



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Fevereiro 2023

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
79,87	125.639.264	3.823	251.582	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
91,29	143.602.323	1.573.047	10,68%	1,16% / 13,97%

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 nos 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,

No cenário internacional, o mês de fevereiro foi marcado pela forte elevação dos juros dos títulos públicos americanos após a divulgação de dados que indicam um mercado de trabalho ainda aquecido nos EUA. Como resultado, o mercado prevê que a política monetária do FED se torne ainda mais restritiva por um período prolongado. Além disso, na Europa, os dados de inflação mostraram uma pressão inflacionária persistente. Diante deste cenário desafiador, observamos a desvalorização do índice S&P500 em 2,61% e a valorização do dólar em relação a cesta de moedas que compõem o índice DXY, com um aumento de 2,83%.

No Brasil, a atenção se voltou para as pressões que a ala política do governo federal vem exercendo sobre o Banco Central, buscando cortes na taxa básica de juros. Essa discussão gerou ruídos que afetaram a volatilidade dos ativos locais. A expectativa do mercado resultou em uma inclinação na curva de juros futuros, com uma queda nos vértices curtos e um aumento dos juros mais longos. O índice Bovespa também sofreu as consequências da instabilidade político-econômica e registrou uma queda de 7,49% no mês.

O mercado de fundos imobiliários teve mais um mês de queda, com o índice IFIX recuando 0,45%. No acumulado do ano, o índice já registra uma retração de 2,05%, com destaque para os segmentos de lajes corporativas e galpões logísticos, que apresentam quedas superiores a 5% em 2023.

No mês de fevereiro, continuamos com a estratégia de reduzir o risco da carteira e minimizar a volatilidade da variação patrimonial do JSAF em um contexto macroeconômico incerto, a equipe de gestão consolidou uma posição relevante em ativos de liquidez. Ao final de fevereiro, o JSAF mantém 15% do seu patrimônio líquido em ativos de caixa, predominantemente em LCIs pós-fixadas com liquidez diária.

Nome: JS Ativos Financeiros
FII

Código de Negociação (ticker): JSAF11

Administrador: Banco J. Safrasset S.A.

Gestor: Safrasset

Formador de Mercado: XP Investimentos 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

As decisões de desinvestimento tomadas pela equipe de gestão nos últimos meses permitiram que o **JSAF11 se destacasse dentre os fundos de investimento imobiliário do seu segmento, tendo uma parcela significativa de caixa disponível para navegar no atual cenário de incertezas** e, também, estar preparado para reinvestir esses recursos assim que as condições de mercado apontarem uma relação risco x retorno mais favorável.

Em fevereiro o JSAF 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 1,16% no mês ou aproximadamente 14% no ano, isento de imposto de renda, com base na cota de fechamento do mês no mercado secundário (R\$79,87). Para efeito de comparação, este rendimento é equivalente a **149% do CDI líquido de IR para o período.**

Tendo em vista a reserva de rendimentos já realizados e disponíveis para distribuição, o JSAF11 está preparado para **manter a distribuição de rendimentos em linha com o atual patamar, mesmo em um cenário de juros e inflação desafiadores para os próximos meses.**

Informamos ainda que os **informes de rendimentos do ano calendário de 2022** foram disponibilizados a todos os cotistas. Para clientes com conta no banco Safr, os informes de rendimentos podem ser acessados pelo aplicativo ou Internet Banking, e para outros clientes, os informes foram enviados para o e-mail cadastrado pelo próprio cotistas em sua corretora / B3, ou via correio. **Caso deseje solicitar a 2ª via do informe, entre em contato com a nossa central de atendimento pelo número: (11) 3253-4455 ou 0300 105 1234, onde há uma opção específica para informes de rendimento (Opção 8).**

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:

