



Relatório Gerencial



Safrasset

Setembro 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
88,88	139.812.417	2.972	302.463	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
99,13	155.929.516	1.573.047	14,40%	1,05% / 12,56%

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 mês de setembro foi mais um mês marcado pela forte desconexão entre os ativos locais e os ativos internacionais.

Nas economias desenvolvidas, observamos o aumento da percepção de risco fiscal após o governo britânico anunciar cortes de impostos e subsídios que visam atenuar o impacto da forte elevação dos custos das famílias com energia e outros itens afetados pela inflação. Por sua vez, os bancos centrais ao redor do globo seguem com a difícil tarefa de conciliar a contenção da inflação, através do aumento dos juros, e o crescente risco de recessão econômica pela frente. Neste contexto, tivemos forte desvalorização dos principais índices das bolsas de valores ao redor do globo e apreciação do dólar contra uma cesta global de moedas (DXY¹ +3,21%).

Em contraponto ao pessimismo econômico instalado no exterior, os mais recentes dados da atividade econômica brasileira sugerem que o país encontra-se em retomada, com expectativas crescentes para o PIB brasileiro em 2022 e 2023, conforme evolução da pesquisa Focus ao longo do mês. Adicionalmente, tivemos no mês de setembro a primeira reunião do Copom com manutenção da taxa básica de juros, interrompendo o ciclo de doze altas seguidas iniciado em março de 2021, apesar do Banco Central Brasileiro ainda se mostrar vigilante quanto à persistência da inflação. No mês, o Índice Bovespa sustentou o patamar dos 110 mil pontos, acompanhado pelo arrefecimento dos prêmios das NTN-Bs.

O IFIX também apresentou variação positiva de 0,49% em setembro, com destaque positivo para os segmentos de tijolo, que apresentaram perspectivas positivas quanto ao crescimento das receitas operacionais dos seus imóveis, ao passo que os fundos imobiliários do segmento de CRI enfrentam quedas nos seus rendimentos impactados pelas recentes deflações, figurando dessa forma (pelo segundo mês consecutivo) como o segmento com a maior desvalorização no mês.

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

Conforme amplamente divulgado nos relatórios anteriores, a equipe de gestão do JSAF preocupou-se em vender as posições em FIIs de CRI atrelados à inflação, em momento de inflação ainda elevada, para adquirir FIIs do segmento de tijolo e FIIs atrelados ao CDI, por entender que em uma situação de arrefecimento inflacionário, estes dois segmentos seriam beneficiados em detrimento dos FIIs de CRI ligados ao IPCA. Analisando de maneira comparativa a evolução destes segmentos no mercado secundário e as suas respectivas distribuições de rendimentos, nota-se que o movimento esperado pela equipe de gestão foi confirmado.

No entanto, assim como existiram (e ainda existem) distorções de preços em fundos imobiliários dos segmentos de tijolo, entendemos que alguns fundos imobiliários de CRI atrelados aos índices inflacionários já negociam com preços no mercado secundário que indicam oportunidades de alocação, visando à retomada do IPCA mensal para patamares positivos e, principalmente, a queda dos prêmios das NTN-Bs. Dessa forma, as compras ficaram concentradas em oportunidades de FIIs de CRI atrelados a inflação, com risco de crédito condizente e rendimento projetado de IPCA+ 9,9% ao ano, ajustado pelo preço de aquisição no mercado secundário.

Em setembro, o JSAF obteve resultado de R\$ 0,96 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 10º dia útil do mês subsequente. Este rendimento representa um yield de 1,05% no mês ou 12,56% no ano, isento de imposto de renda, com base na cota de fechamento do mês no mercado secundário (R\$ 88,88). Para efeito de comparação, este rendimento é equivalente a 114,83% do CDI líquido de IR para o período.

Este mês o JSAF elevou, novamente, a sua reserva de rendimentos para R\$ 0,54 por cota, dessa forma o fundo está preparado para enfrentar as oscilações de rendimentos dos fundos impactados pela redução da inflação de curto prazo e manter a distribuição de rendimentos no atual patamar, ao longo do semestre.

Por fim, destacamos que a liquidez do fundo manteve-se, na média, acima dos 300 mil reais diários em setembro e a base de cotistas apresentou sua maior variação mensal, crescendo 16,4% em relação ao mês de agosto.

