



Relatório Gerencial



Safrasset

Maio 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
84,50	132.922.472	2.023	145.821	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
97,48	153.333.808	1.573.047	8,30%	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

Caro Investidor,

No mês de maio os holofotes do mercado mantiveram-se direcionados aos números das economias desenvolvidas. Tivemos como destaque os dados de atividade econômica global abaixo do esperado, o que representa um sinal de queda no poder de compra das famílias, resultado dos seguidos picos inflacionários. Por outro lado, o mercado de trabalho segue superaquecido, de maneira que os bancos centrais ao redor do globo continuam confortáveis em manter a direção do aperto monetário. Dada esta conjuntura, observamos a apreciação do real frente ao dólar (BRL/USD +5,07%) e valorização do Índice Bovespa em 3,22%. Já o índice IFIX encerrou o mês de maio com leve alta de 0,26%, após apresentar desvalorização de mais de 2% até a segunda semana do mês.

Na gestão do JSAF, realizamos novas alocações no montante de 18 milhões de reais. Dessa forma o JSAF encerra o mês de maio com 96,3% do seu patrimônio líquido alocado em ativos-alvo.

Como principais aquisições, podemos destacar a alocação de, aproximadamente, R\$ 15 milhões em quatro CRIs pós-fixados (indexados ao CDI) que têm como devedor quatro fundos imobiliários da globalmente conhecida gestora de ativos imobiliários: Brookfield. Cada CRI conta com garantia imobiliária de um imóvel "Triple AAA" na região da Faria Lima, loan to value ("LTV") de 77% e remuneração de CDI +1,70%, que equivale a uma taxa nominal de aproximadamente 15% a.a.¹ líquido de imposto de renda, nos próximos 12 meses. (maiores detalhes na seção de recebíveis imobiliários neste relatório). Estas alocações impactaram positivamente, em mais de oito centavos por cota, os resultados recorrentes do fundo.

Também foram realizados novos investimentos em fundos imobiliários do segmento de lajes corporativas que totalizaram quase cinco milhões de reais e elevaram a exposição do JSAF para 20% do seu patrimônio neste segmento. Entendemos que o segmento de lajes corporativas apresenta o maior desconto entre os segmentos de tijolo e apresenta os maiores potenciais de correção de preços de locação e redução de vacância, especialmente quando tratamos de imóveis corporativos de alto padrão nas regiões de maior profundidade imobiliária da capital paulista.

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

Os desinvestimentos ficaram concentrados em fundos imobiliários de CRI com a maior parte do seu patrimônio alocado em operações indexadas à inflação e que não enxergamos cenário de recuperação no curto e médio prazo. Isso reforça que a gestão do fundo não manterá em carteira posições que, eventualmente, percam seus fundamentos.

Adicionalmente, realizamos venda com ganho de capital de fundos de CRI que havíamos adquirido com desconto frente ao seu valor patrimonial, dinâmica crescente de rendimentos e bom perfil de crédito.

De maneira consolidada, o JSAF movimentou 35 milhões de reais no mês de maio e obteve quase nove centavos de ganho de capital por cota. Somado ao rendimento recorrente, **o fundo obteve resultado de R\$ 0,95 por cota, o que permitiu aumentar a reserva de rendimentos para importantes R\$ 0,40 por cota.**

Em maio, 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 1,10% no mês ou 13,2% no ano, isento de imposto de renda,** com base na cota de fechamento do mês no mercado secundário (R\$ 84,50). Para efeito de comparação, este rendimento representa **126% do CDI líquido de IR para o período.** Assim, o JSAF posiciona-se como **um dos maiores pagadores de dividendos do segmento de fundo de fundos imobiliários.**

Além deste bom carregamento, o JSAF apresenta em sua carteira um **potencial relevante de ganho de capital, que aliado à sua atual cotação em bolsa, pode gerar retornos expressivos para o investidor,** conforme vamos explorar a seguir:

