



Relatório Gerencial

**Safrasset**

Asset

Novembro 2021

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
98,50	154.945.130	1.743	376.821	R\$ 0,62

Cota Patrimonial (R\$) ¹	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	PL Alocado em Ativos - Alvo (%)	Divided Yield Mês / Anualizado
94,74	149.032.733	1.573.047	57%	0,63% / 7,55%

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 pagos no dia da liquidação (27/10/2021), representaram 3,87% do valor total captado.

Informações Gerais do FII

Comentários do Gestor

Caro investidor,

É com satisfação que divulgamos o primeiro relatório gerencial do JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário, que tem suas cotas negociadas na B3 sob o código JSAF11.

Inicialmente, gostaríamos de agradecer aos investidores que participaram da oferta pública inicial do fundo que teve a liquidação realizada no dia 27 de Outubro de 2021.

Durante o primeiro mês de operação do JSAF, a equipe de gestão priorizou o mercado imobiliário com maior liquidez, em especial os mercados de cotas de fundos imobiliários e ações do setor imobiliário, com objetivo de trazer oportunidades que gerem distribuição de dividendos no curto prazo e potencial ganho de capital no médio prazo.

As movimentações da carteira no primeiro mês do JSAF11 totalizaram R\$112,8 milhões, ou aproximadamente 75% do patrimônio do fundo, o que garantiu a diversificação entre 28 ativos do setor imobiliário aos quais o fundo teve exposição no mês de Novembro.

Desde a data de liquidação do JSAF (27/10/21) até o final do mês de Novembro, o Ifix caiu 3,82%, com cenário político turbulento, dados de inflação elevados no Brasil e nos EUA, expectativa de forte elevação da taxa básica de juros e ainda o surgimento da nova variante do Coronavírus Ômicron. Mesmo em um cenário adverso, a gestão conseguiu superar o objetivo de rentabilidade esperada apresentada nos materiais publicitários da oferta, e ainda manter R\$65 milhões em ativos de liquidez (LFT – título público) para aproveitar novas oportunidades decorrentes da volatilidade ainda alta nestes mercados. Esta gestão ativa faz parte de nossa estratégia de longo prazo no JSAF.

Sobre as alocações em cotas de FIIs, destacamos que neste primeiro mês a equipe de gestão optou por montar, prioritariamente, posições em fundos imobiliários de CRI (certificados de recebíveis imobiliários) por se tratar do segmento deste mercado que mais se beneficia da alta da inflação de curto prazo e alta dos juros.

Nome: JS Ativos Financeiros FII

Código de Negociação (ticker): JSAF11

Administrador: Banco J. Safra 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

Entrando mais a fundo nas alocações em cotas de fundos imobiliários de CRI, a gestão preferiu destinar os recursos para FIs que negociam em patamares inferiores ou em linha à cota patrimonial, participando inclusive de ofertas públicas que apresentavam descontos frente ao preço no mercado secundário do FI, e ainda, que pudessem entregar em forma de dividendos a inflação acumulada no curto prazo, com preferência para fundos com menor volatilidade no mercado secundário e com perfil de crédito conservador.

Adicionalmente, realizamos alocações em FIs de CRI com boa parte do patrimônio atrelado ao CDI, com o objetivo de proteger os rendimentos das acentuadas altas da taxa Selic projetadas pelo mercado. O fundo poderá ainda beneficiar-se de uma realização de ganho de capital proveniente dos FIs deste segmento que ainda negociam com descontos de até 10% sobre o seu valor patrimonial e devem entregar um excelente yield on cost (rendimento/valor de aquisição da cota) ao longo de 2022, mesmo no cenário de subida da taxa Selic.

Com relação às alocações em CRIs diretamente, a gestão do JSAF está ativamente analisando diversas operações (inclusive de origem própria) que atendam aos critérios internos de risco de crédito e garantias, e que também apresentem taxas atrativas e spread de crédito em linha com a rentabilidade atual dos títulos públicos que pagam juros reais (NTN-B).