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](#):



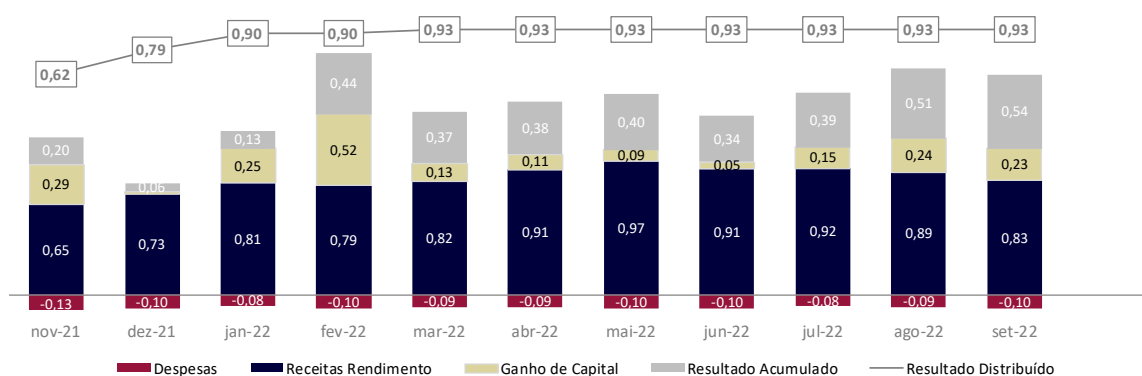
1— O Dollar Index (DXY) compara a variação da moeda americana com outras moedas de países desenvolvidos. A ponderação entre as moedas é a mesma desde 1999 e segue desde então da seguinte maneira: Euro 57,6%; Iene 13,6%; Libra esterlina 11,9%; Dólar canadense 9,1%; Coroa sueca 4,2%; Franco suíço 3,6%.



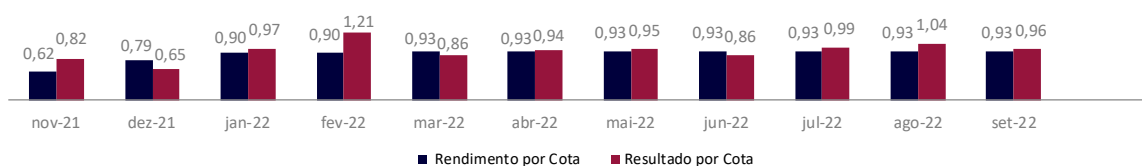
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Setembro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	959.052	3.067.877	8.966.432
Receita CRI	203.661	794.625	1.778.831
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	141.307	285.279	1.596.514
Total Ganho de Capital	362.588	988.159	2.790.515
Total Receitas	1.666.608	5.135.939	15.132.292
Despesas Administrativas	-116.001	-338.847	-998.518
Despesas Operacionais	-39.134	-91.459	-314.887
Total de Despesas	-155.134	-430.306	-1.313.404
Resultado	1.511.474	4.705.633	13.818.888
Rendimento Distribuído	1.462.934	4.388.801	13.072.021
Resultado por Cota	0,96	2,99	8,78
Rendimento por Cota	0,93	2,79	8,31
Proporção Distribuição	96,8%	93,3%	94,6%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,54	0,54	0,54

Composição do Rendimento (R\$)



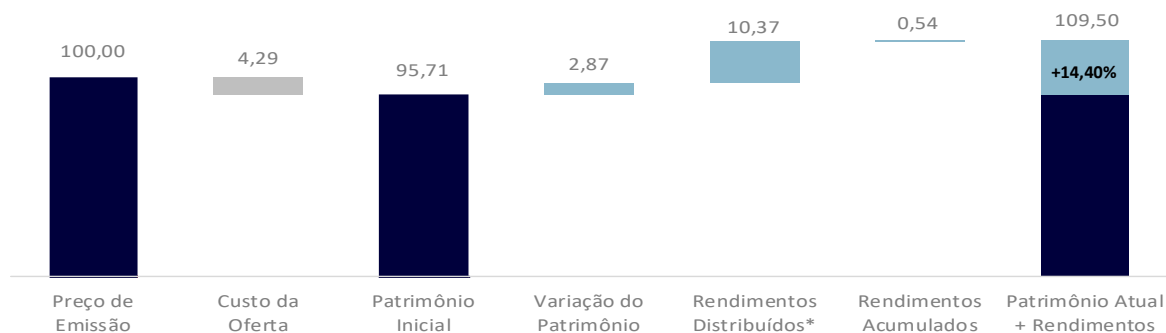
Histórico de Rendimento (R\$)



