



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Julho 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
80,76	127.039.276	2.201	298.813	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
96,10	151.169.267	1.573.047	8,85%	1,15% / 13,82%

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,

Ao longo do mês de julho, os mercados tomaram conhecimento de dados econômicos que reiteram o arrefecimento das economias desenvolvidas, em especial, o PIB americano, que recuou pelo segundo trimestre seguido e colocou a economia norte americana em desaceleração. Por outro lado, ainda observamos piora nos núcleos inflacionários, que aliado à inflação salarial persistente, dificulta a atuação dos bancos centrais no mundo todo.

Em território nacional, os cortes de impostos, sobretudo nos combustíveis, já indicam arrefecimento da inflação no curto prazo. No entanto, os novos auxílios sociais aprovados em proximidade ao período eleitoral, colocam pressão na expectativa de inflação do ano que vem e conflitam com a política monetária do Banco Central. No mês de julho o Índice Bovespa apresentou recuperação de 4,69%, acompanhado pela valorização do real frente ao dólar (BRL/USD +1,58%) e pelo aumento nas taxas das NTN-Bs em aproximadamente 25 p.p. para os vencimentos mais longos. Já o IFIX valorizou 0,66% no período, com destaques para os segmentos FoF (+2,76%) e Logístico (+2,00%).

Ao longo do mês, a equipe de gestão realizou vendas de fundos imobiliários de CRI que já atingiram seu valor esperado e que acreditamos que devem entregar rendimentos menores a partir do arrefecimento dos indicadores inflacionários. As compras foram direcionadas a oportunidades pontuais no segmento logístico e fundos de CRI com elevada liquidez, atrelados ao CDI.

Em Julho, o JSAF obteve resultado de R\$ 0,99 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 1,15% no mês ou 13,82% no ano, isento de imposto de renda**, com base na cota de fechamento do mês no mercado secundário (R\$ 80,76). Para efeito de comparação, este rendimento é **equivalente a 131% do CDI líquido de IR para o período.**

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

O JSAF conta hoje com uma reserva de rendimentos de R\$ 0,39 por cota, dessa forma o fundo está preparado para enfrentar as possíveis oscilações de rendimentos dos fundos impactados pela redução da inflação, ao longo do semestre.

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](#):



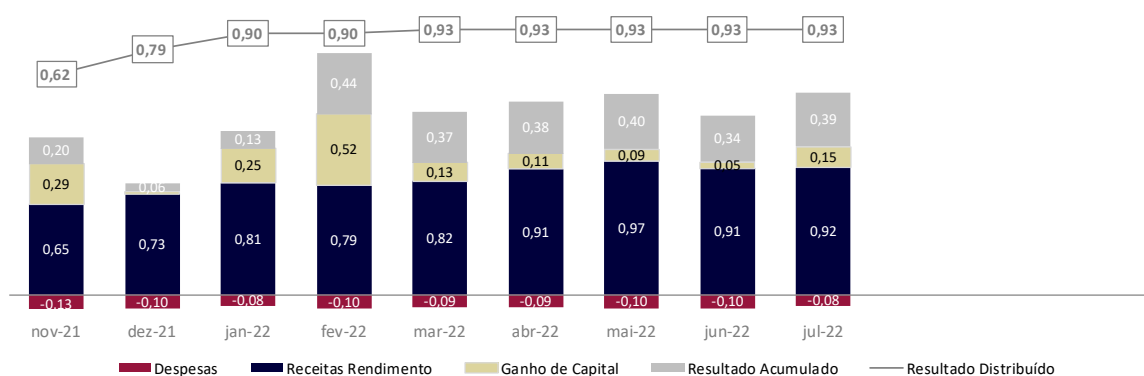
¹ Considerando os FII's FoF com mais de R\$100 milhões de reais de patrimônio líquido. Preço base das cotas na "data com" do rendimento divulgado para cada FII em junho de 2022.

Fonte: <https://fiiis.com.br/lupa-de-fiiis/>; Quantum-Axis.

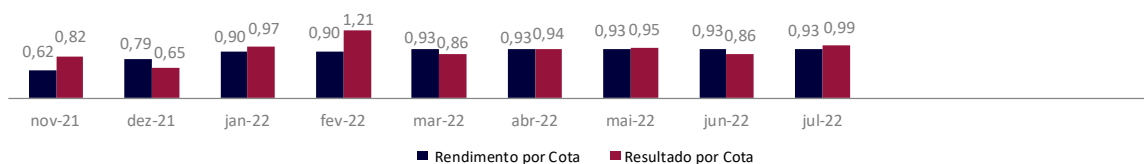
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Julho	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	1.078.217	1.078.217	6.976.773
Receita CRI	321.500	321.500	1.305.706
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	44.334	44.334	1.355.569
Total Ganho de Capital	240.639	240.639	2.042.995
Total Receitas	1.684.690	1.684.690	11.681.043
Despesas Administrativas	-104.109	-104.109	-763.779
Despesas Operacionais	-25.783	-25.783	-249.211
Total de Despesas	-129.892	-129.892	-1.012.990
Resultado	1.554.798	1.554.798	10.668.053
Rendimento Distribuído	1.462.934	1.462.934	10.146.153
Resultado por Cota	0,99	0,99	6,78
Rendimento por Cota	0,93	0,93	6,45
Proporção Distribuição	94,1%	94,1%	95,1%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,39	0,39	0,39

