



Relatório Gerencial



Safrasset

Março 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
83,74	131.726.956	1.845	93.047	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
97,38	153.183.464	1.573.047	6,16%	1,11% / 13,33%

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,

Finalizamos o primeiro trimestre de 2022 com forte fluxo de investimentos estrangeiros direcionados ao país. O acentuado diferencial entre a taxa de juros brasileira e as taxas praticadas nas economias mais desenvolvidas; a elevada exposição às commodities que tiveram seus preços inflados no mercado internacional desde o agravamento do conflito entre Rússia e Ucrânia; e ainda, uma possível migração de recursos anteriormente destinados à Rússia – que deixou de ser opção de investimento para grande parte dos investidores internacionais - para o Brasil, estão entre os principais drivers deste movimento. Na bolsa, os recursos miraram o setor financeiro, beneficiado pelas recentes elevações das taxas de juros, e também, as empresas ligadas às commodities. Dessa forma, observou-se nova apreciação do real frente ao dólar (BRLUSD +8,93%) e valorização do índice Bovespa de 6,06%, no mês de março.

O índice de fundos imobiliários IFIX apresentou forte recuperação a partir da segunda quinzena do mês. Momento em que o mercado digeriu de maneira positiva as comunicações dos agentes responsáveis pela política monetária brasileira. As expectativas por constantes elevações da taxa básica de juros diminuíram, apesar das previsões crescentes para inflação apontadas pela pesquisa Focus. Neste cenário, o IFIX apresentou variação positiva de 1,42% no mês.

Dado o cenário acima descrito, a maior parte do patrimônio do JSAF segue exposto à dívida imobiliária, através das cotas de fundos imobiliários de CRI. Adicionalmente, nos últimos dias de março, **o fundo também passou a contar com exposição direta em CRI**: aquisição da totalidade das cotas sênior (**R\$12,6 milhões**) do CRI Estância | Reiter Log, **com exposição ao setor logístico, baixo risco de crédito, loan to value (“LTV”) de 39% e taxa de aquisição de IPCA + 7,83% ao ano, líquido de IR** (maiores detalhes na seção de recebíveis imobiliários neste relatório). O efeito desta aquisição na distribuição de dividendos terá reflexo integral a partir do próximo mês.

Ao longo do mês de março também foram realizadas novas alocações em fundos dos segmentos de tijolo, entre eles: lajes corporativas, logístico e shopping centers. Na nossa visão, tendo em vista um indicativo de menor disposição do banco central brasileiro para um aperto monetário mais severo, é importante que as oportunidades em ativos imobiliários de qualidade, que negociam no mercado secundário com acentuado desconto frente ao seu valor justo e boa margem de segurança, não sejam ignoradas.

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

As novas alocações em cotas de fundos imobiliários e a liquidação do CRI Estância | Reiter Log elevam a alocação do patrimônio do JSAF em ativos alvo para aproximadamente 80%. Reiteramos que a manutenção de um patamar considerável do patrimônio líquido em ativos considerados caixa é estratégica para capturar as oportunidades oriundas de um momento de mercado marcado pela alta volatilidade. De maneira consolidada, o fundo negociou aproximadamente R\$ 24 milhões de sua carteira no mês.

Em março, o JSAF aumentou novamente a sua distribuição para R\$ 0,93 por cota aos detentores de JSAF11 na data base 31/03/2022, que serão pagos no dia 14/04/2022. Frente à cota de fechamento do mês no mercado secundário (R\$ 83,74), o rendimento a ser pago em abril representa um yield de 1,11% no mês ou 13,33% no ano isento de imposto de renda. Para efeito de comparação, este rendimento representa 141% do CDI líquido de IR para o período. Lembramos que o cotista que aderiu à oferta pública de cotas obteve retorno acumulado consolidado de 6,16% sobre o valor líquido da emissão, em apenas quatro meses desde a listagem do fundo. Por fim, destacamos que o JSAF apresenta lucro contábil até o presente momento.

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](#).

