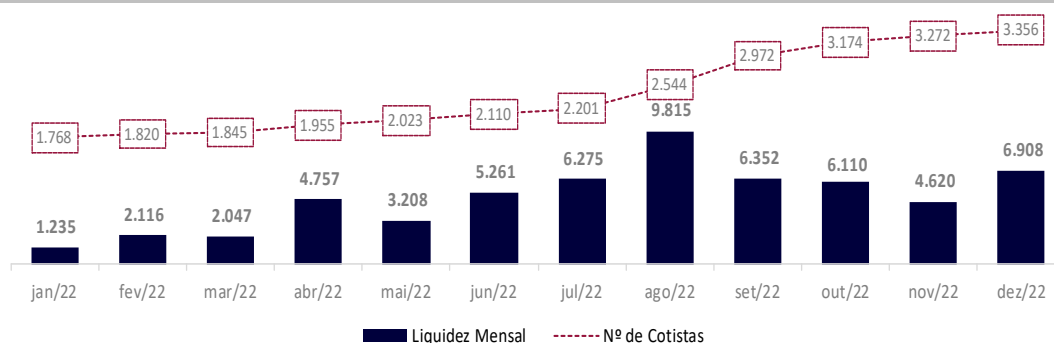
¹Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório.²Desconsiderando os custos da oferta.

Liquidez²

	dez/22	2022	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	6.908.090	58.703.438	60.864.953
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	314.004	233.878	219.729
Giro	4,67%	39,73%	41,19%

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

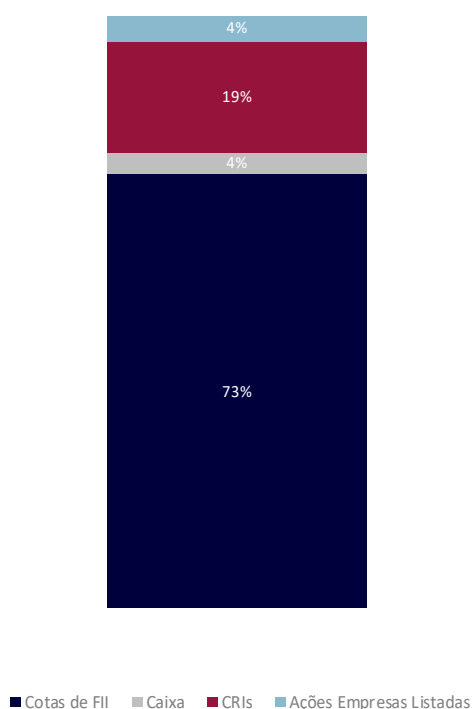
Liquidez Mensal (em milhares de reais) e Número de Cotistas



Carteira Consolidada

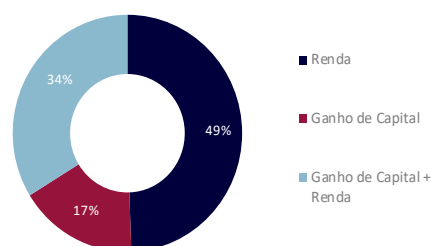
Composição da Carteira

% dos ativos alocados por Categoria



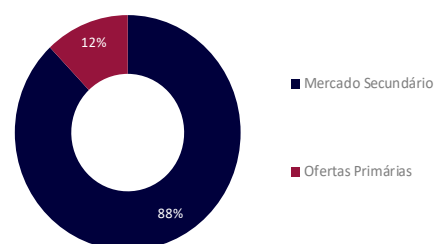
Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



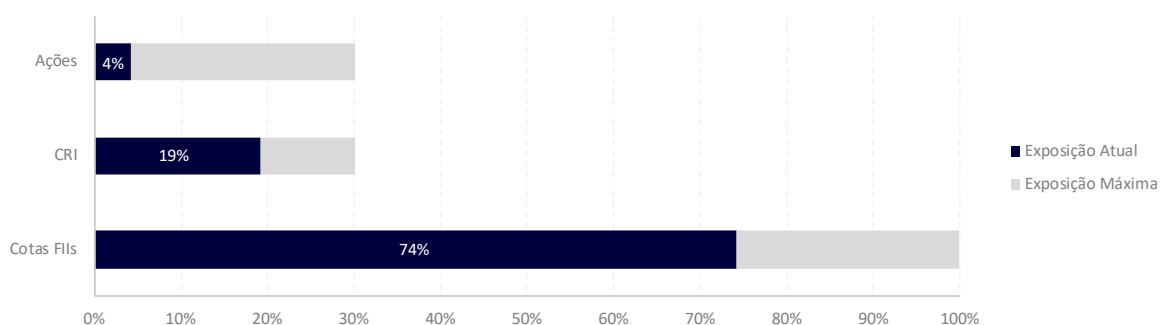
Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



