



Relatório Gerencial



Safrasset

Outubro 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
94,41	148.511.367	3.174	305.477	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
98,12	154.343.017	1.573.047	14,31%	0,99% / 11,82%

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

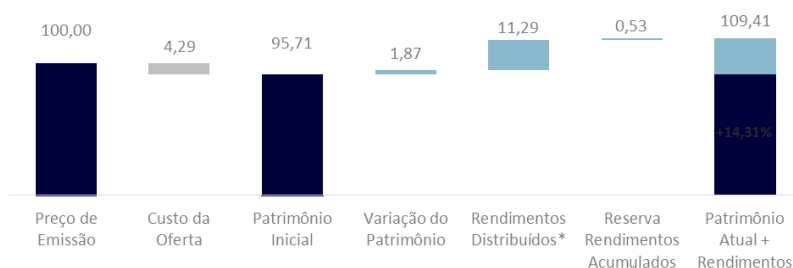
Comentários do Gestor

Prezado Investidor,

É com grande satisfação que comemoramos, no mês de outubro, um ano de operação do JS Ativos Financeiros FII (JSAF). Vamos aproveitar este espaço para mostrar a evolução do JSAF ao longo destes doze meses e os resultados obtidos até o momento.

O fundo encerrou sua primeira oferta de cotas em 27/10/2021, com a captação total de R\$ 150,5 milhões, líquido dos custos da oferta. Este recurso transitou entre investimentos em cotas de fundos imobiliários, certificados de recebíveis imobiliários, ações de empresas do setor listadas em bolsa e títulos públicos (caixa). Ao longo das compras e vendas realizadas neste primeiro ano de operação, a equipe de gestão do JSAF negociou aproximadamente R\$ 311 milhões entre: 38 fundos imobiliários, 5 CRIs e 7 ações de empresas listadas em bolsa. Este montante negociado equivale a 207% do montante captado na oferta inicial e evidência o propósito da gestão ativa do fundo: buscar as melhores oportunidades de investimento em um amplo horizonte de ativos financeiros do setor imobiliário.

De maneira consolidada, considerando os rendimentos mensais distribuídos pelo fundo e a valorização da sua carteira de investimentos, o JSAF obteve um resultado de 14,31% no seu primeiro ano de operação.



*Considerando o reinvestimento dos rendimentos recebidos no próprio fundo.

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

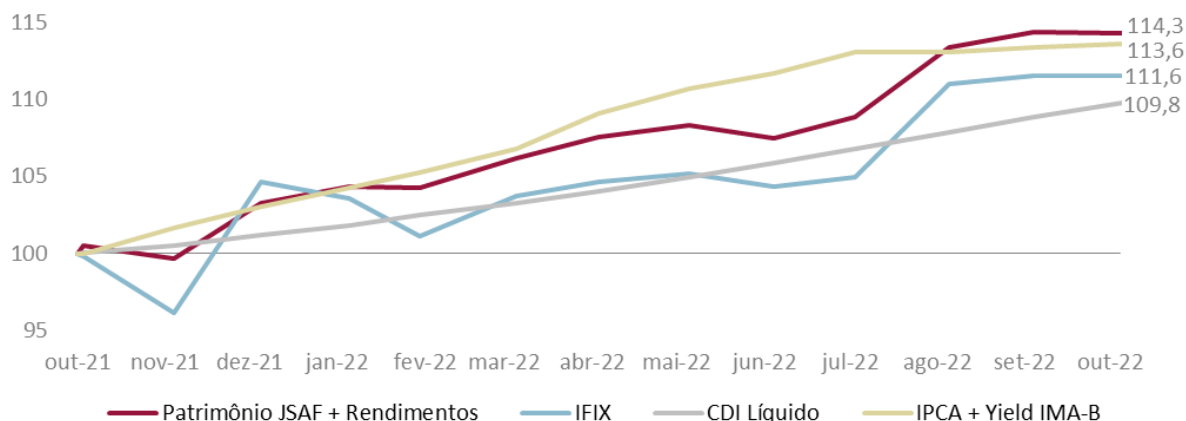
Data pagamento dividendo: 10º dia útil do mês

