



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Abril 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
85,40	134.338.214	1.955	216.220	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
97,76	153.780.850	1.573.047	7,59%	1,09% / 13,07%

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

Caro Investidor,

O primeiro mês do segundo trimestre de 2022 foi marcado por um acentuado movimento de “Risk off” (redução da exposição em ativos de risco e procura por proteção do capital) capitaneado pelo cenário internacional. A deterioração das negociações entre Rússia e Ucrânia, o endurecimento das medidas contra a disseminação de uma nova onda de covid-19 na China e novos sinais de pressão inflacionária nas economias desenvolvidas, foram os temas de maior impacto nos mercados internacionais com reflexo direto na economia brasileira. Dadas as condições citadas, observamos movimentos expressivos: em direção ao dólar, que desvalorizou a divisa brasileira (BRL/USD -4,69%); na curva de juros, com abertura de mais de 60 bps nas curvas média e longa; e no Índice Bovespa, com desvalorização de 10,1%.

Na contramão dos principais indicadores econômicos, o índice IFIX sustentou variação positiva de 1,19% no mês de abril com destaques para os segmentos de fundo de fundos, renda urbana e shopping centers que apresentaram altas acima de 2% no mês.

Levando em consideração que o JSAF tem 49% do seu patrimônio exposto à dívida imobiliária (FIIs de CRI e CRIs diretamente), a evolução negativa que observamos nos indicadores macroeconômicos - juros e inflação - tem beneficiado o resultado recorrente do fundo e consequentemente a distribuição de rendimentos aos cotistas, que atualmente supera em aproximadamente 25% o estudo de viabilidade divulgado na oferta inicial do JSAF e está 20%¹ acima da média de distribuição do segmento de FoF.

No entanto, a equipe de gestão está atenta aos primeiros sinais de arrefecimento da inflação devido à defasagem temporal dos efeitos contracionistas da política monetária brasileira nos indicadores inflacionários e em contrapartida às mudanças de preços decorrentes do cenário internacional. Neste sentido, o JSAF vem reduzindo sua exposição nos FIIs de CRI com maior parte do seu patrimônio alocado em operações IPCA+, em benefício de novas alocações nos fundos dos segmentos de tijolo.

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: 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

Realizamos adicionalmente, nos primeiros dias de maio, quatro novas alocações em CRIs pós-fixados (CDI+), que totalizam 15 milhões de reais. Mesmo com o arrefecimento da inflação, o carregamento em CDI+ deve manter-se vantajoso por um período prolongado.

Os quatro CRIs em questão contam com o fluxo de recebíveis de quatro imóveis “Triple A” na região da Faria Lima, reconhecida como uma das localizações mais nobres do mercado corporativo da capital paulista, e que tem se mostrado resiliente com vacância abaixo de 5% e preços de locação em ascensão. O CRI tem remuneração de CDI +1,70% que equivale a uma taxa nominal de aproximadamente 15% a.a.² líquido de imposto de renda, nos próximos 12 meses. O efeito desta aquisição na distribuição de rendimentos terá reflexo já nos rendimentos recorrentes do mês de maio, a ser distribuído em junho.

Fica evidente, neste momento, a característica dos investimentos almejados pela equipe de gestão do JSAF: i) oportunidades de investimento em ativos de elevada qualidade imobiliária, negociados com desconto no mercado secundário – no caso dos FIIs de tijolo e ações; e ii) taxas de retorno atrativas, sem correr risco de crédito desnecessário – no caso do FIIs de CRI e CRI diretamente.

Em abril, o JSAF divulgou a distribuição de R\$ 0,93 por cota aos detentores de JSAF11 na data base 31/03/2022, que serão pagos no dia 13/05/2022. Frente à cota de fechamento do mês no mercado secundário (R\$ 85,40), o rendimento a ser pago em maio representa um yield de 1,09% no mês ou 13,07% no ano isento de imposto de renda. Para efeito de comparação, este rendimento representa 154% do CDI líquido de IR para o período.