Limite de Exposição do PL por Categoria¹

% patrimônio líquido por Categoria



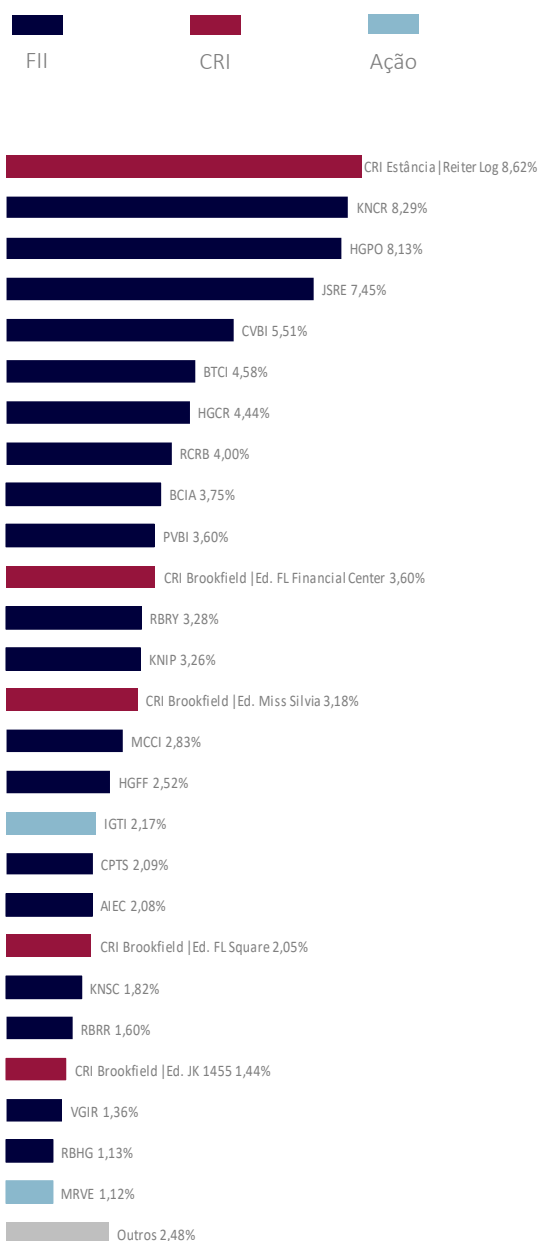
¹O Administrador e o Gestor se comprometeram a utilizar o montante total captado no âmbito da 1ª Oferta conforme a seguinte alocação, observada a Política de Investimento e as deliberações da AGE de Conflito de Interesses, observando os percentuais acima indicados durante o prazo de 2 (dois) anos contados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

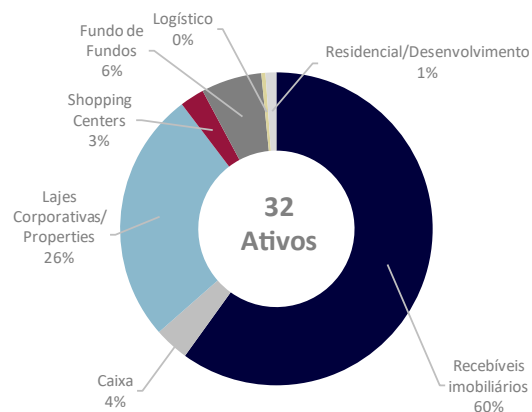
Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



Participação por Segmento

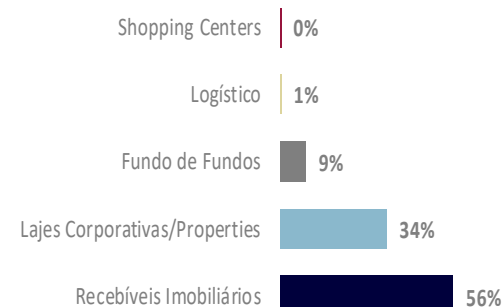
% patrimônio líquido alocado por Segmento



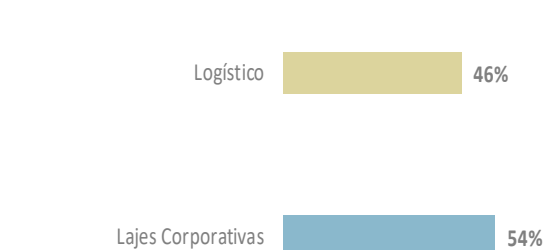
Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

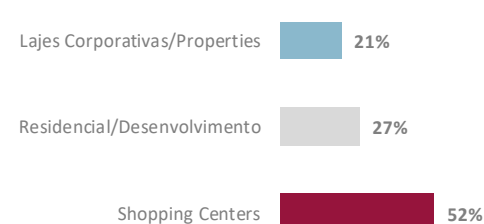
FIs: #23 Ativos



CRIs: #5 Ativos



Ações: #3 Ativos



Carteira de Certificado de Recebíveis Imobiliários

Quadro resumo | Carteira CRI

Ativo	Emissor	Tranche	Segmento	% PL	Indexador	Taxa Aquisição	Duration
CRI Estância Reiter Log	True	Sênior	Logístico	8,62%	IPCA	7,83%	3,3
CRI Brookfield Ed. FL Financial Center	Opea	Única	Lajes Corporativas	3,60%	CDI	1,70%	3,3
CRI Brookfield Ed. Miss Silvia	Opea	Única	Lajes Corporativas	3,18%	CDI	1,70%	3,3
CRI Brookfield Ed. FL Square	Opea	Única	Lajes Corporativas	2,05%	CDI	1,70%	3,3
CRI Brookfield Ed. JK 1455	Opea	Única	Lajes Corporativas	1,44%	CDI	1,70%	3,3

CRI Estância | Reiter Log



Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Estância del Sur	IPCA	7,83%	8,62%	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 purgação a nua;
- 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%	3,60%	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%	3,18%	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



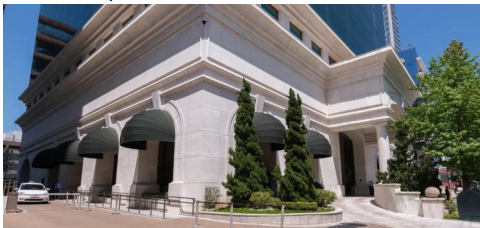
Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Brookfield	CDI	1,70%	2,05%	abr/27	21L0668716

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%	1,44%	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.