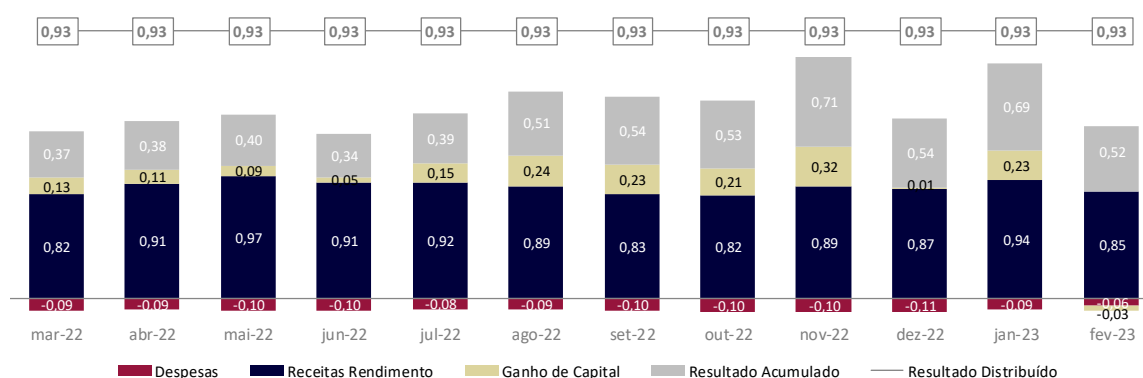




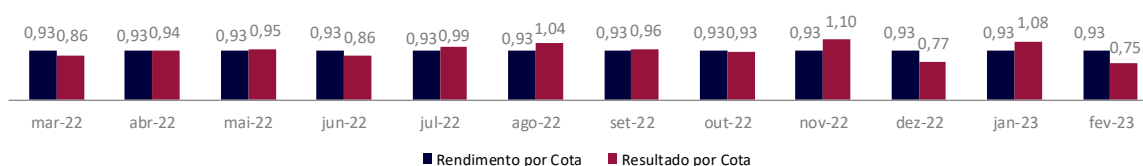
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Fevereiro	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	993.093	2.044.828	2.044.828
Receita CRI	155.945	380.656	380.656
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	185.798	388.666	388.666
Total Ganho de Capital	-53.074	305.390	305.390
Total Receitas	1.281.760	3.119.540	3.119.540
Despesas Administrativas	-88.687	-198.211	-198.211
Despesas Operacionais	-6.145	-41.228	-41.228
Total de Despesas	-94.832	-239.439	-239.439
Resultado	1.186.928	2.880.100	2.880.100
Rendimento Distribuído	1.462.934	2.925.867	2.925.867
Resultado por Cota	0,75	1,83	1,83
Rendimento por Cota	0,93	1,86	1,86
Proporção Distribuição	123,3%	101,6%	101,6%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,52	0,52	0,52

Composição do Rendimento (R\$)



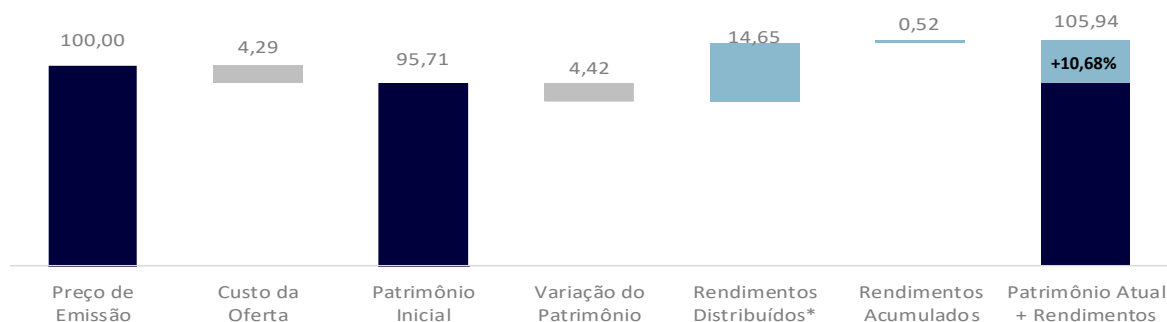
Histórico de Rendimento (R\$)



Rentabilidade e Liquidez

Composição da Rentabilidade Consolidada

R\$/Cota



*Considerando o reinvestimento dos rendimentos recebidos no próprio fundo.

Retorno Total vs. Benchmarks

	fev/23	2023	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,16%	2,33%	17,99%
CDI Líquido (15% IR)	0,78%	1,74%	13,85%
Valor Patrimonial + Rendimento ²	0,42%	-0,83%	10,68%
IPCA + Yield IMA-B ¹	1,06%	2,24%	18,40%
IFIX	-0,46%	-2,06%	4,75%
Valor de Mercado + Rendimento	0,76%	-3,25%	-5,77%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis.