Tributação: Conforme Regulamento, Prospecto do Fundo e leis n. 8.668/93 e n. 9.779/1999



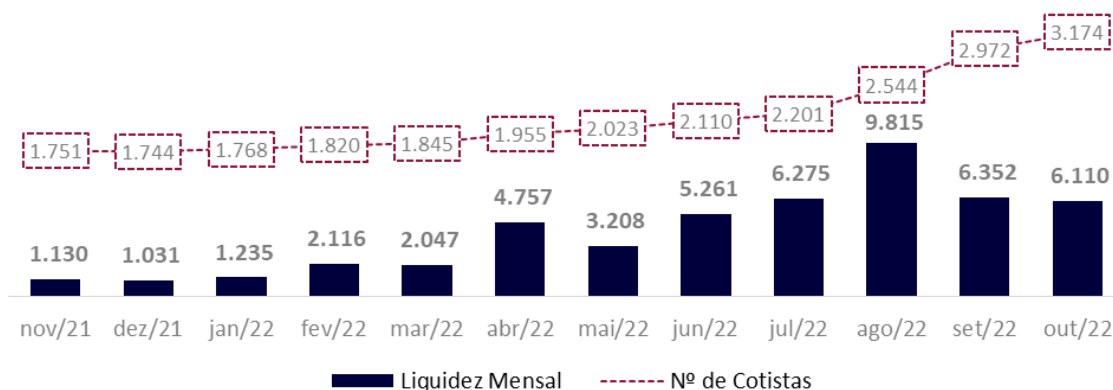
Comentários do Gestor

Este resultado representa 146% do CDI líquido de imposto de renda, supera a variação do IFIX e IPCA+ Yield IMA-B, no período.



IPCA + Yield IMA-B com defasagem de um mês.

Listadas em bolsa desde 25/11/2021, as cotas JSAF11 vem ganhando relevância e liquidez conforme novos investidores adquirem suas cotas no mercado secundário. Ao longo do seu primeiro ano, o JSAF obteve uma taxa de crescimento mensal 15% da sua liquidez em bolsa, e manteve a média diária de liquidez acima dos 300 mil reais nos últimos quatro meses.



As cotas do JSAF11 apresentaram variação positiva de 6,2% em outubro e finalizaram o mês com um desconto de 3,78% sobre o seu valor patrimonial, ao passo que o segmento de FIIs FoF negocia com desconto médio de 11,7%.

Em outubro, **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 0,99% no mês ou 11,82% no ano, isento de imposto de renda**, com base na cota de fechamento do mês no mercado secundário (R\$ 94,41). Para efeito de comparação, este rendimento é **equivalente a 106% do CDI líquido de IR para o período**.

Comentários do Gestor

Os destaques do mês, na movimentação da carteira do fundo, foram as vendas com ganho de capital de um FII do segmento de renda urbana e novas aquisições de FIIs de CRI atrelados ao IPCA, FIIs do segmento FoF e FIIs de lajes corporativas.

A reserva de rendimentos segue em R\$ 0,53 por cota, dessa forma o fundo está preparado para manter a distribuição de rendimentos no atual patamar.