Já o cotista que aderiu à oferta pública de cotas, obteve retorno acumulado consolidado de 7,59% sobre o valor líquido da emissão, em apenas cinco meses desde a listagem do fundo, considerando os rendimentos distribuídos ao longo do período e o valor patrimonial da cota do JSAF em 29/04/22. (ver gráfico pág.5)

Destacamos por fim a média diária de liquidez do fundo que ficou acima de 200 mil reais e representa um aumento de 152% na comparação com a média histórica até o mês anterior.

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

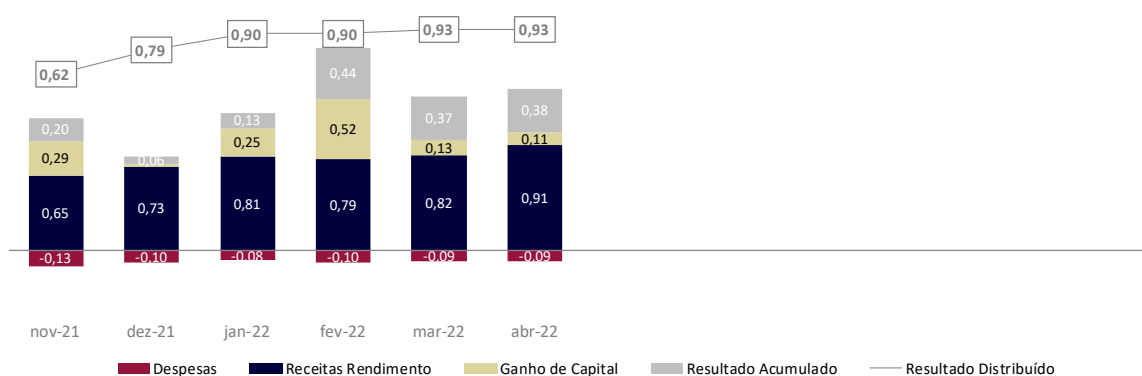
¹ Considerando os FIIs FoF com gestão ativa e mais de 50 mil reais de liquidez média diária; ² Usando como base a estrutura a termo da taxa de juros pré-fixada do dia 06/05/2022.



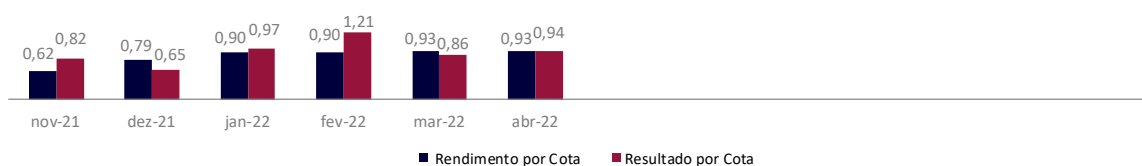
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Abril	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	999.678	3.837.356	3.837.356
Receita CRI	235.687	255.719	255.719
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	196.404	1.143.927	1.143.927
Total Ganho de Capital	175.906	1.590.441	1.590.441
Total Receitas	1.607.675	6.827.443	6.827.443
Despesas Administrativas	-96.982	-436.303	-436.303
Despesas Operacionais	-39.293	-136.772	-136.772
Total de Despesas	-136.275	-573.075	-573.075
Resultado	1.471.401	6.254.369	6.254.369
Rendimento Distribuído	1.462.934	5.757.352	5.757.352
Resultado por Cota	0,94	3,98	3,98
Rendimento por Cota	0,93	3,66	3,66
Proporção Distribuição	99,4%	92,1%	92,1%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,38	0,38	0,38

Composição do Rendimento (R\$)



Histórico de Rendimento (R\$)