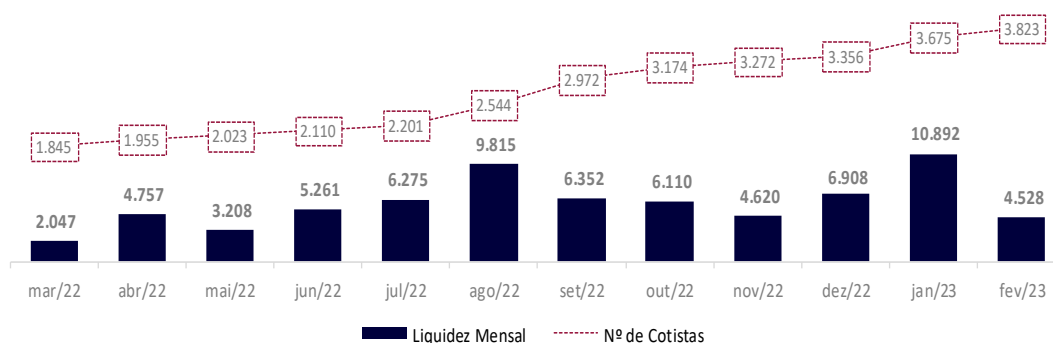
¹Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório.²Desconsiderando os custos da oferta.

Liquidez²

	fev/23	2023	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	4.528.482	15.420.863	76.285.816
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	251.582	385.522	240.649
Giro	3,15%	10,74%	53,12%

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

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

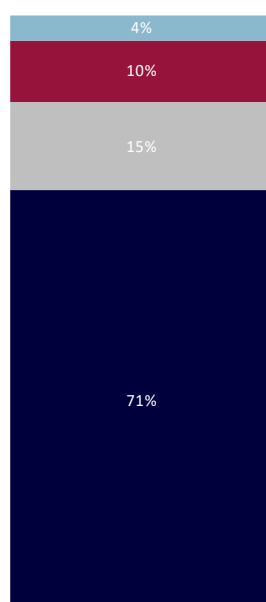




Carteira Consolidada

Composição da Carteira

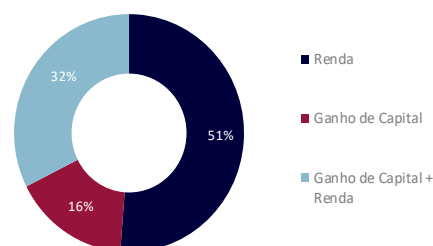
% dos ativos alocados por Categoria



■ Cotas de FII ■ Caixa (LFT/LCI) ■ CRIs ■ Ações Empresas Listadas

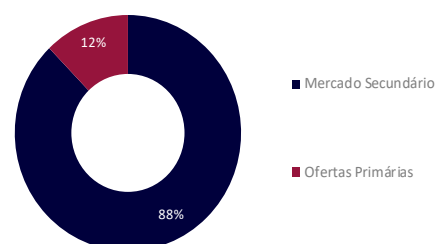
Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



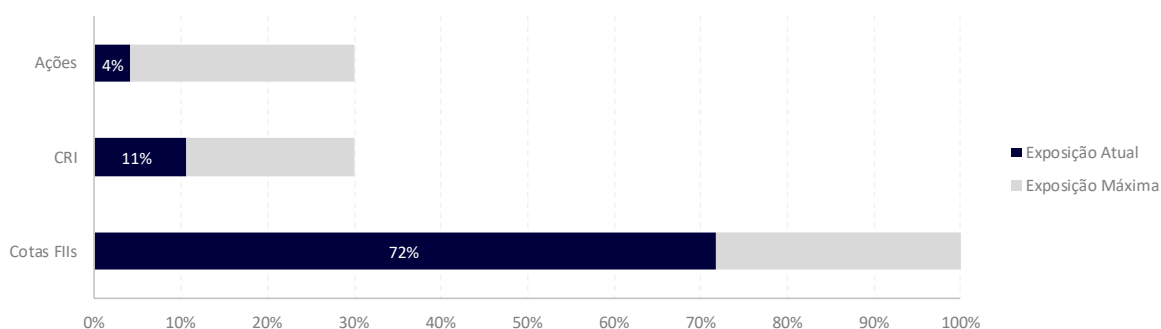
Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