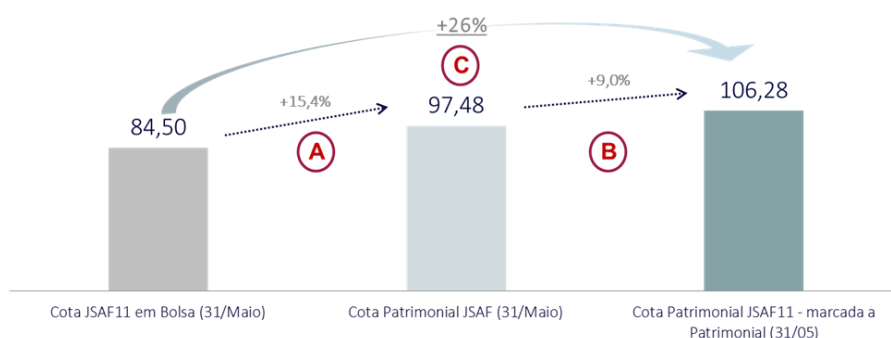
O atual patamar de preço da cota do JSAF11 na bolsa (R\$ 84,50) representa um **desconto de aproximadamente 13,3% sobre o valor patrimonial do fundo** (R\$ 97,48). Por se tratar de um fundo composto por ativos financeiros líquidos, o fundo não depende de avaliações periódicas para determinar seu valor patrimonial, uma vez que seus ativos são marcados a mercado (valor de negociação em bolsa). Portanto, caso o fundo deixe de negociar suas cotas com desconto frente ao valor do seu patrimônio, teríamos uma valorização de 15,4% no valor das cotas de JSAF11 (ver gráfico item A).

Em adição a situação descrita acima, **grande parte dos ativos que compõe a carteira do JSAF estão sendo negociados com desconto frente ao seu valor patrimonial,** estes sim precificados via laudos ou manual de precificação. Dessa forma, caso os ativos que compõe o portfólio do JSAF fossem negociados em bolsa nos seus respectivos valores patrimoniais, teríamos uma valorização da cota patrimonial do JSAF11 de R\$ 97,48 para aproximadamente R\$ 106,28², ou seja, uma valorização adicional de 9% (ver gráfico item B).

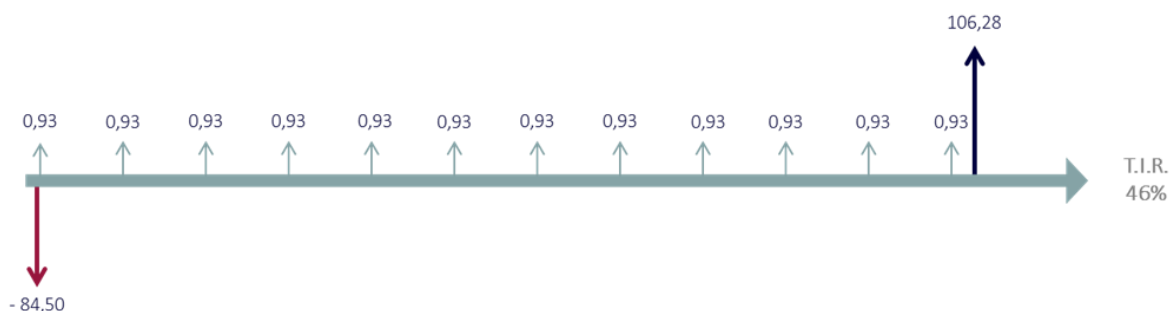


Comentários do Gestor

A composição das situações de desconto frente aos valores patrimoniais acima descritas (A e B) gera uma **dupla camada de descontos na cota do JSAF11**. **Caso ambos os descontos reduzam até uma situação de paridade entre os valores de mercado e valores patrimoniais** - como acontece no caso dos fundos de fundos abertos que investem em outros fundos abertos - **teríamos uma valorização de aproximadamente 26% nas cotas de JSAF11** (ver gráfico item C).



A título exemplificativo, em um cenário onde este movimento ilustrado no item C ocorresse em um período de 12 meses e a distribuição mensal de rendimentos se mantivesse em R\$ 0,93 por cota no mesmo período, teríamos uma **Taxa Interna de Retorno (TIR) de aproximadamente 46% ao ano**, no período de um ano, conforme ilustração abaixo:



Ressaltamos que nenhum dos valores acima apresentados deve ser considerado como garantia ou promessa de rentabilidade. Trata-se de um estudo de cenário com as premissas bem detalhadas no presente relatório.

Por fim abordamos a importante decisão da CVM, que revoga a sua própria decisão tomada no início do ano sobre a distribuição dos resultados caixa que excedessem o lucro contábil do fundo MXRF11, mas que também se estenderia aos outros fundos imobiliários. Nesta nova **decisão definitiva**, divulgada em decisão **unânime** do colegiado de 27 de maio, a CVM **autoriza e ratifica o pagamento do resultado caixa do fundo**, mesmo que este exceda o resultado contábil. **Esta decisão traz benefício para toda a indústria, em especial aos fundos de fundos imobiliários**, que podem manter seus processos atuais de realização de ganhos da capital proporcionando bons pagamentos mensais aos cotistas.