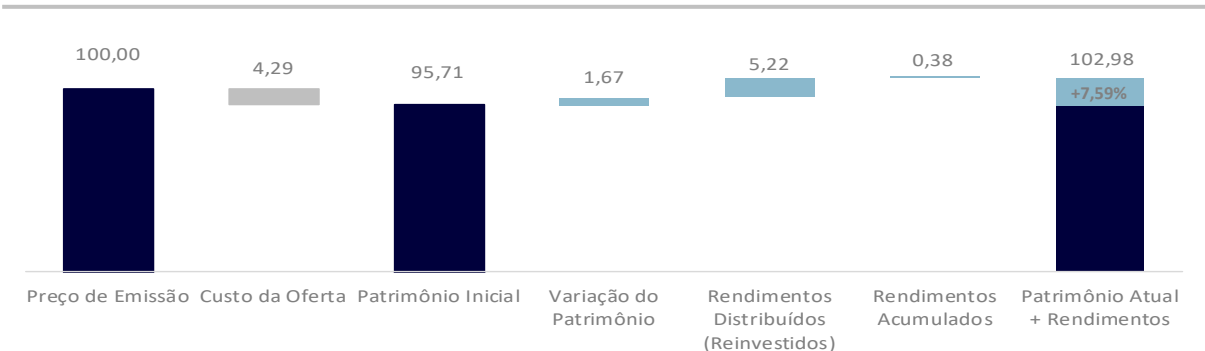




Rentabilidade e Liquidez

Composição da Rentabilidade Consolidada

R\$/Cota



Retorno Total vs. Benchmarks

	abr/22	2022	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,09%	4,29%	5,94%
CDI Líquido (15% IR)	0,72%	2,80%	4,02%
Valor Patrimonial + Rendimento ²	1,34%	4,17%	7,59%
IPCA + Yield IMA-B ¹	2,11%	5,89%	9,07%
IFIX	0,89%	0,00%	4,63%
Valor de Mercado + Rendimento	3,09%	-11,35%	-9,68%

Fonte: Banco Safr; Quantum Axis.

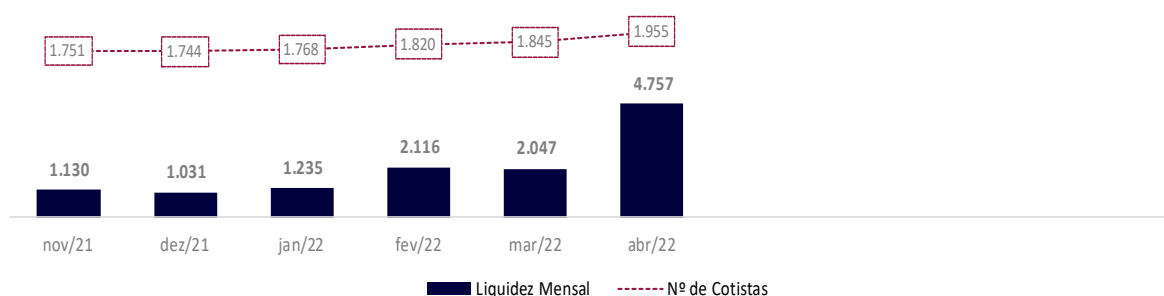
¹Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório.²Desconsiderando os custos da oferta.

Liquidez²

	abr/22	2022	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	4.756.843	10.155.635	12.317.150
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	216.220	125.378	115.114
Giro	3,09%	6,60%	8,01%