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:

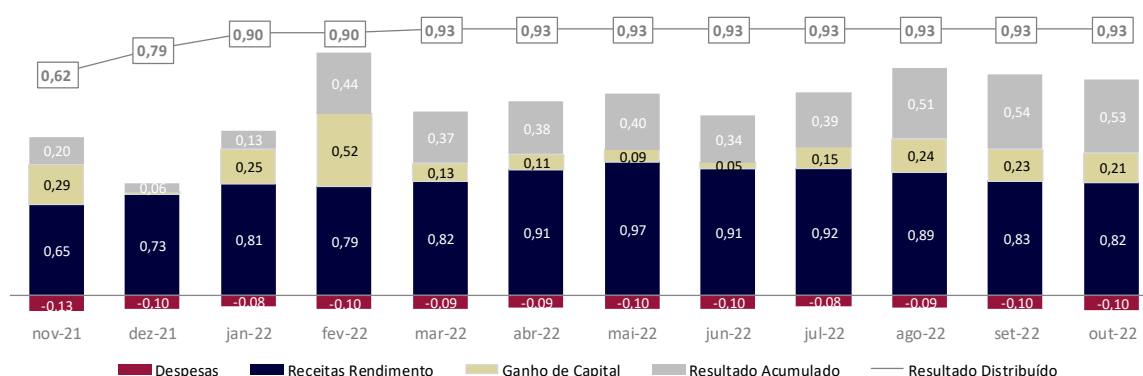




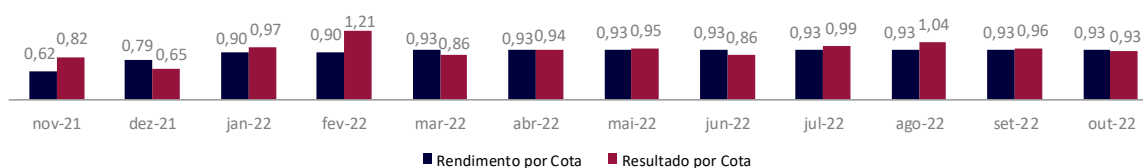
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Outubro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	956.962	4.024.839	9.923.394
Receita CRI	215.182	1.009.807	1.994.013
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	114.380	399.659	1.710.894
Total Ganho de Capital	333.253	1.321.412	3.123.768
Total Receitas	1.619.777	6.755.716	16.752.069
Despesas Administrativas	-110.907	-449.754	-1.109.425
Despesas Operacionais	-52.393	-143.852	-367.280
Total de Despesas	-163.300	-593.606	-1.476.705
Resultado	1.456.476	6.162.110	15.275.364
Rendimento Distribuído	1.462.934	5.851.735	14.534.954
Resultado por Cota	0,93	3,92	9,71
Rendimento por Cota	0,93	3,72	9,24
Proporção Distribuição	100,4%	95,0%	95,2%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,53	0,53	0,53

Composição do Rendimento (R\$)



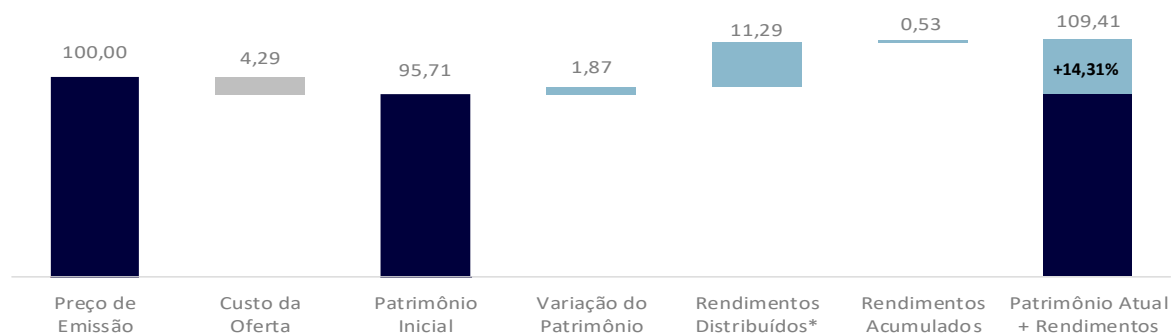
Histórico de Rendimento (R\$)



Rentabilidade e Liquidez

Composição da Rentabilidade Consolidada

R\$/Cota



*Considerando o reinvestimento dos rendimentos recebidos no próprio fundo.