Composição do Rendimento (R\$)



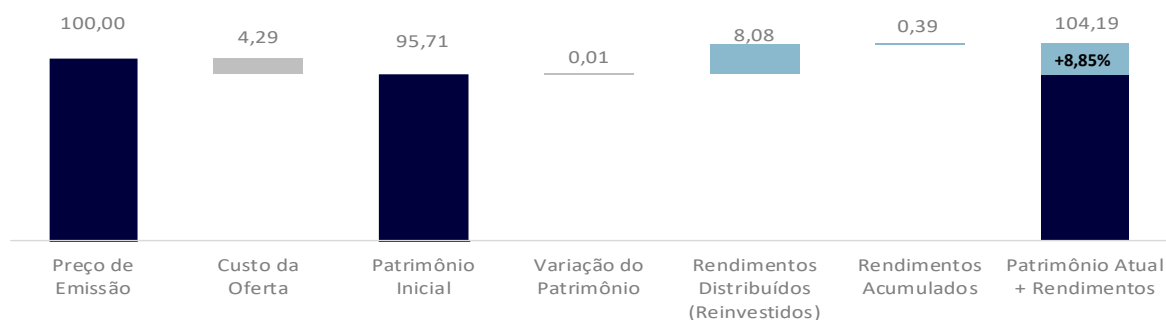
Histórico de Rendimento (R\$)



Rentabilidade e Liquidez

Composição da Rentabilidade Consolidada

R\$/Cota



Retorno Total vs. Benchmarks

	jul/22	2022	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,15%	7,99%	9,73%
CDI Líquido (15% IR)	0,87%	5,52%	6,79%
Valor Patrimonial + Rendimento ²	1,29%	5,39%	8,85%
IPCA + Yield IMA-B ¹	1,20%	9,77%	13,07%
IFIX	0,75%	0,44%	5,08%
Valor de Mercado + Rendimento	-0,02%	-13,29%	-11,66%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis.

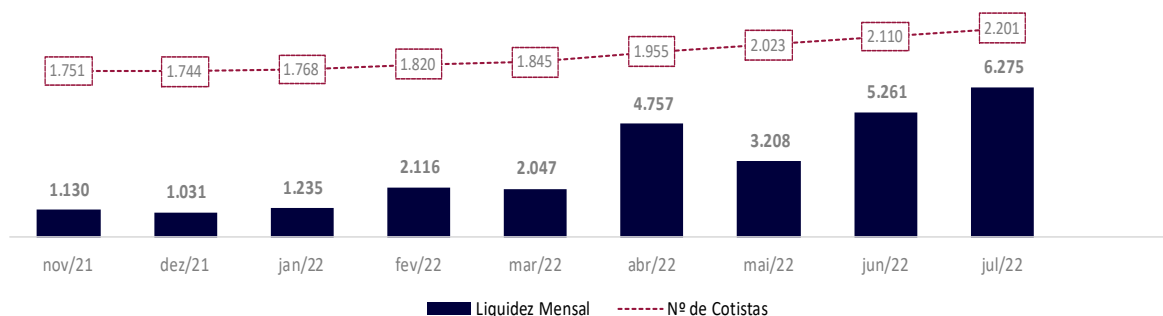
¹Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório.²Desconsiderando os custos da oferta.

Liquidez²

	jul/22	2022	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	6.275.079	24.899.459	27.060.974
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	298.813	171.720	158.251
Giro	4,15%	16,47%	17,90%

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

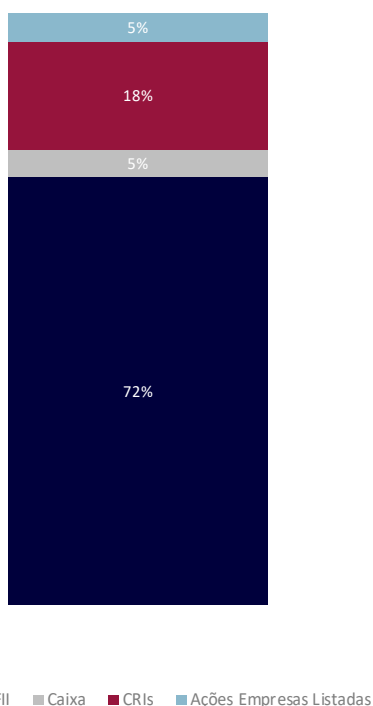
Liquidez Mensal (em milhares de reais) e Número de Cotistas