Comentários do Gestor

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](#):



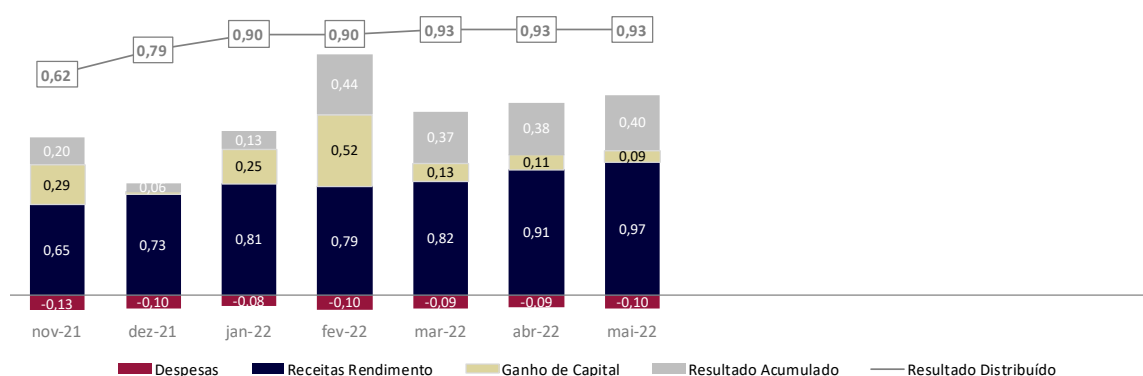
¹Usando como base a estrutura a termo da taxa de juros pré-fixada em maio de 2022.

²Considerando apenas as cotas de fundos imobiliários e seus valores patrimoniais em 06/06/2022.

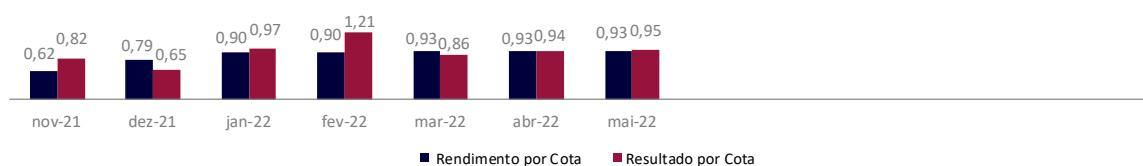
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Maio	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	1.012.285	4.849.641	4.849.641
Receita CRI	396.409	652.128	652.128
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	110.839	1.254.767	1.254.767
Total Ganho de Capital	135.895	1.726.335	1.726.335
Total Receitas	1.655.428	8.482.871	8.482.871
Despesas Administrativas	-114.683	-550.986	-550.986
Despesas Operacionais	-39.298	-176.070	-176.070
Total de Despesas	-153.981	-727.056	-727.056
Resultado	1.501.446	7.755.815	7.755.815
Rendimento Distribuído	1.462.934	7.220.286	7.220.286
Resultado por Cota	0,95	4,93	4,93
Rendimento por Cota	0,93	4,59	4,59
Proporção Distribuição	97,4%	93,1%	93,1%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,40	0,40	0,40

Composição do Rendimento (R\$)



Histórico de Rendimento (R\$)