Retorno Total vs. Benchmarks

	out/22	2022	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	0,99%	9,79%	11,28%
CDI Líquido (15% IR)	0,86%	8,50%	9,80%
Valor Patrimonial + Rendimento ²	-0,08%	10,67%	14,31%
IPCA + Yield IMA-B ¹	0,22%	10,29%	13,60%
IFIX	0,00%	6,64%	11,57%
Valor de Mercado + Rendimento	7,27%	4,53%	6,49%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis.

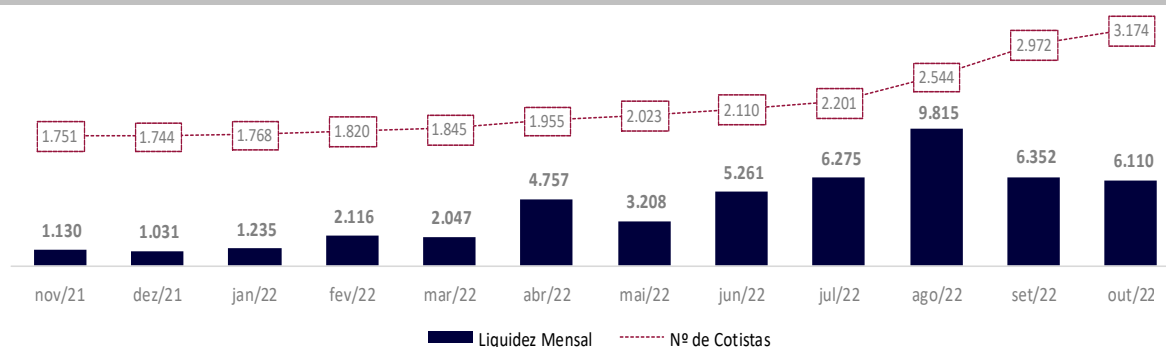
¹Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório.²Desconsiderando os custos da oferta.

Liquidez²

	out/22	2022	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	6.109.534	47.175.468	49.336.983
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	305.477	225.720	209.945
Giro	3,96%	30,57%	31,97%

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

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

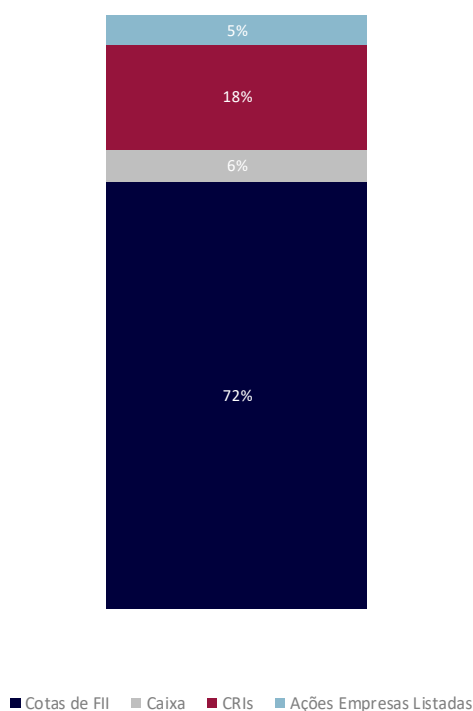




Carteira Consolidada

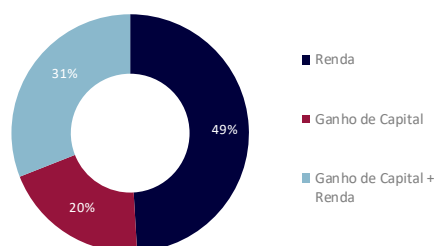
Composição da Carteira

% dos ativos alocados por Categoria



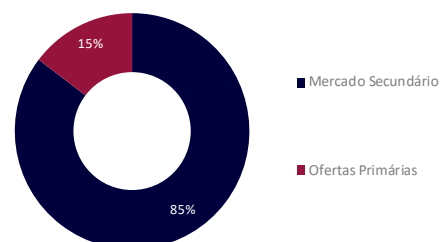
Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



