



Relatório Gerencial



Safrasset

Novembro 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
85,04	133.771.917	3.272	230.994	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
94,13	148.073.844	1.573.047	10,75%	1,09% / 13,12%

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 novembro teve como principal destaque a piora das expectativas macroeconômicas brasileiras causadas pelas recentes sinalizações do novo governo eleito em relação às pautas econômicas e fiscais.

Encabeçando as diversas sinalizações que ocorreram no último mês, figura uma proposta de emenda constitucional que afrouxa o teto de gastos do governo federal, sem uma clara contrapartida na ponta da arrecadação. Como consequência, o mercado refletiu intensa desvalorização dos ativos locais em novembro.

A curva de juros futuros apresentou elevação acima de 100 basis points em praticamente todos os vértices e foi acompanhada pelo aumento dos prêmios das NTN-Bs. O Índice Bovespa recuou 3,06%, enquanto o dólar manteve-se estável frente ao real (USDBRL +0,11%), no mesmo mês em que a moeda americana perdeu valor contra uma cesta global de moedas (DXY -5,11%).

Os fundos de investimento imobiliário também sofreram forte desvalorização no mês, com queda de 4,15% do principal índice do setor, o IFIX. Os fundos dos segmentos de tijolo foram os mais afetados no mercado secundário, uma vez que estes respondem inversamente ao aumento dos prêmios das NTN-Bs. Os piores desempenhos do mês ficaram com os fundos de lajes corporativas (-8,08%) e shopping centers (-6,46%). Já o segmento de recebíveis imobiliários (CRIs) sofreu a menor retração, de 1,89%.

Em novembro a equipe de gestão do JSAF seguiu a mesma estratégia adotada desde os primeiros impactos das recentes deflações que pressionaram as cotações dos FIIs de CRI atrelados ao IPCA: adquirir cotas de fundos deste segmento, com riscos de crédito condizentes e excelentes taxas de retorno nas carteiras de CRIs, com base no preço de aquisição da cota no mercado secundário. Ao final do mês de novembro, o JSAF apresentava, aproximadamente, 66% do seu patrimônio líquido alocado em cotas de fundos de recebíveis imobiliários, alocações diretas em CRIs e títulos públicos pós-fixados. Dessa forma o fundo está posicionado para enfrentar adversidades decorrentes da piora significativa das expectativas macroeconômicas, ao longo dos próximos meses.

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

Apesar da elevada volatilidade dos ativos no mês, realizamos vendas com ganho de capital de cotas de fundos do segmento logístico que já atingiram seu valor esperado. Ainda em novembro, encerramos duas posições vendidas em cotas de fundos imobiliários, sendo: um fundo do segmento de lajes corporativas e um fundo de desenvolvimento no segmento turístico. Estas operações vendidas geraram um resultado líquido de 8 centavos por cota com exposição de apenas 1,10% do patrimônio líquido do JSAF.

O recebimento de rendimentos dos ativos investidos pelo fundo e as operações realizadas visando o ganho de capital, garantiram ao JSAF **R\$1,10 por cota, o maior resultado mensal do segundo semestre de 2022.**

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 1,09% no mês ou 13,12% no ano, isento de imposto de renda,** com base na cota de fechamento do mês no mercado secundário (R\$85,04). Para efeito de comparação, **este rendimento é equivalente a 126% do CDI líquido de IR para o período.**

Após o resultado de novembro, o **JSAF acumula R\$0,70 em reservas de rendimentos já realizados e disponíveis para distribuição.** 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](#).