No decorrer do mês de novembro, fizemos alocações pontuais em ações de empresas do setor imobiliário, e já efetuamos o desinvestimento ao final do mesmo mês, resultando em um ganho de capital realizado de **aproximadamente R\$0,24 por cota, a partir de uma exposição de apenas 3,8% do patrimônio do fundo.**

Assim, de uma maneira consolidada, o JSAF obteve no período um resultado de R\$0,82 por cota (equivalente a 9,84% anualizado e líquido de IR), dos quais R\$0,62 serão distribuídos pelo fundo no dia 14 de Dezembro de 2021 aos detentores de cotas em 30 de Novembro de 2021. Essa distribuição representa 0,62% sobre o valor de emissão, e é aproximadamente **40% superior à distribuição de rendimentos indicada no estudo de viabilidade da oferta para o primeiro mês do fundo.**

Aproveitamos a oportunidade para convidá-los a conhecer o site do fundo JSAF11: <https://www.safrasset.com.br/safrasset/fundo-imobiliario/jsaf11.htm>

Em caso de dúvida, o time do JSAF está à disposição através do mailing: ri.imobiliario@safrasset.com.br



Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Novembro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	607.620	607.620	607.620
Receita CRI	0	0	0
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	421.846	421.846	421.846
Ganho de Capital (FII/CRI/Ações)	460.784	460.784	460.784
Total Receitas	1.490.250	1.490.250	1.490.250
Despesas Administrativas	-144.129	-144.129	-144.129
Despesas Operacionais	-61.508	-61.508	-61.508
Total de Despesas	-205.637	-205.637	-205.637
Resultado	1.284.613	1.284.613	1.284.613
Rendimento Distribuído	975.289	975.289	975.289
Resultado por Cota	0,82	0,82	0,82
Rendimento por Cota	0,62	0,62	0,62
Proporção Distribuição	75,9%	75,9%	75,9%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,20	0,20	0,20

Composição do Rendimento (R\$)



Histórico de Rendimento (R\$)





Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

	nov/21	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	0,63%	0,63%
CDI Líquido (15% IR)	0,49%	0,53%
IFIX	-3,65%	-3,83%
IPCA + Yield IMA-B ¹	1,63%	1,63%
Valor Patrimonial + Rendimento ²	-0,88%	-0,80%
Valor de Mercado + Rendimento	-0,88%	-0,88%

Fonte: Banco Safr; Quantum Axis.

¹Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório.

²Desconsiderando os custos da oferta pagos no dia da liquidação (27/10/2021), que representaram 3,87% do valor total captado.

Liquidez²

	nov/21	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	1.130.462	1.130.462
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	376.821	376.821
Giro	0,76%	0,76%

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

Liquidez Mensal (em milhares de reais)

