



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Fevereiro 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
85,80	134.967.433	1.820	111.387	R\$ 0,90

Cota Patrimonial (R\$) ¹	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	Retorno Total Desde 27/10/21 - (Início) ²	Divided Yield Mês / Anualizado
96,58	151.918.738	1.573.047	4,29%	1,05% / 12,59%

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

Caro Investidor,

Durante o mês de fevereiro observou-se a continuidade do fluxo de capital estrangeiro para o país. Como efeitos principais deste movimento, tivemos a apreciação do real frente ao dólar (BRLUSD +2,81%) e a valorização do índice Bovespa, que subia mais de 2% até o início da segunda quinzena do mês. No entanto, devido à escalada do conflito entre Rússia e Ucrânia, devolveu parte da alta e encerrou fevereiro com variação positiva de 0,89%.

Por outro lado, o índice de fundos imobiliários (IFIX) seguiu pressionado ao longo de todo o mês. Destaque negativo para os segmentos de tijolo: Agências Bancárias (-3,86%) e Lajes Corporativas (-3,50%), além dos fundos de fundos (-3,25%).

Este movimento é condizente com a abertura da curva de juros futuros, impactada por pressões inflacionárias, e consequentemente, aumento nas expectativas de aperto monetário por parte do banco central brasileiro, e também, com o aumento dos juros reais das NTN-Bs de longo prazo, que por sua vez, refletem um prêmio de risco adicional perante as incertezas relacionadas ao desenrolar da guerra.

Dadas as perspectivas macroeconômicas recheadas de complexidade no cenário nacional e internacional, a equipe de gestão do JSAF decidiu realizar o ganho de capital acumulado nas ações de empresas do setor de real estate listadas em bolsa, principalmente os papéis do setor de shopping centers que apresentavam retornos bastante positivos em meados do mês de fevereiro, além de posições em cotas de fundos imobiliários de CRI que atingiram seu valor esperado e deixaram de apresentar uma relação de risco X retorno interessante. Já as compras realizadas durante o mês, foram destinadas (majoritariamente) a fundos imobiliários de tijolo que, apesar de sofrerem com o cenário macroeconômico estressado, apresentaram no mês de fevereiro oportunidades de aquisição em preços historicamente descontados e com dinâmicas de curto prazo favoráveis à realização de ganho de capital.

De maneira consolidada, o JSAF negociou aproximadamente R\$ 26,5 milhões em fevereiro e finalizou o mês com quase R\$ 3 milhões adicionais em caixa, em relação ao mês anterior, diminuindo o risco da carteira.

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

Em fevereiro, o JSAF teve um resultado de R\$ 1,21 por cota, dos quais R\$ 0,90 serão distribuídos em março aos detentores de JSAF11 na data base 25/02/2022. Este resultado, quando anualizado, é equivalente a 14,52% sobre o valor de emissão das cotas do fundo (R\$ 100). Frente à cota de fechamento do mês de fevereiro no mercado secundário (R\$ 85,80), o rendimento a ser distribuído em março representa um yield de 1,05% no mês ou 12,59% no ano isento de imposto de renda. Para efeito de comparação, este rendimento representa 165% do CDI líquido de IR para o período.

Por fim, os informes de rendimentos do ano calendário de 2021 foram disponibilizados a todos os cotistas no dia 25 de fevereiro. Para os investidores que também são clientes do Banco Safra, os informes de rendimentos podem ser acessados pelo Internet Banking, e para os demais investidores, os informes foram enviados para o e-mail cadastrado pelo próprio cotista em sua corretora / B3, ou via correio. Caso deseje solicitar a 2ª via do informe, basta entrar em contato com a central de atendimento pelo número: (11) 3253-4455 ou 0300 105 1234, onde há uma opção específica para informes de rendimentos (Opção 8).

Convidamos todos a se cadastrarem em nosso mailing para receber os relatórios mensais e outras informações relevantes do fundo. Para receber tais informações cadastre-se no mailing list do JSAF através da página do fundo: [Clique Aqui](#).