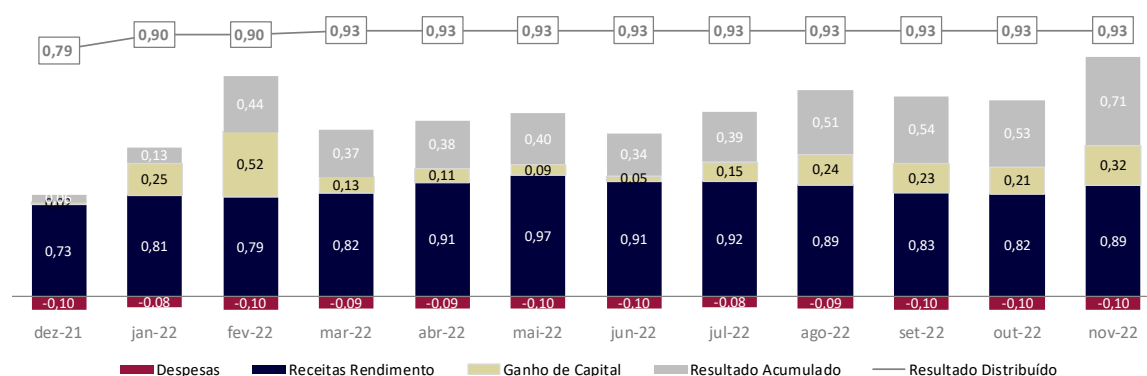
Em caso de dúvidas, o time do JSAF está à disposição através da caixa de e-mail: ri.imobiliario@safra.com.br. No QR Code abaixo, você encontrará a página do JSAF no Youtube:



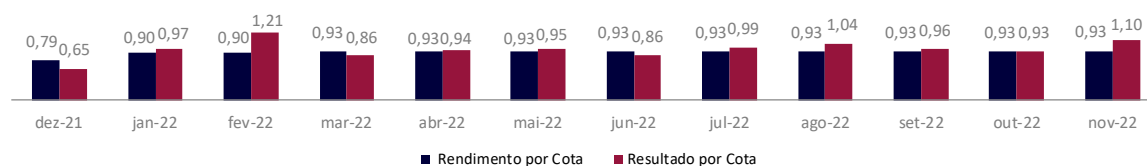
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Novembro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	1.037.477	5.062.316	10.960.871
Receita CRI	252.836	1.262.642	2.246.848
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	102.830	502.489	1.813.724
Total Ganho de Capital	497.490	1.818.902	3.621.259
Total Receitas	1.890.634	8.646.350	18.642.702
Despesas Administrativas	-110.907	-560.661	-1.220.332
Despesas Operacionais	-51.331	-195.183	-418.611
Total de Despesas	-162.238	-755.844	-1.638.942
Resultado	1.728.396	7.890.505	17.003.760
Rendimento Distribuído	1.462.934	7.314.669	15.997.888
Resultado por Cota	1,10	5,02	10,81
Rendimento por Cota	0,93	4,65	10,17
Proporção Distribuição	84,6%	92,7%	94,1%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,71	0,71	0,71

Composição do Rendimento (R\$)



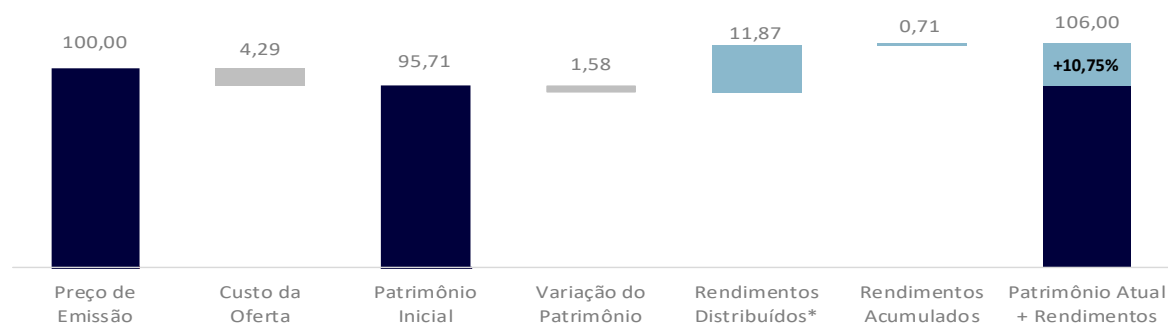
Histórico de Rendimento (R\$)



Rentabilidade e Liquidez

Composição da Rentabilidade Consolidada

R\$/Cota



*Considerando o reinvestimento dos rendimentos recebidos no próprio fundo.