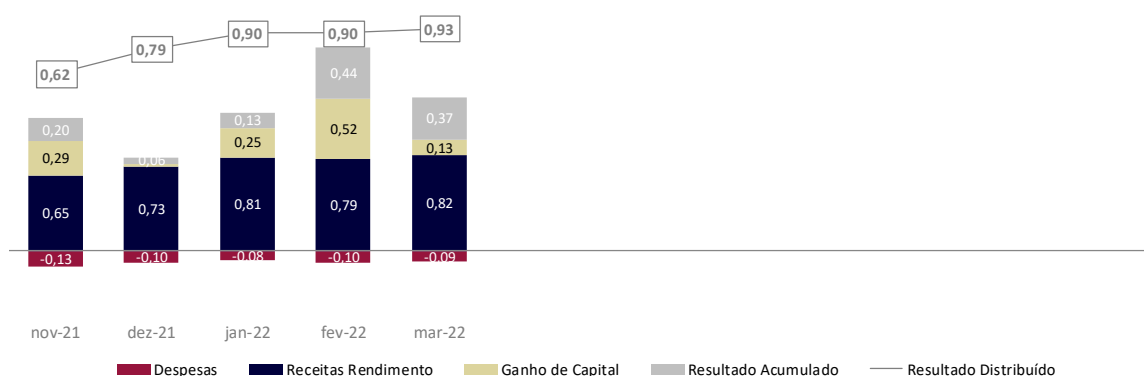
Em caso de dúvidas, o time do JSAF está à disposição através da caixa de e-mail: ri.imobiliario@safra.com.br



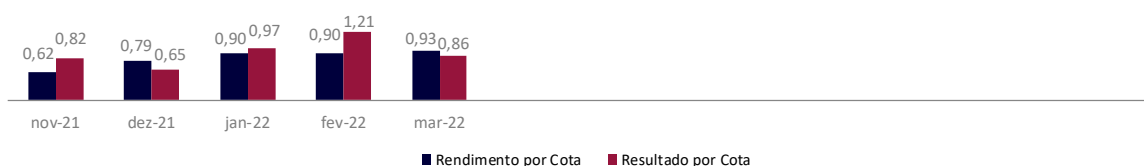
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Março	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	919.734	2.837.679	2.837.679
Receita CRI	20.032	20.032	20.032
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	354.374	947.524	947.524
Total Ganho de Capital	209.220	1.414.534	1.414.534
Total Receitas	1.503.359	5.219.768	5.219.768
Despesas Administrativas	-114.353	-339.322	-339.322
Despesas Operacionais	-32.206	-97.479	-97.479
Total de Despesas	-146.559	-436.800	-436.800
Resultado	1.356.800	4.782.968	4.782.968
Rendimento Distribuído	1.462.934	4.294.418	4.294.418
Resultado por Cota	0,86	3,04	3,04
Rendimento por Cota	0,93	2,73	2,73
Proporção Distribuição	107,8%	89,8%	89,8%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,37	0,37	0,37

Composição do Rendimento (R\$)



Histórico de Rendimento (R\$)





Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

	mar/22	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,11%	4,94%
CDI Líquido (15% IR)	0,78%	3,29%
Valor Patrimonial + Rendimento ²	1,80%	6,16%
IPCA + Yield IMA-B ¹	1,44%	6,81%
IFIX	2,59%	3,70%
Valor de Mercado + Rendimento	-1,32%	-12,39%

Fonte: Banco Safrá; Quantum Axis.

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

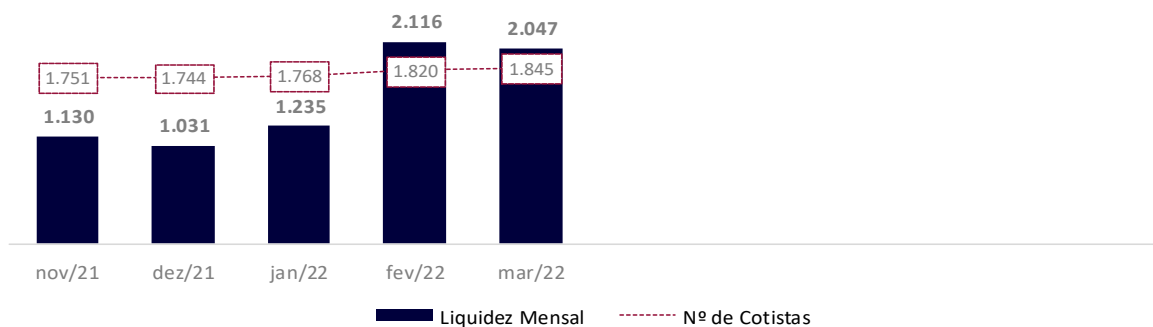
²Desconsiderando os custos da oferta que representaram 4,29% do valor total captado.