Rentabilidade e Liquidez

Composição da Rentabilidade Consolidada

R\$/Cota



*Considerando o reinvestimento dos rendimentos recebidos no próprio fundo.

Retorno Total vs. Benchmarks

	set/22	2022	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,05%	9,35%	10,94%
CDI Líquido (15% IR)	0,91%	7,56%	8,85%
Valor Patrimonial + Rendimento ²	0,87%	10,76%	14,40%
IPCA + Yield IMA-B ¹	0,26%	10,04%	13,35%
IFIX	0,50%	6,64%	11,57%
Valor de Mercado + Rendimento	1,49%	-2,56%	-0,73%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis.

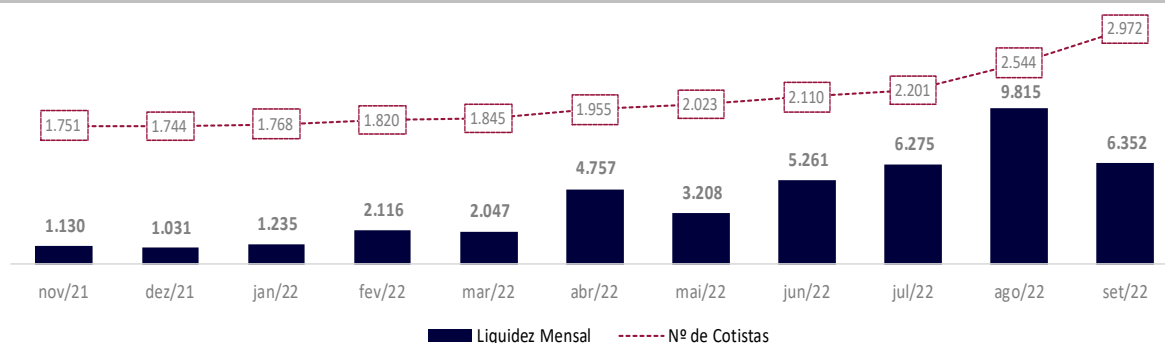
¹Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório.²Desconsiderando os custos da oferta.

Liquidez²

	set/22	2022	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	6.351.733	41.065.933	43.227.449
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	302.463	244.440	201.058
Giro	4,07%	26,34%	27,72%

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

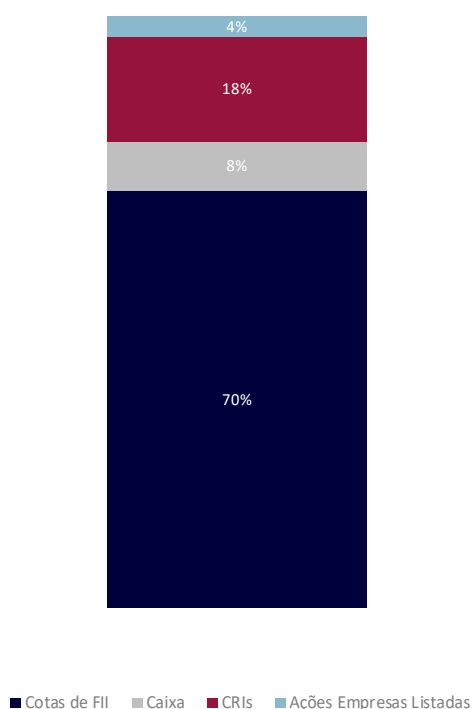
Liquidez Mensal (em milhares de reais) e Número de Cotistas