Retorno Total vs. Benchmarks

	nov/22	2022	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,09%	11,96%	13,62%
CDI Líquido (15% IR)	0,87%	9,46%	10,79%
Valor Patrimonial + Rendimento ²	-3,11%	7,23%	10,75%
IPCA + Yield IMA-B ¹	1,05%	11,45%	14,80%
IFIX	-4,15%	2,22%	6,95%
Valor de Mercado + Rendimento	-8,94%	-4,82%	-3,03%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis.

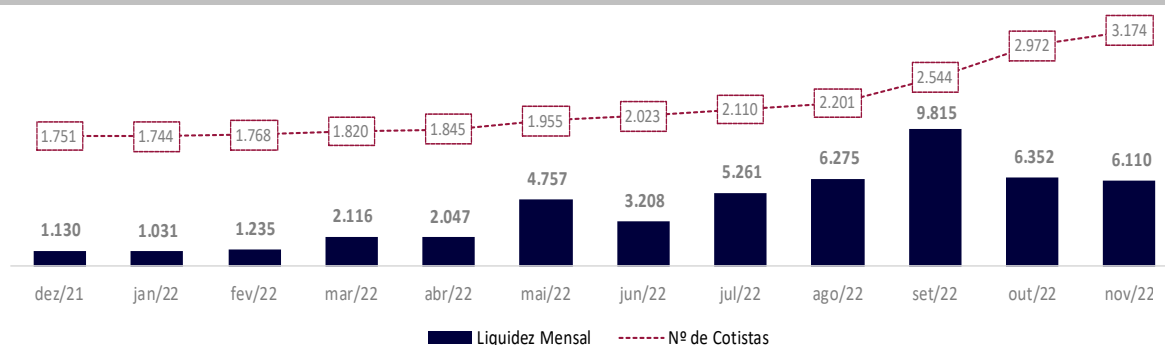
¹Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório.²Desconsiderando os custos da oferta.

Liquidez²

	nov/22	2022	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	4.619.880	51.795.348	53.956.863
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	230.994	226.181	211.596
Giro	3,12%	34,98%	36,44%

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

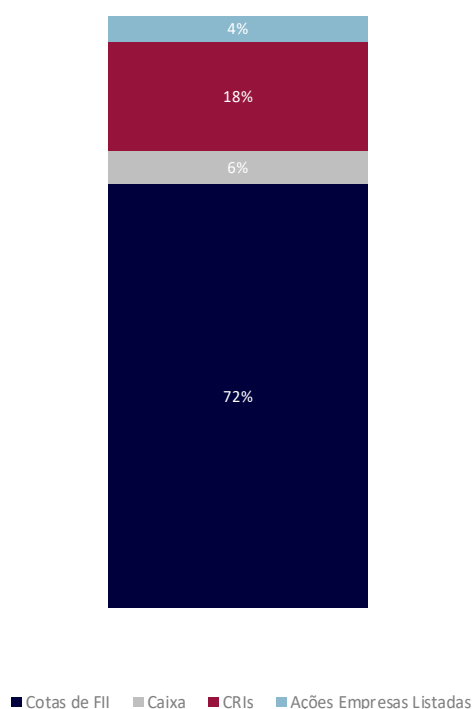
Liquidez Mensal (em milhares de reais) e Número de Cotistas



Carteira Consolidada

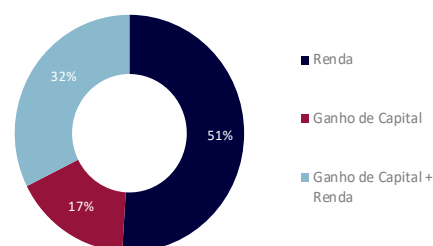
Composição da Carteira

% dos ativos alocados por Categoria



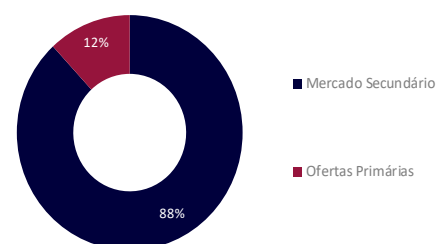
Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