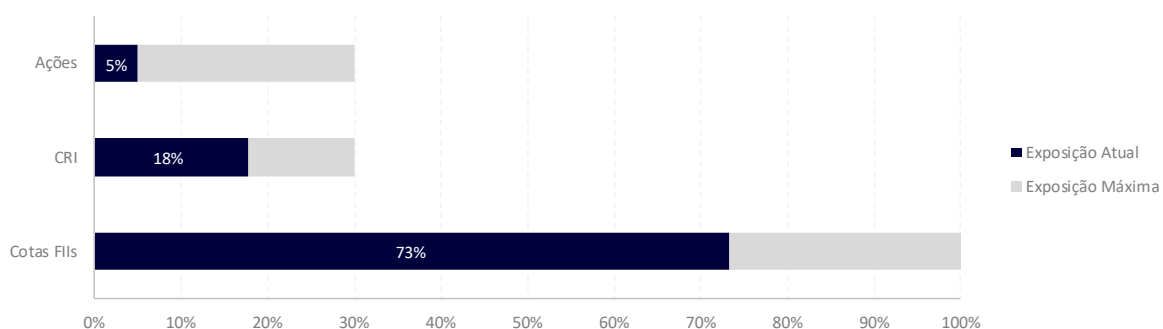
Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



Limite de Exposição do PL por Categoria¹

% patrimônio líquido por Categoria



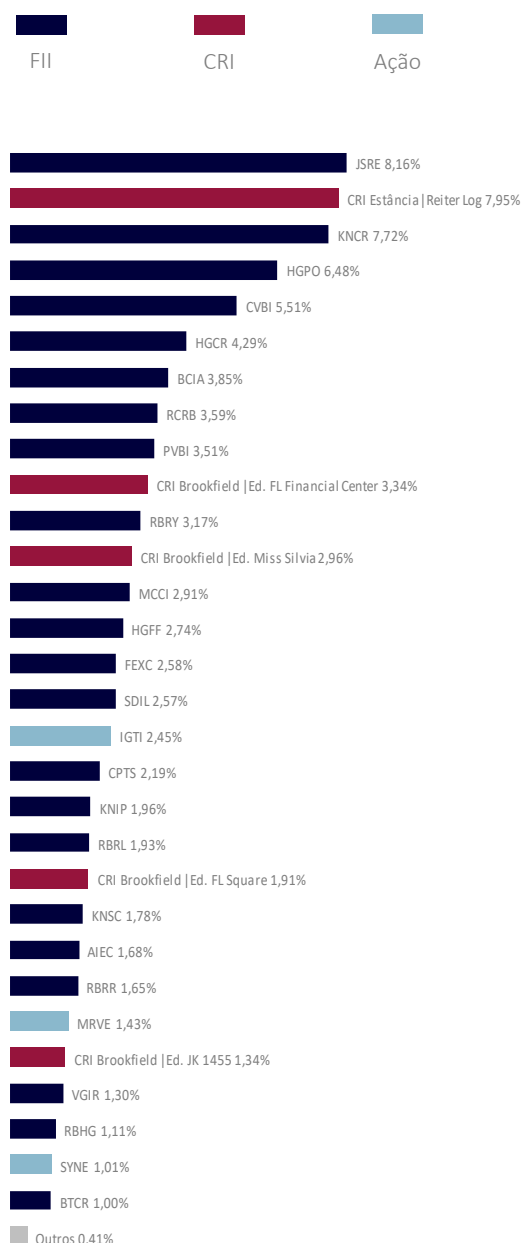
¹O Administrador e o Gestor se comprometeram a utilizar o montante total captado no âmbito da 1ª Oferta conforme a seguinte alocação, observada a Política de Investimento e as deliberações da AGE de Conflito de Interesses, observando os percentuais acima indicados durante o prazo de 2 (dois) anos contados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