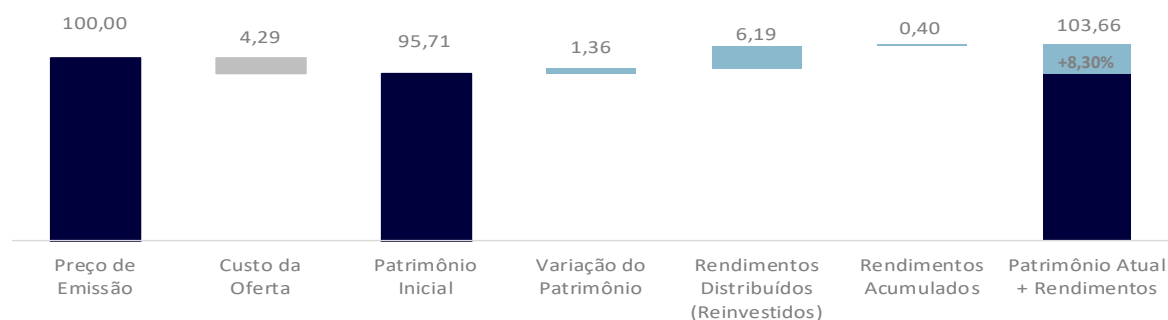




Rentabilidade e Liquidez

Composição da Rentabilidade Consolidada

R\$/Cota



Retorno Total vs. Benchmarks

	mai/22	2022	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,10%	5,43%	7,10%
CDI Líquido (15% IR)	0,87%	3,70%	4,94%
Valor Patrimonial + Rendimento ²	0,66%	4,86%	8,30%
IPCA + Yield IMA-B ¹	1,47%	7,44%	10,67%
IFIX	0,56%	0,56%	5,21%
Valor de Mercado + Rendimento	0,04%	-11,31%	-9,65%

Fonte: Banco Safr; Quantum Axis.

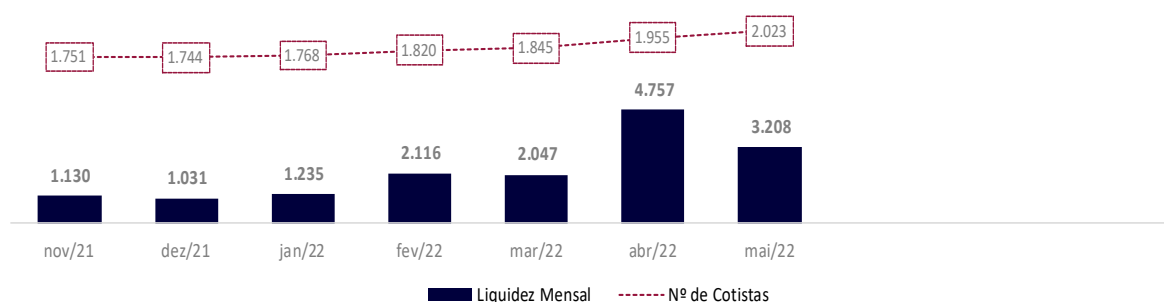
¹Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório.²Desconsiderando os custos da oferta.

Liquidez²

	mai/22	2022	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	3.208.055	13.363.690	15.525.205
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	145.821	129.745	120.350
Giro	2,09%	8,72%	10,13%

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

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

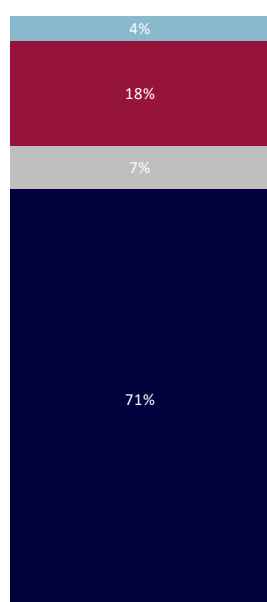




Carteira Consolidada

Composição da Carteira

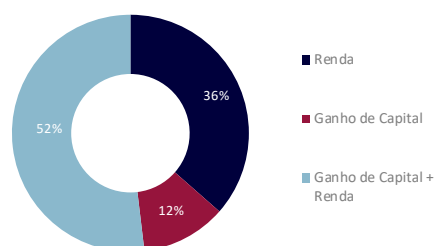
% dos ativos alocados por Categoria



■ Cotas de FI ■ Caixa ■ CRIs ■ Ações Empresas Listadas

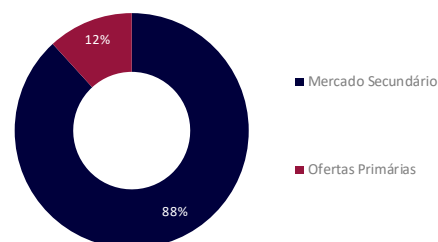
Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



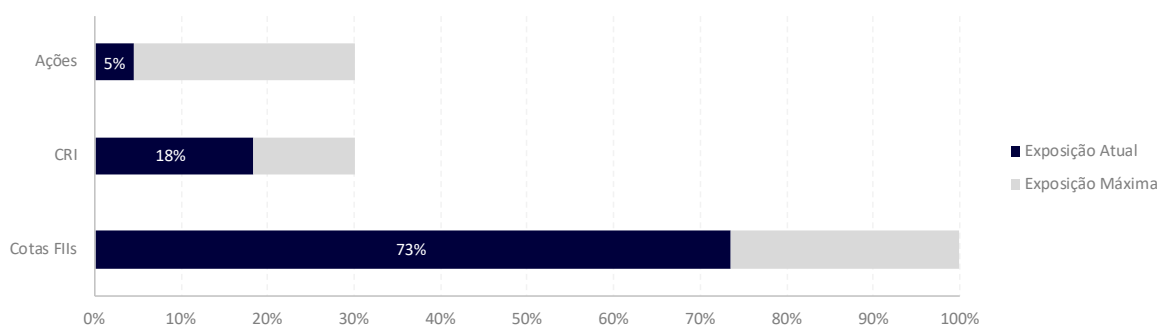
Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