Limite de Exposição do PL por Categoria¹

% patrimônio líquido por Categoria



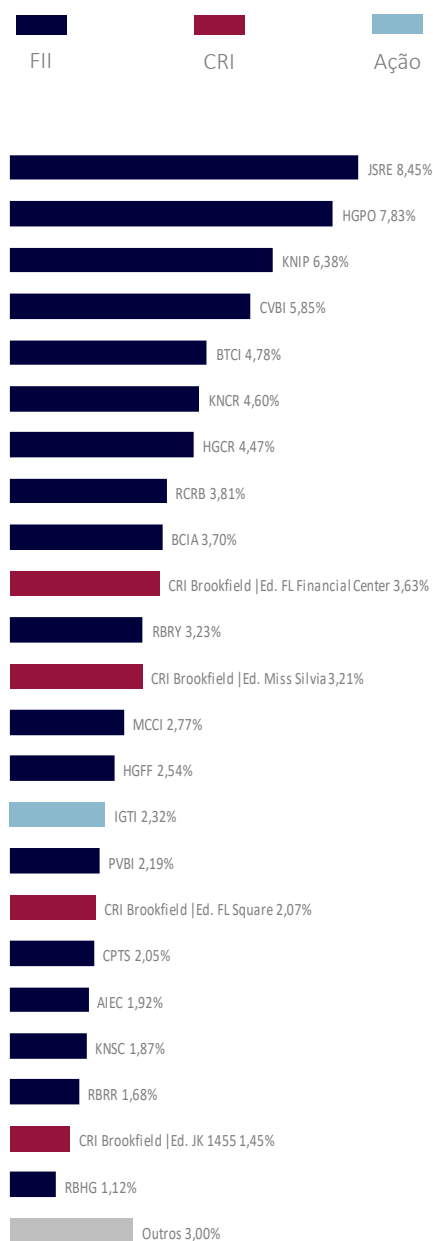
¹O Administrador e o Gestor se comprometeram a utilizar o montante total captado no âmbito da 1ª Oferta conforme a seguinte alocação, observada a Política de Investimento e as deliberações da AGE de Conflito de Interesses, observando os percentuais acima indicados durante o prazo de 2 (dois) anos contados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

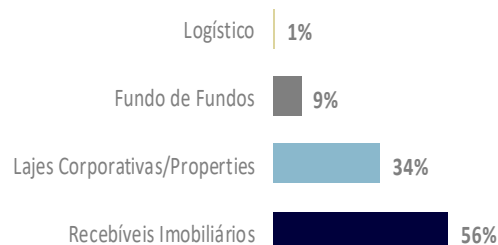
% patrimônio líquido alocado por Segmento



Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

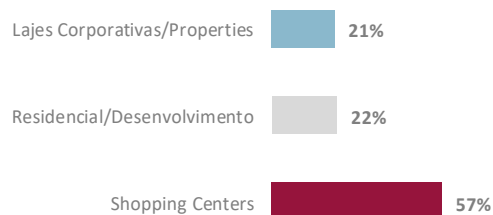
FIs: #21 Ativos



CRIs: #4 Ativos



Ações: #3 Ativos





Carteira de Certificado de Recebíveis Imobiliários

Quadro resumo | Carteira CRI

Ativo	Emissor	Tranche	Segmento	% PL	Indexador	Taxa Aquisição	Duration
CRI Brookfield Ed. FL Financial Center	Opea	Única	Lajes Corporativas	3,63%	CDI	1,70%	3,1
CRI Brookfield Ed. Miss Silvia	Opea	Única	Lajes Corporativas	3,21%	CDI	1,70%	3,1
CRI Brookfield Ed. FL Square	Opea	Única	Lajes Corporativas	2,07%	CDI	1,70%	3,1
CRI Brookfield Ed. JK 1455	Opea	Única	Lajes Corporativas	1,45%	CDI	1,70%	3,1

CRI Brookfield | Ed. FL Financial Center



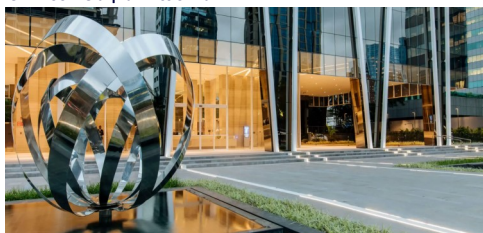
Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Brookfield	CDI	1,70%	3,63%	abr/30	2110668295

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:

- 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



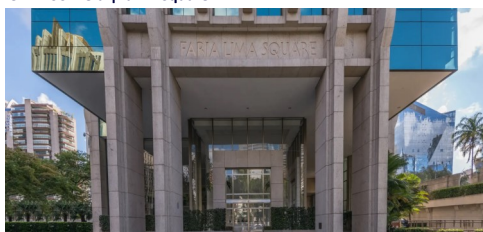
Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Brookfield	CDI	1,70%	3,21%	abr/27	2110666609

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:

- 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



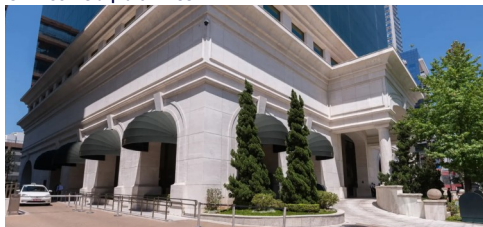
Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Brookfield	CDI	1,70%	2,07%	abr/27	2110668716

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:

- 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%	1,45%	abr/27	2110694148

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.