Liquidez²

	mar/22	2022	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	2.047.035	5.398.792	7.560.307
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	93.047	87.077	85.913
Giro	1,34%	3,52%	4,94%

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

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

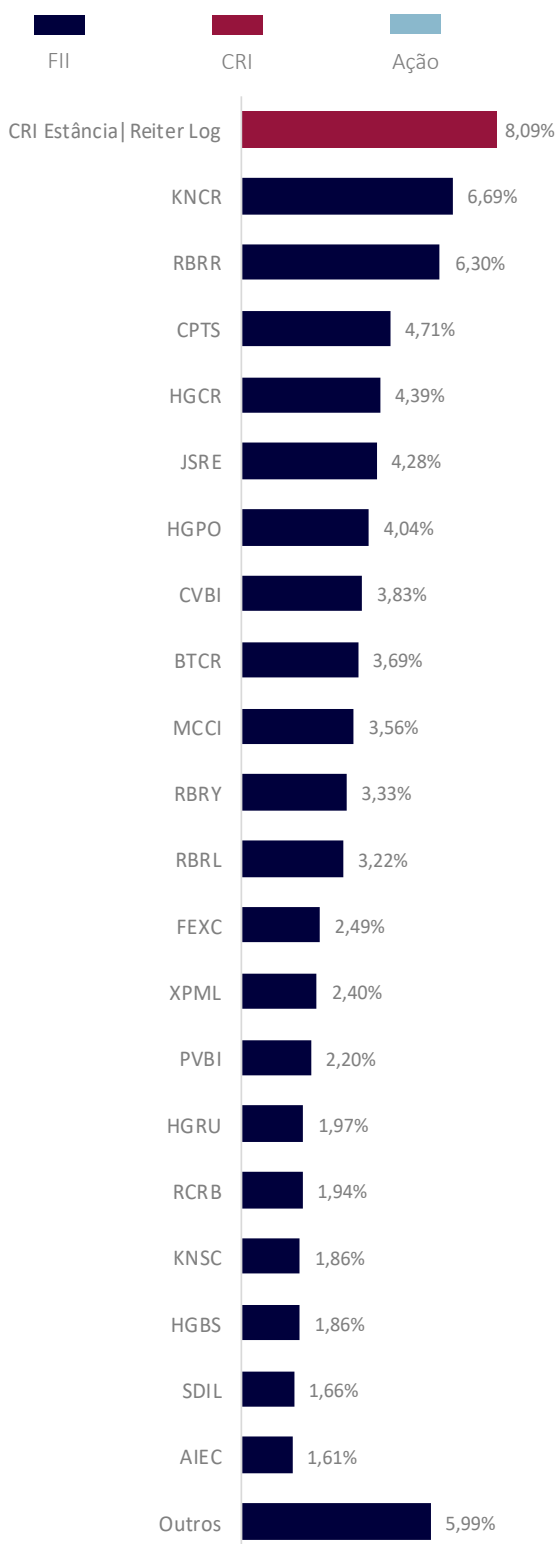




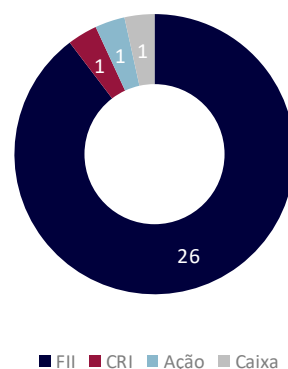
Carteira Consolidada

Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo

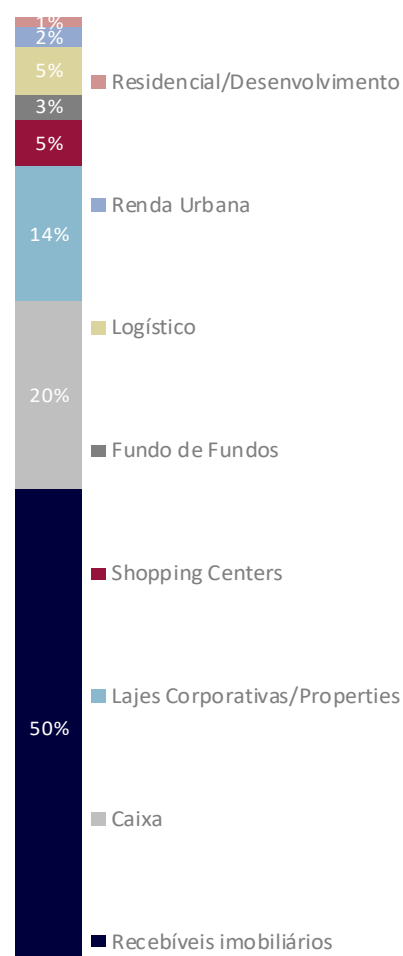


Nº de Ativos por Categoria



Participação por Segmento

% patrimônio líquido alocado por Segmento

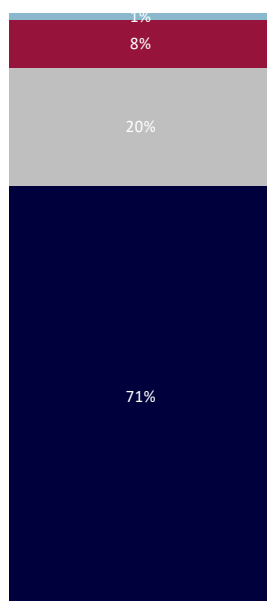




Carteira Consolidada

Composição da Carteira

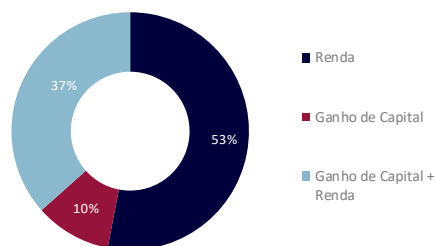
% patrimônio líquido alocado por Categoria



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

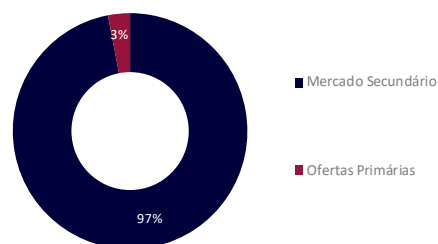
Por Estratégia

% patrimônio líquido alocado nas estratégias



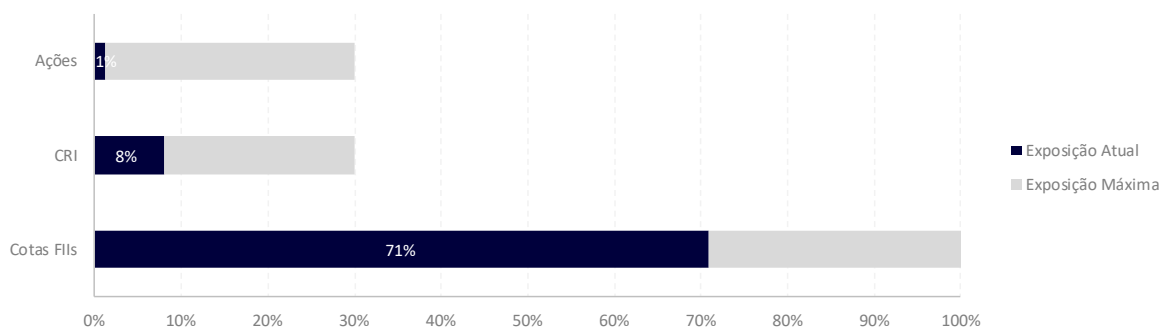
Por Tipo de Alocação