Limite de Exposição do PL por Categoria¹

% patrimônio líquido por Categoria



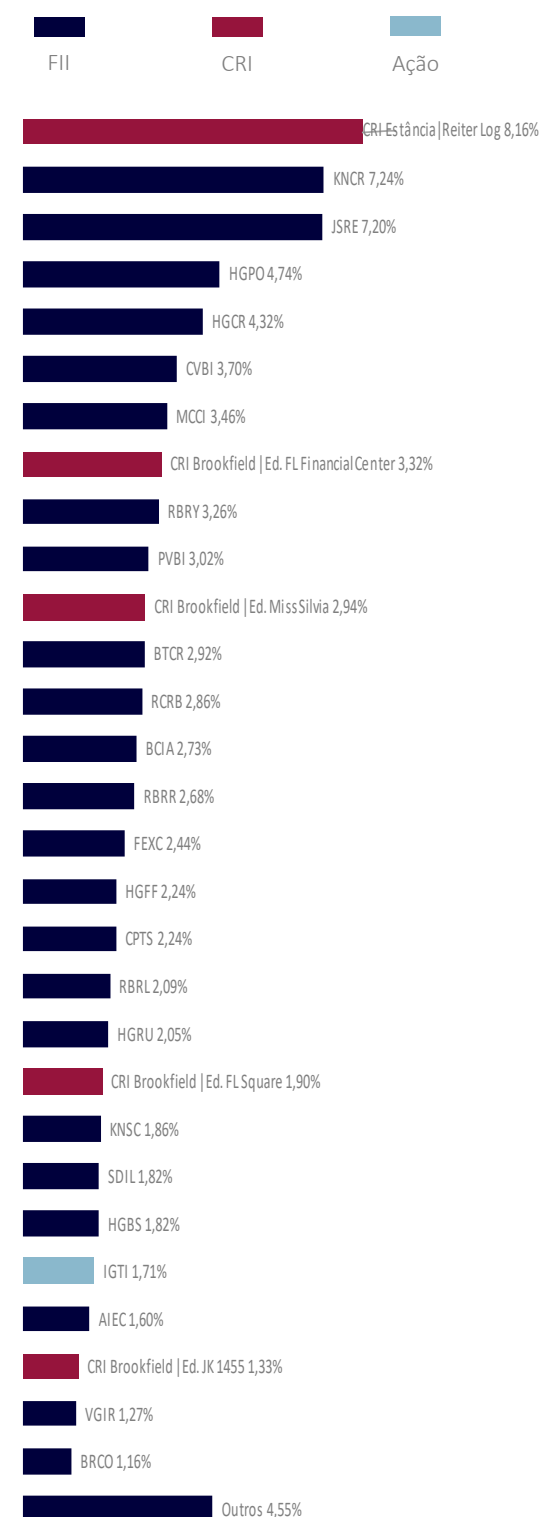
¹O Administrador e o Gestor se comprometeram a utilizar o montante total captado no âmbito da 1ª Oferta conforme a seguinte alocação, observada a Política de Investimento e as deliberações da AGE de Conflito de Interesses, observando os percentuais acima indicados durante o prazo de 2 (dois) anos contados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

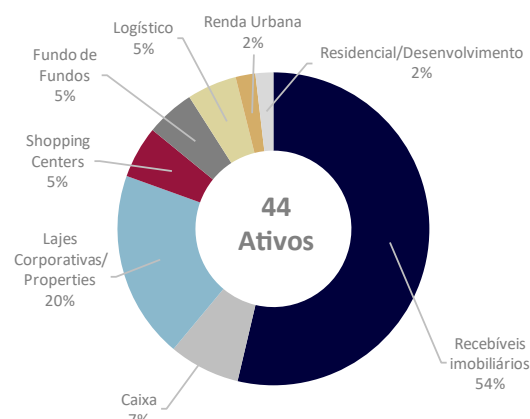
Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