Carteira Consolidada

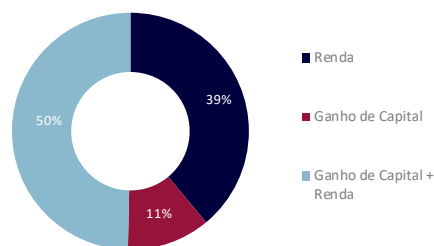
Composição da Carteira

% dos ativos alocados por Categoria



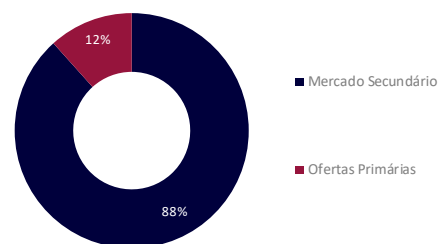
Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



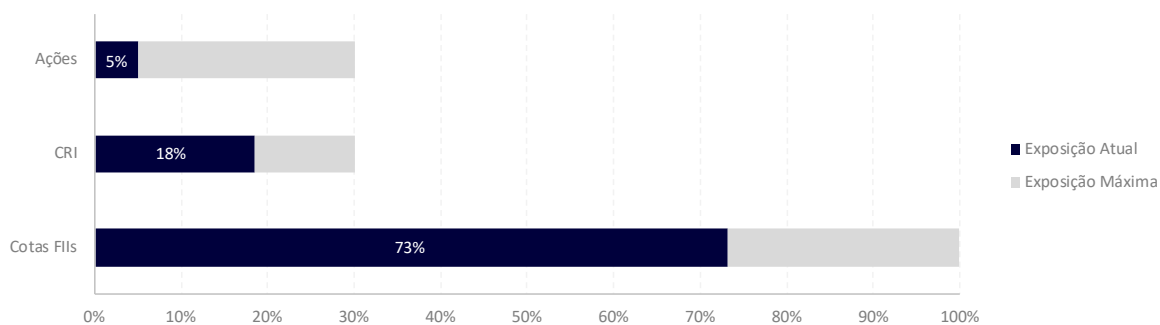
Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



Limite de Exposição do PL por Categoria¹

% patrimônio líquido por Categoria

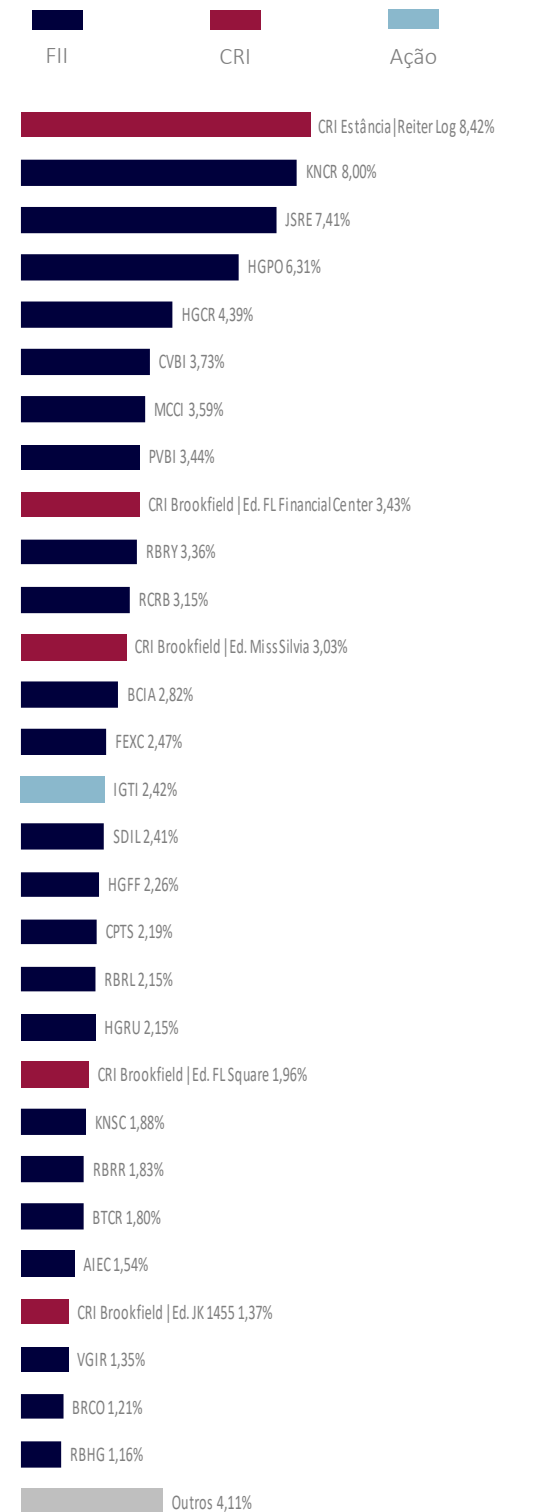


¹O Administrador e o Gestor se comprometeram a utilizar o montante total captado no âmbito da 1ª Oferta conforme a seguinte alocação, observada a Política de Investimento e as deliberações da AGE de Conflito de Interesses, observando os percentuais acima indicados durante o prazo de 2 (dois) anos contados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