1.130



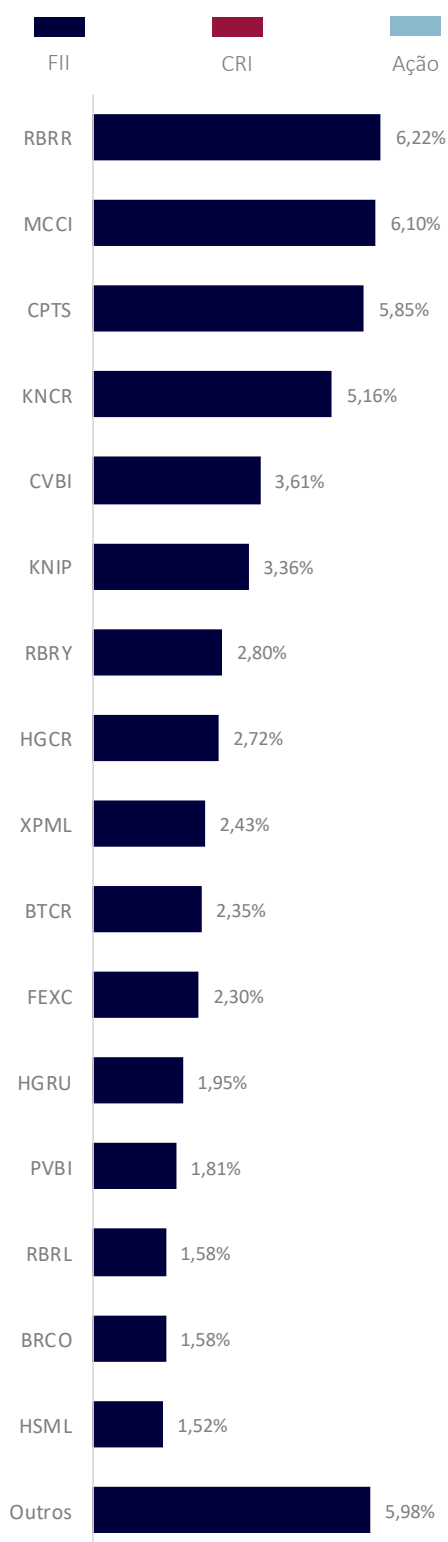
nov/21



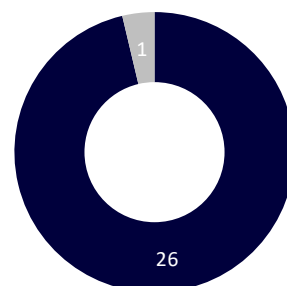
Carteira Consolidada

Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo

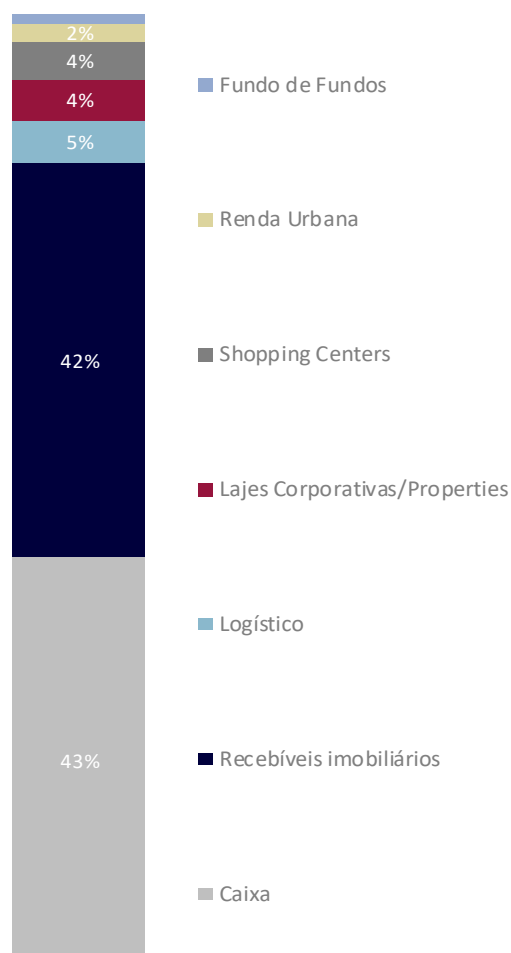


Nº de Ativos por Categoria



Participação por Segmento

% patrimônio líquido alocado por Segmento





Carteira Consolidada

Composição da Carteira

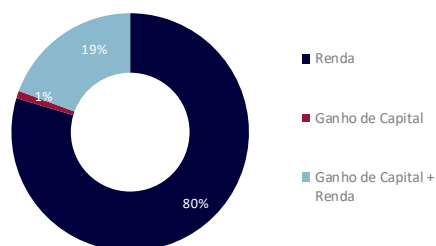
% patrimônio líquido alocado por Categoria



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

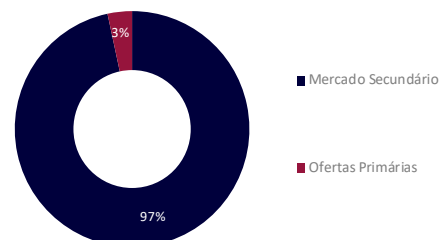
Por Estratégia

% patrimônio líquido alocado nas estratégias



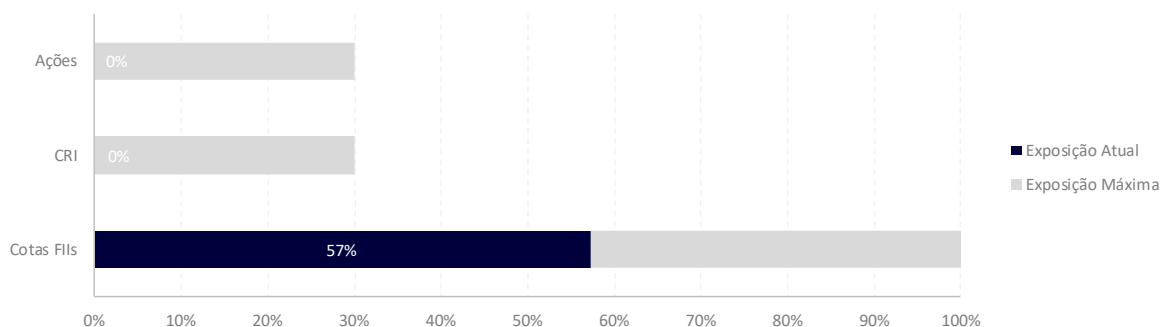
Por Tipo de Alocação

% 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.



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