Carteira Consolidada

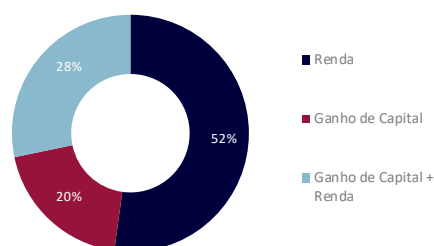
Composição da Carteira

% dos ativos alocados por Categoria



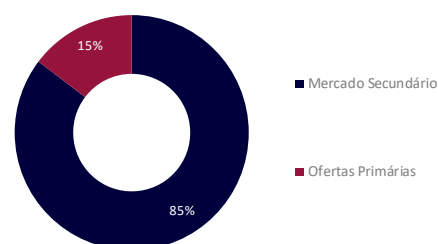
Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



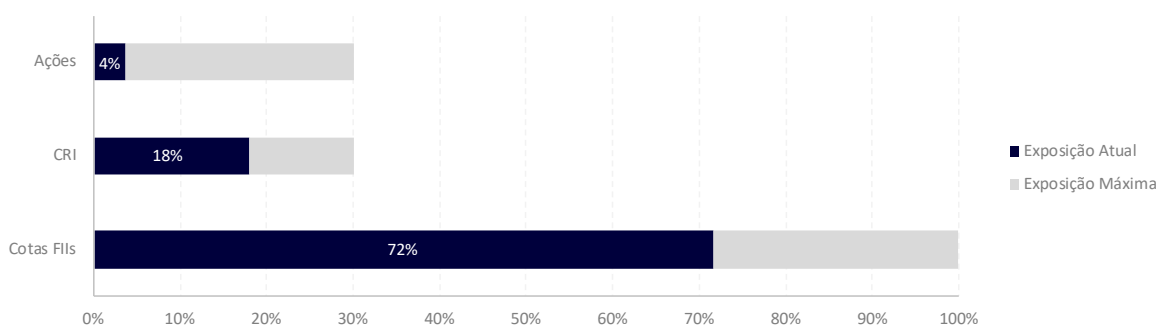
Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



Limite de Exposição do PL por Categoria¹

% patrimônio líquido por Categoria



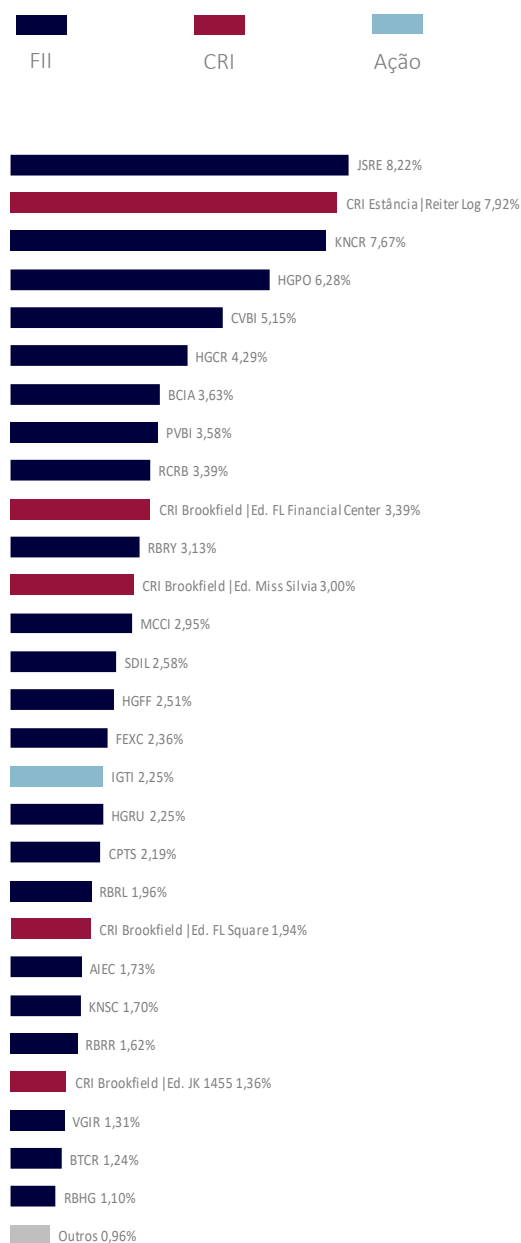
¹O Administrador e o Gestor se comprometeram a utilizar o montante total captado no âmbito da 1ª Oferta conforme a seguinte alocação, observada a Política de Investimento e as deliberações da AGE de Conflito de Interesses, observando os percentuais acima indicados durante o prazo de 2 (dois) anos contados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