Em caso de dúvidas, o time do JSAF está à disposição através da caixa de e-mail: ri.imobiliario@safra.com.br



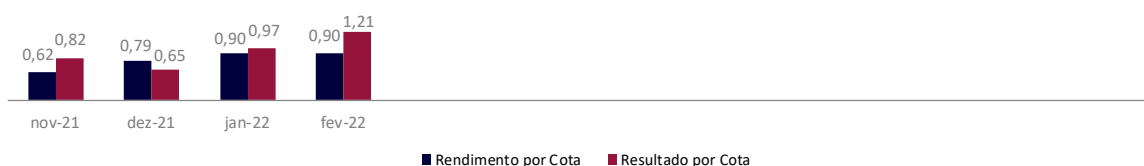
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Fevereiro	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	944.802	1.917.945	1.917.945
Receita CRI	0	0	0
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	298.442	593.150	593.150
Total Ganho de Capital	819.711	1.205.314	1.205.314
Total Receitas	2.062.956	3.716.409	3.716.409
Despesas Administrativas	-102.354	-224.969	-224.969
Despesas Operacionais	-57.679	-65.273	-65.273
Total de Despesas	-160.033	-290.241	-290.241
Resultado	1.902.923	3.426.168	3.426.168
Rendimento Distribuído	1.415.742	2.831.485	2.831.485
Resultado por Cota	1,21	2,18	2,18
Rendimento por Cota	0,90	1,80	1,80
Proporção Distribuição	74,4%	82,6%	82,6%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,44	0,44	0,44

Composição do Rendimento (R\$)



Histórico de Rendimento (R\$)





Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

	fev/22	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,05%	3,74%
CDI Líquido (15% IR)	0,63%	2,47%
Valor Patrimonial + Rendimento ²	-0,05%	4,29%
IPCA + Yield IMA-B ¹	1,00%	5,29%
IFIX	-2,42%	1,08%
Valor de Mercado + Rendimento	-7,22%	-11,22%

Fonte: Banco Safr; Quantum Axis.

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

²Desconsiderando os custos da oferta que representaram 4,29% do valor total captado.

Liquidez²

	fev/22	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	2.116.345	5.513.271
Volume Médio Negociado	111.387	83.534
Giro	1,39%	3,63%