% patrimônio líquido por tipo de alocação



Limite de Exposição do PL por Categoria¹

% patrimônio líquido por Categoria



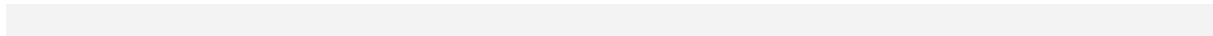
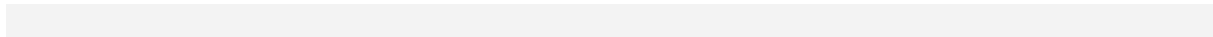
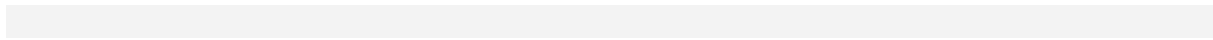
¹O Administrador e o Gestor se comprometeram a utilizar o montante total captado no âmbito da 1ª Oferta conforme a seguinte alocação, observada a Política de Investimento e as deliberações da AGE de Conflito de Interesses, observando os percentuais acima indicados durante o prazo de 2 (dois) anos contados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



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	8,09%	IPCA	7,83%	7,00%	3,9



CRI Estância|Reiter Log



Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Estância del Sur	IPCA	7,83%	8,09%	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 apuração anual; v. Reserva de liquidez de 2 PMTs.; vi. Razão de subordinação de 25%.



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