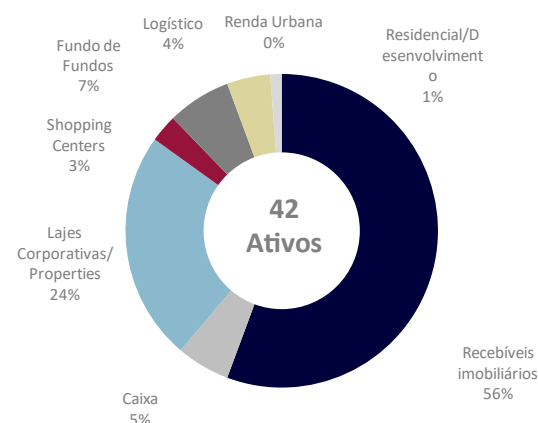
Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



Participação por Segmento

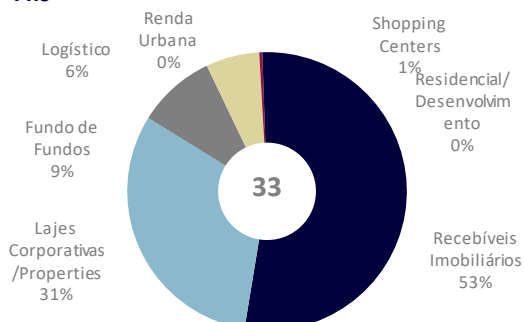
% patrimônio líquido alocado por Segmento



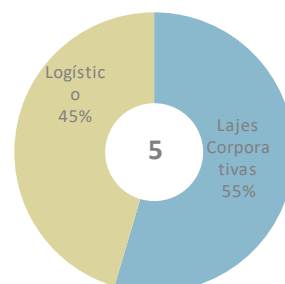
Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

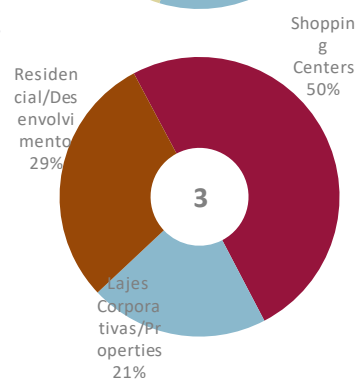
FII



CRIs



Ações





Carteira de Certificado de Recebíveis Imobiliários

Quadro resumo | Carteira CRI

Ativo	Emissor	Tranche	Segmento	% PL	Indexador	Taxa Aquisição	Duration
CRI Estância Reiter Log	True	Sênior	Logístico	7,95%	IPCA	7,83%	3,4
CRI Brookfield Ed. FL Financial Center	Opea	Única	Lajes Corporativas	3,34%	CDI	1,70%	3,4
CRI Brookfield Ed. Miss Silvia	Opea	Única	Lajes Corporativas	2,96%	CDI	1,70%	3,4
CRI Brookfield Ed. FL Square	Opea	Única	Lajes Corporativas	1,91%	CDI	1,70%	3,4
CRI Brookfield Ed. JK 1455	Opea	Única	Lajes Corporativas	1,34%	CDI	1,70%	3,4

CRI Estância | Reiter Log



Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Estância del Sur	IPCA	7,83%	7,95%	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 apuração 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%	3,34%	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. 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%	2,96%	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. 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



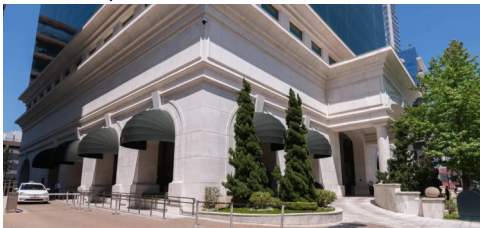
Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Brookfield	CDI	1,70%	1,91%	abr/27	21L0668716

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. 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%	1,34%	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.



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.