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

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

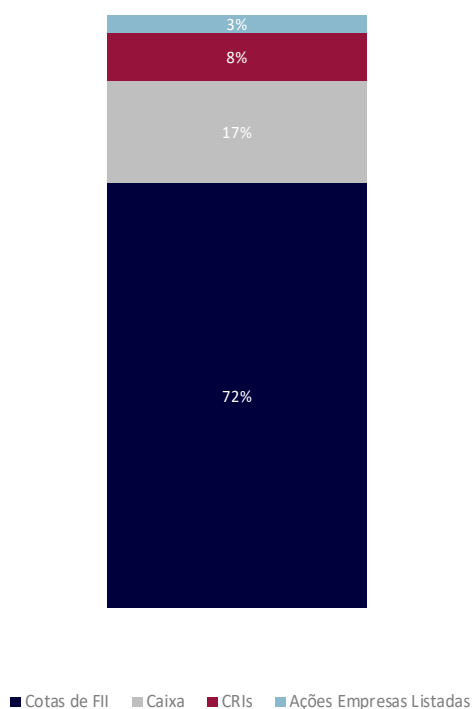




Carteira Consolidada

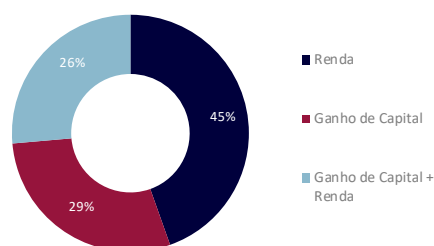
Composição da Carteira

% patrimônio líquido alocado por Categoria



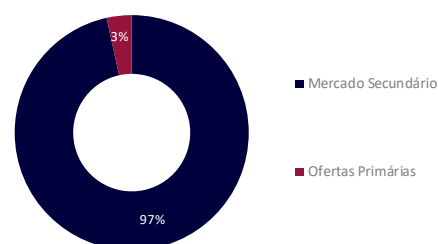
Por Estratégia

% patrimônio líquido alocado nas estratégias



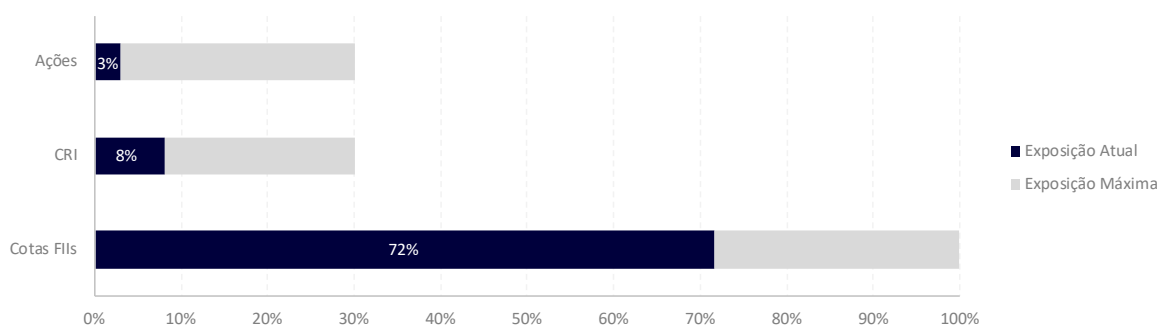
Por Tipo de Alocação

% patrimônio líquido por tipo de alocação



Limite de Exposição do PL por Categoria¹

% patrimônio líquido por Categoria



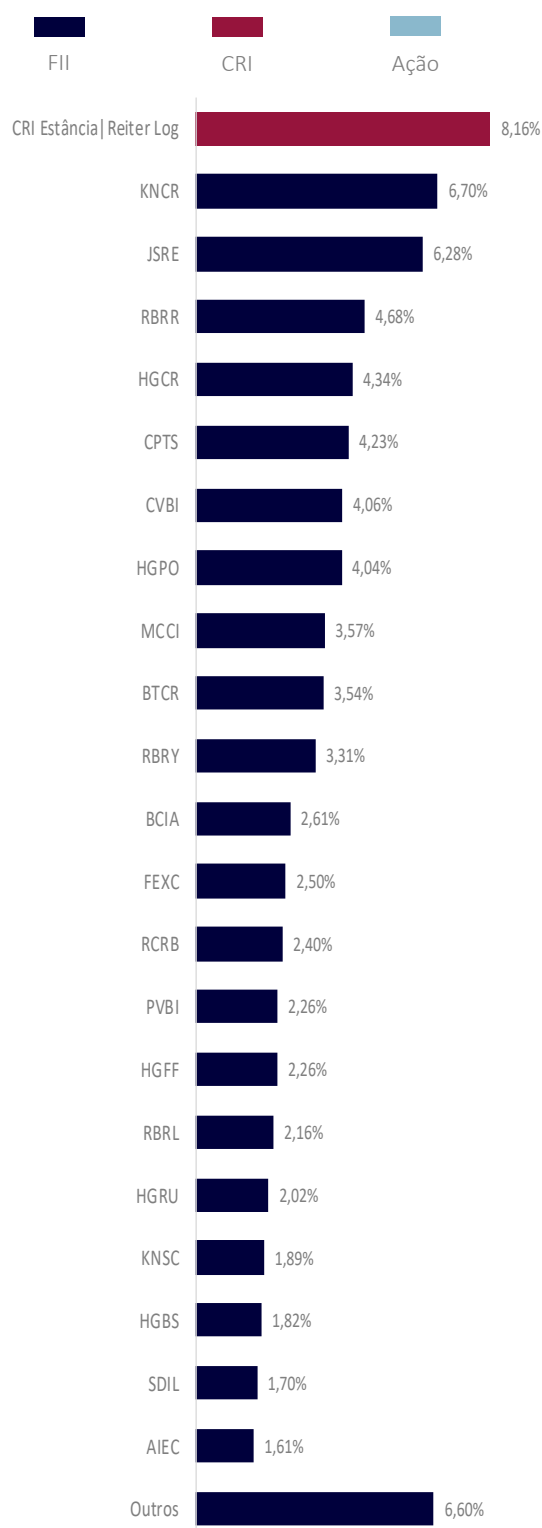
¹O Administrador e o Gestor se comprometeram a utilizar o montante total captado no âmbito da 1ª Oferta conforme a seguinte alocação, observada a Política de Investimento e as deliberações da AGE de