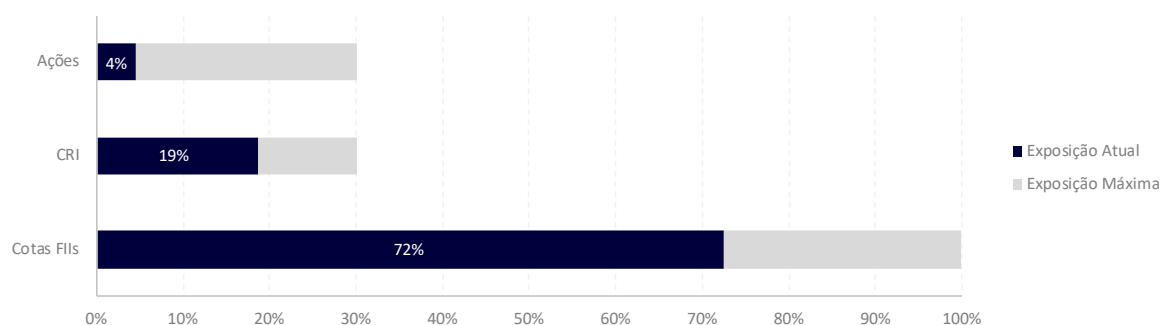
Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



Limite de Exposição do PL por Categoria¹

% patrimônio líquido por Categoria



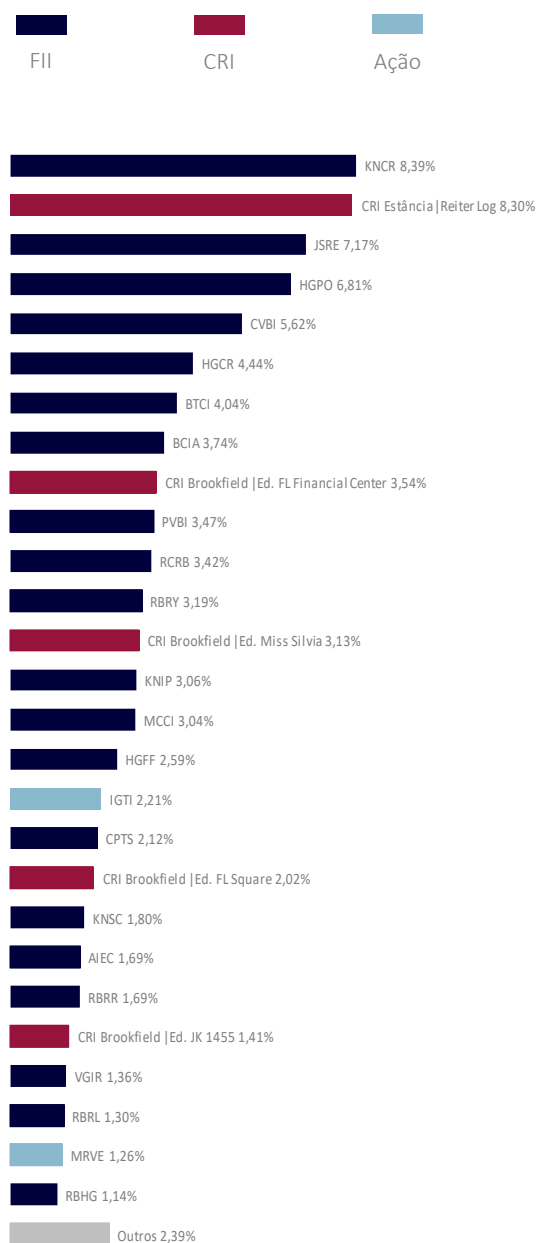
¹O Administrador e o Gestor se comprometeram a utilizar o montante total captado no âmbito da 1ª Oferta conforme a seguinte alocação, observada a Política de Investimento e as deliberações da AGE de Conflito de Interesses, observando os percentuais acima indicados durante o prazo de 2 (dois) anos contados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