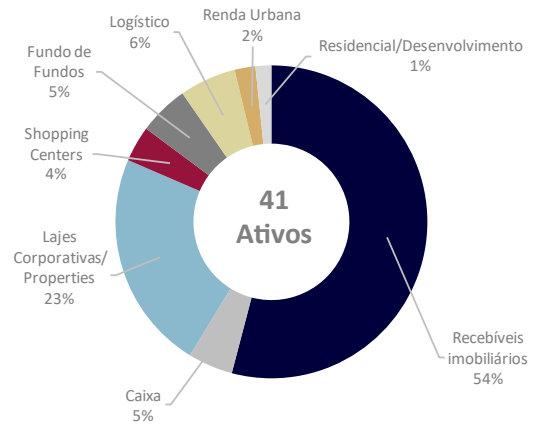
Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



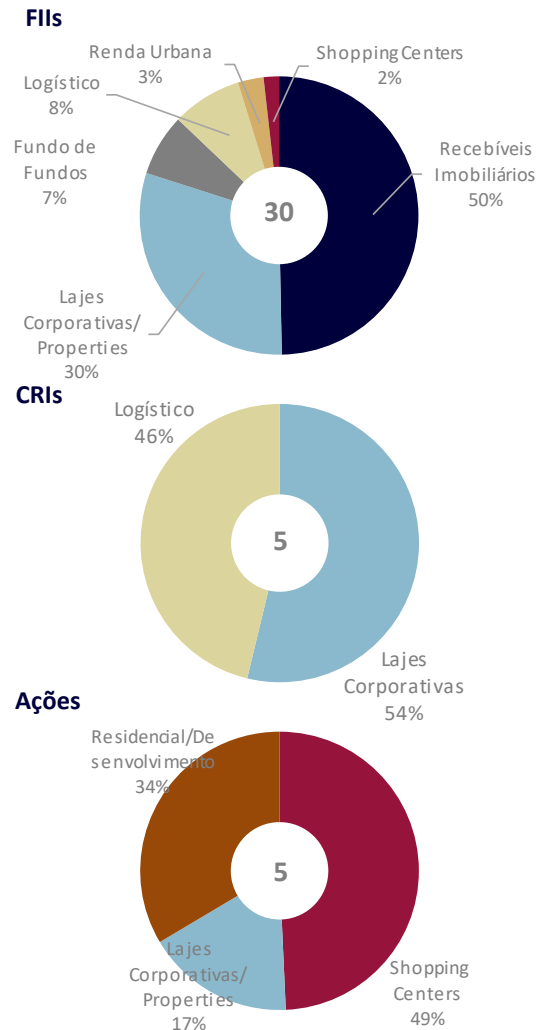
Participação por Segmento

% patrimônio líquido alocado por Segmento



Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento



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	8,42%	IPCA	7,83%	7,00%	3,4
CRI Brookfield Ed. FL Financial Center	Opea	Única	Lajes Corporativas	3,43%	CDI	1,70%	1,70%	3,5
CRI Brookfield Ed. Miss Silvia	Opea	Única	Lajes Corporativas	3,03%	CDI	1,70%	1,70%	3,5
CRI Brookfield Ed. FL Square	Opea	Única	Lajes Corporativas	1,96%	CDI	1,70%	1,70%	3,5
CRI Brookfield Ed. JK 1455	Opea	Única	Lajes Corporativas	1,37%	CDI	1,70%	1,70%	3,5

CRI Estância|Reiter Log



Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Estância del Sur	IPCA	7,83%	8,42%	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 a 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%	3,43%	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%	3,03%	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



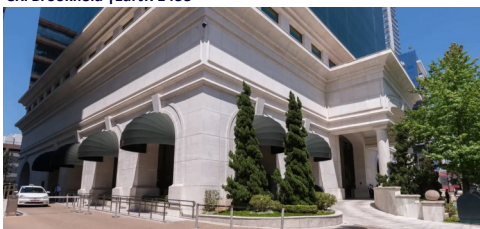
Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Brookfield	CDI	1,70%	1,96%	abr/27	21L0668716

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%	1,37%	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.



Safra

Asset

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.