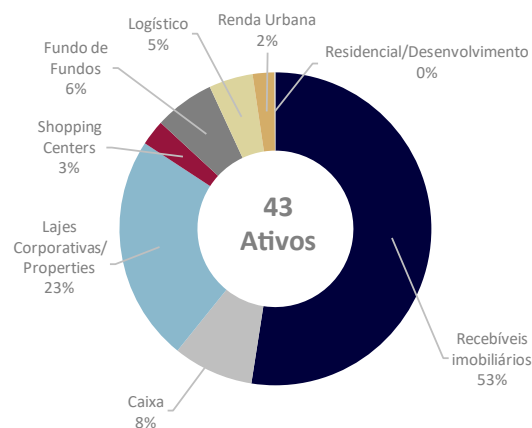
Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



Participação por Segmento

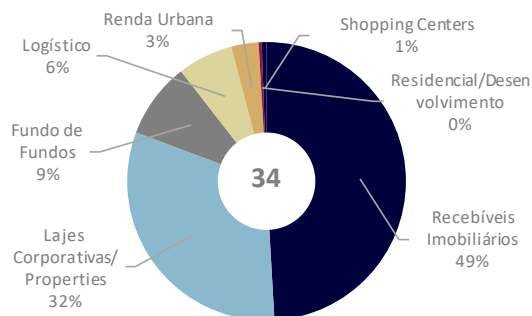
% patrimônio líquido alocado por Segmento



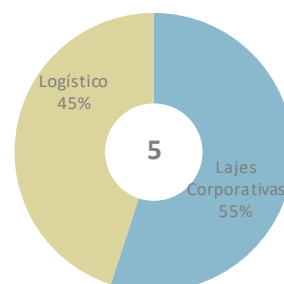
Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

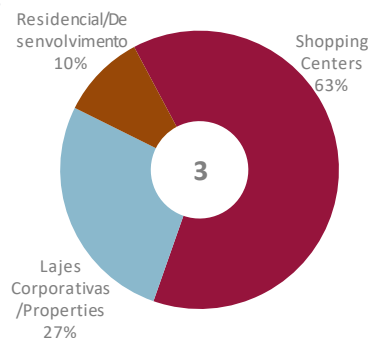
FII



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	7,92%	IPCA	7,83%	7,00%	3,4
CRI Brookfield Ed. FL Financial Center	Opea	Única	Lajes Corporativas	3,39%	CDI	1,70%	1,70%	3,4
CRI Brookfield Ed. Miss Silvia	Opea	Única	Lajes Corporativas	3,00%	CDI	1,70%	1,70%	3,4
CRI Brookfield Ed. FL Square	Opea	Única	Lajes Corporativas	1,94%	CDI	1,70%	1,70%	3,4
CRI Brookfield Ed. JK 1455	Opea	Única	Lajes Corporativas	1,36%	CDI	1,70%	1,70%	3,4

CRI Estância|Reiter Log



Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Estância del Sur	IPCA	7,83%	7,92%	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 anual;
- 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%	3,39%	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



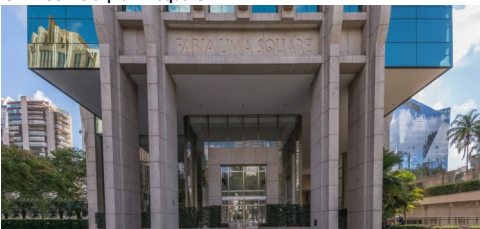
Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Brookfield	CDI	1,70%	3,00%	abr/27	21L0666609

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



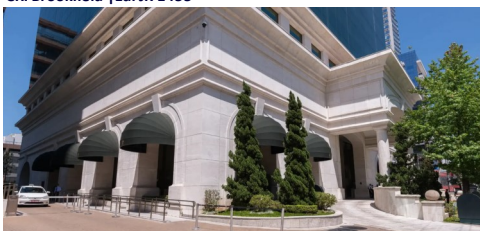
Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Brookfield	CDI	1,70%	1,94%	abr/27	21L0668716

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%	1,36%	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.