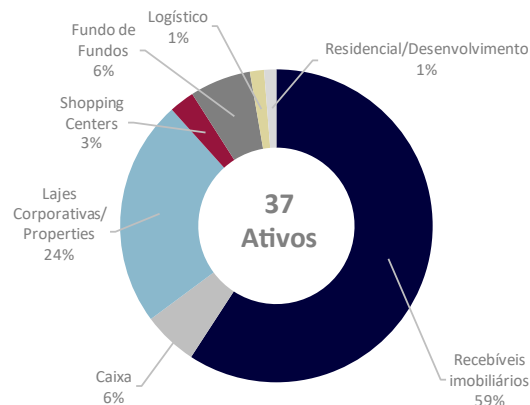
Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



Participação por Segmento

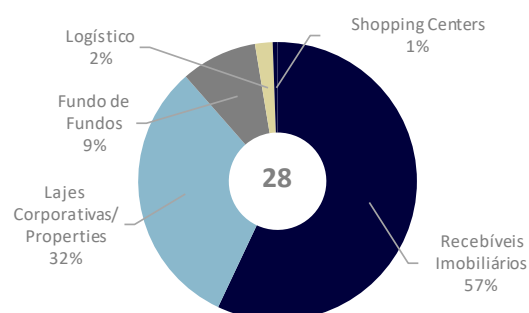
% patrimônio líquido alocado por Segmento



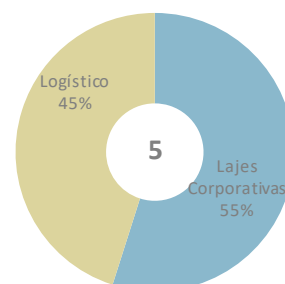
Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

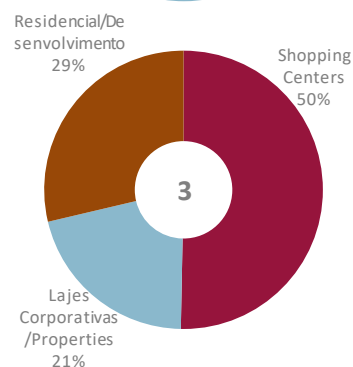
FII



CRIs



Ações



Carteira de Certificado de Recebíveis Imobiliários

Quadro resumo | Carteira CRI

Ativo	Emissor	Tranche	Segmento	% PL	Indexador	Taxa Aquisição	Duration
CRI Estância Reiter Log	True	Sênior	Logístico	8,30%	IPCA	7,83%	3,3
CRI Brookfield Ed. FL Financial Center	Opea	Única	Lajes Corporativas	3,54%	CDI	1,70%	3,4
CRI Brookfield Ed. Miss Silvia	Opea	Única	Lajes Corporativas	3,13%	CDI	1,70%	3,4
CRI Brookfield Ed. FL Square	Opea	Única	Lajes Corporativas	2,02%	CDI	1,70%	3,4
CRI Brookfield Ed. JK 1455	Opea	Única	Lajes Corporativas	1,41%	CDI	1,70%	3,4

CRI Estância | Reiter Log



Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Estância del Sur	IPCA	7,83%	8,30%	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%	3,54%	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



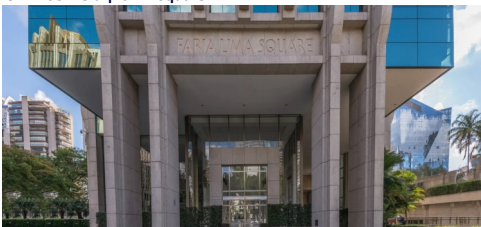
Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Brookfield	CDI	1,70%	3,13%	abr/27	21L0666609

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%	2,02%	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%	1,41%	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.