Conflito de Interesses, observando os percentuais acima indicados durante o prazo de 2 (dois) anos contados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

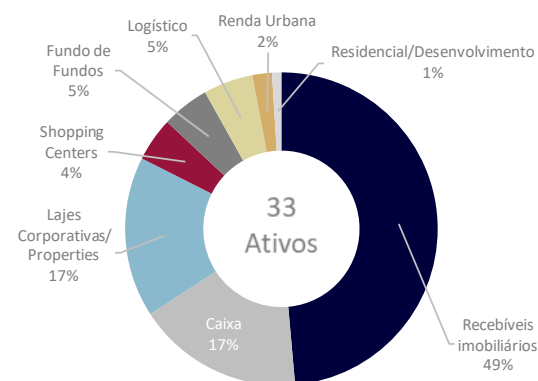
Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



Participação por Segmento

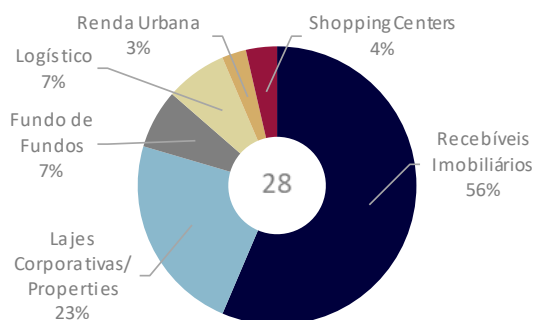
% patrimônio líquido alocado por Segmento



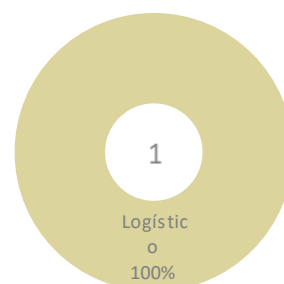
Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

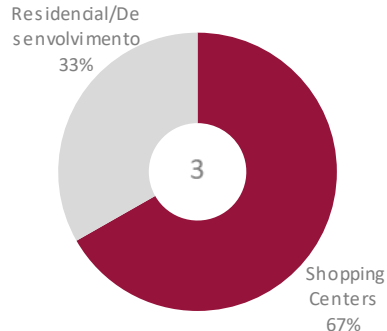
FII



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	8,16%	IPCA	7,83%	7,00%	3,9

CRI Estância|Reiter Log



Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Estância del Sur	IPCA	7,83%	8,16%	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%.



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