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

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

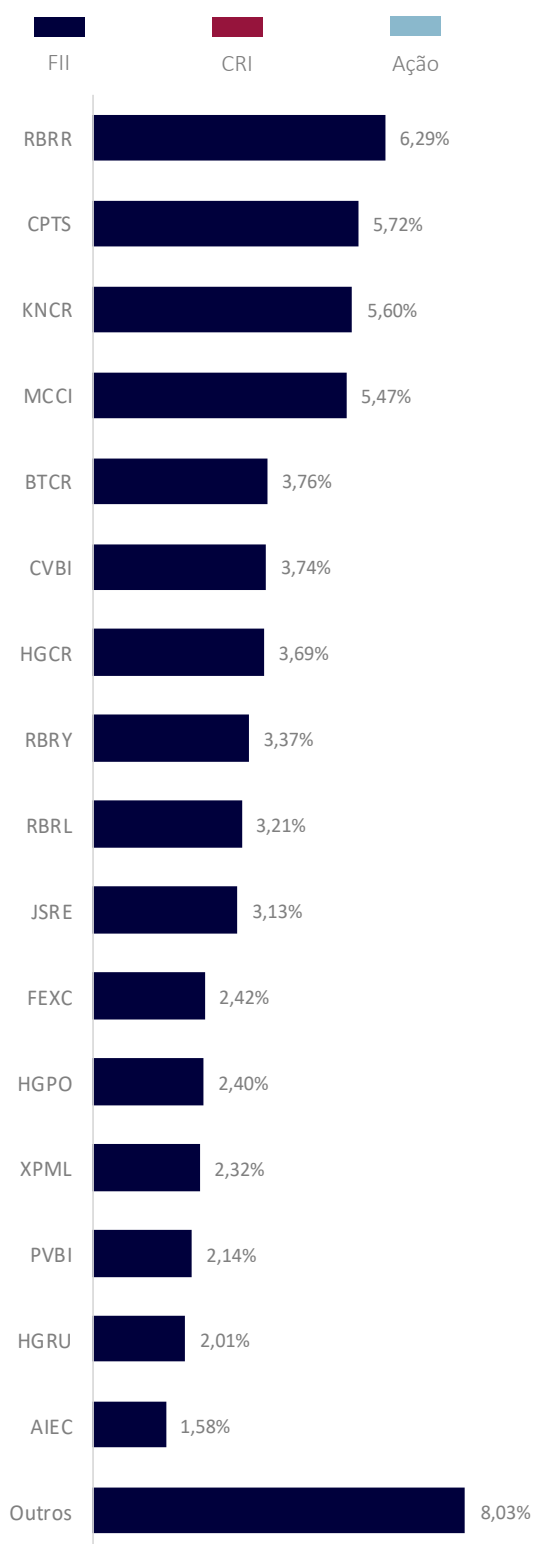




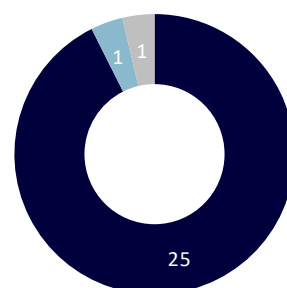
Carteira Consolidada

Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



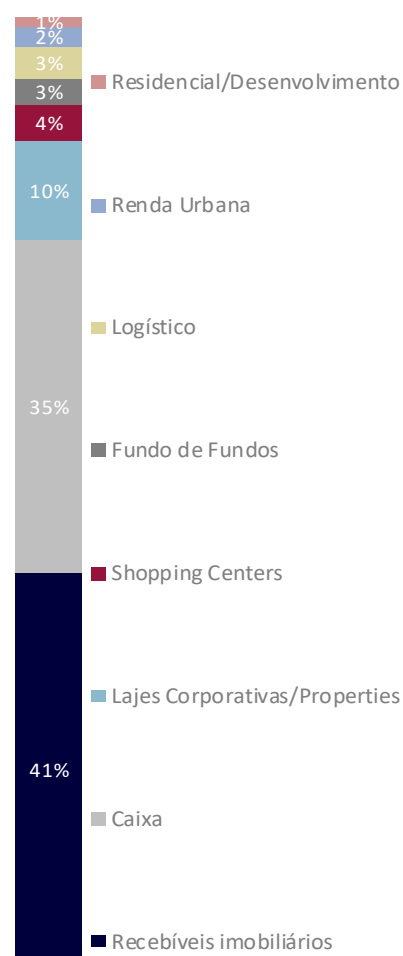
Nº de Ativos por Categoria



■ FII ■ CRI ■ Ação ■ Caixa

Participação por Segmento

% patrimônio líquido alocado por Segmento

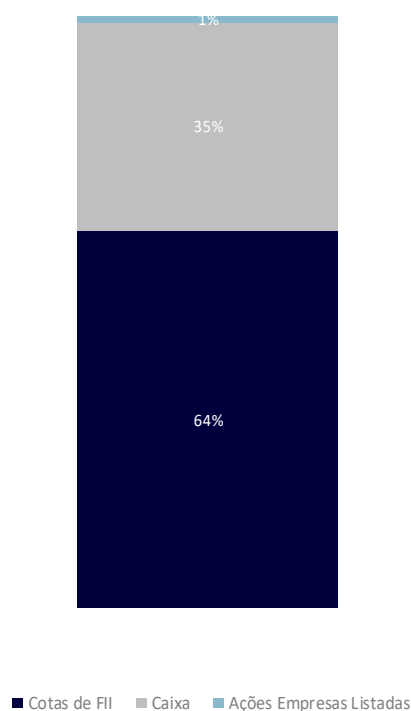




Carteira Consolidada

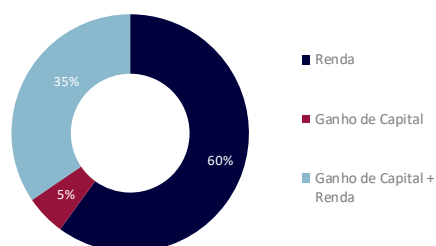
Composição da Carteira

% patrimônio líquido alocado por Categoria



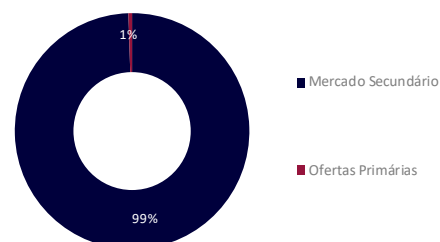
Por Estratégia

% patrimônio líquido alocado nas estratégias



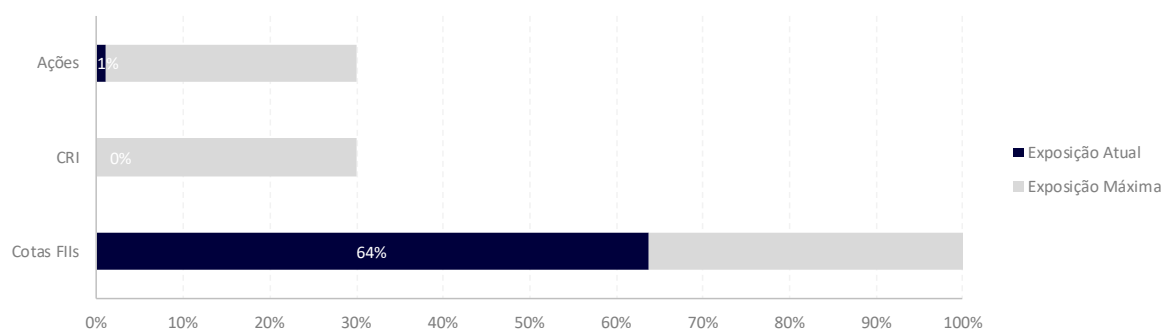
Por Tipo de Alocação

% 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