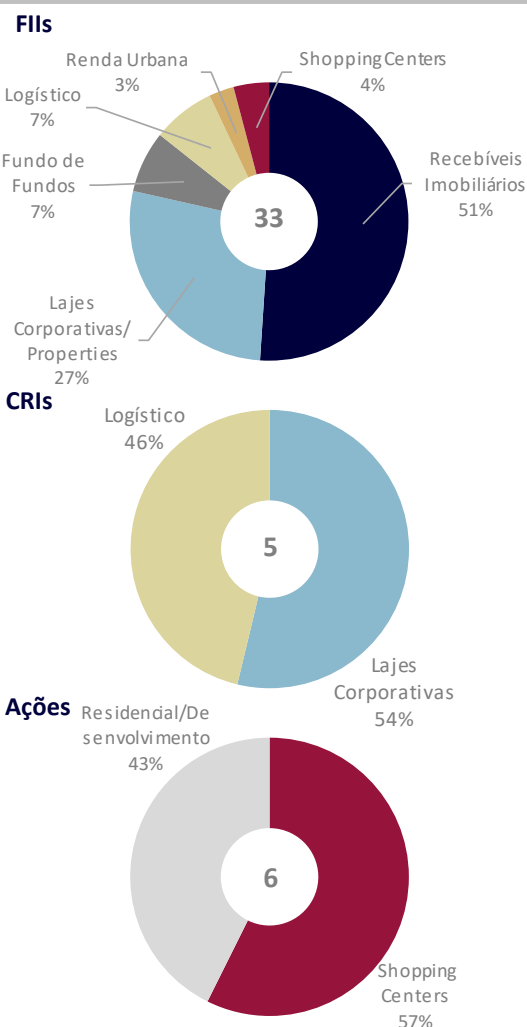
Participação por Segmento

% 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	8,16%	IPCA	7,83%	7,00%	3,9
CRI Brookfield Ed. FL Financial Center	Opea	Única	Lajes Corporativas	3,32%	CDI	1,70%	1,70%	4,0
CRI Brookfield Ed. Miss Silvia	Opea	Única	Lajes Corporativas	2,94%	CDI	1,70%	1,70%	4,0
CRI Brookfield Ed. FL Square	Opea	Única	Lajes Corporativas	1,90%	CDI	1,70%	1,70%	4,0
CRI Brookfield Ed. JK 1455	Opea	Única	Lajes Corporativas	1,33%	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%	8,16%	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:

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

CRI Brookfield |Ed. FL Financial Center



Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Brookfield	CDI	1,70%	3,32%	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:

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

CRI Brookfield |Ed. Miss Silvia



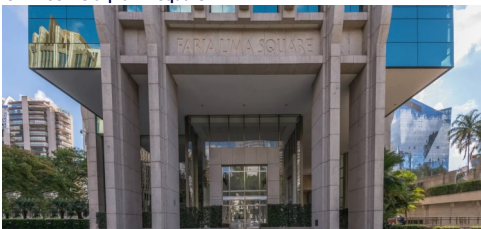
Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Brookfield	CDI	1,70%	2,94%	abr/27	21L0666609

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:

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

CRI Brookfield |Ed. FL Square



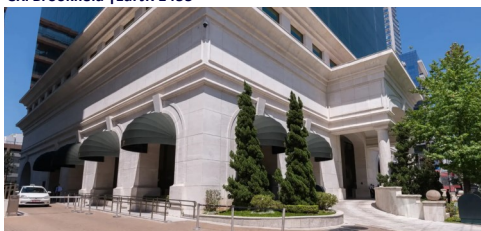
Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Brookfield	CDI	1,70%	2,94%	abr/27	21L0668716

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:

- Cessão fiduciária dos contratos de locação;
- Alienação fiduciária do imóvel, com LTV de 77%;
- Alienação fiduciária das cotas do FII da Brookfield detentor do imóvel;
- Obrigação de apresentação dos novos contratos em caso de novas locações ou revisionais;
- Fundo de reserva de uma parcela de juros;
- 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%	2,94%	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:

- Cessão fiduciária dos contratos de locação;
- Alienação fiduciária do imóvel, com LTV de 77%;
- Alienação fiduciária das cotas do FII da Brookfield detentor do imóvel;
- Obrigação de apresentação dos novos contratos em caso de novas locações ou revisionais;
- Fundo de reserva de uma parcela de juros;
- 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.