



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Dezembro 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
100,45	158.012.571	1.744	49.151	R\$ 0,79

Cota Patrimonial (R\$) ¹	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	PL Alocado em Ativos - Alvo (%)	Divided Yield Mês / Anualizado
97,86	153.937.695	1.573.047	69%	0,79% / 9,44%

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 4,27% do valor total captado.

Informações Gerais do FII

Comentários do Gestor

Prezado Investidor,

No mês de dezembro, a indústria de fundos imobiliários vivenciou uma forte recuperação das contrações de preços observada nos meses de outubro e novembro. O índice IFIX avançou 8,78% no mês, com destaque para os segmentos de Tijolo que apresentaram as maiores altas no mês: Shopping Centers 13,02%, Logístico 12,01%, Lajes Corporativas 10,70%. O IFIX finaliza o ano de 2021 com retração de 2,28%.

Na visão da gestão do JSAF, essa recuperação das cotações dos fundos imobiliários deve-se ao arrefecimento das curvas de juros futuros no mês de dezembro e dados de inflação com leves sinais de desaceleração, mas principalmente às assimetrias de preços dos FIIs do segmento de tijolo identificadas pelo mercado, uma vez que este segmento foi o que sofreu as maiores pressões vendedoras ao longo de 2021 e apresentava descontos historicamente elevados ao final do mês de novembro.

Com relação as movimentações do JSAF no mês de dezembro, destacamos a alocação de R\$9 milhões que estavam em caixa em cotas de fundos imobiliários de lajes corporativas, fundos imobiliários de CRI com boa parte do patrimônio indexado ao CDI e cotas de FIIs do segmento FOF, por enxergarmos grandes oportunidades em fundos que apresentam carteiras com excelente mix de fundos imobiliários e ainda descontos relevantes sobre a cota patrimonial no mercado secundário.

Adicionalmente, a gestão fez uma pequena alocação de 3,2% do PL do JSAF em ações de empresas tradicionais do segmento de shopping centers e incorporação, visando ganho de capital no médio prazo.

Entre compras e vendas de ativos financeiros, o JSAF movimentou R\$15,7 milhões no mês de dezembro de 2021 e inicia o ano de 2022 com quase R\$50 milhões em caixa, conferindo conforto à gestão para enfrentar a volatilidade do Mercado, e ainda, aproveitar as oportunidades que venham a surgir ao longo deste próximo ano.

Por fim, no mês de dezembro foi divulgada a **distribuição de R\$0,79 por cota** aos detentores de JSAF11 na data base 30/12/2021. Essa distribuição de rendimentos representa um **yield de 0,79%** sobre o valor de emissão das cotas (**9,48% anualizado**), e é **mais de 30% superior ao rendimento projetado para o segundo mês de operação do JSAF** no estudo de viabilidade da oferta inicial do fundo. Somando o rendimento divulgado à cota patrimonial do JSAF, tivemos **rentabilidade de 4,13% em dezembro**.

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

Para mais informações acesse o site do fundo JSAF11: <https://www.safr.com.br/safr-asset/fundo-imobiliario/jsaf11.htm>

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



Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Dezembro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	837.272	1.444.893	1.444.893
Receita CRI	0	0	0
Receitas Ações	7.545	7.545	7.545
Receitas Outros Ativos Financeiros	310.899	732.745	732.745
Ganho de Capital (FII/CRI/Ações)	37.744	498.527	498.527
Total Receitas	1.193.461	2.683.711	2.683.711
Despesas Administrativas	-129.569	-273.698	-273.698
Despesas Operacionais	-33.597	-95.105	-95.105
Total de Despesas	-163.165	-368.803	-368.803
Resultado	1.030.295	2.314.908	2.314.908
Rendimento Distribuído	1.242.707	2.217.996	2.217.996
Resultado por Cota	0,65	1,47	1,47
Rendimento por Cota	0,79	1,41	1,41
Proporção Distribuição	120,6%	95,8%	95,8%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,06	0,06	0,06

Composição do Rendimento (R\$)



Histórico de Rendimento (R\$)





Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

	dez/21	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	0,79%	1,40%
CDI Líquido (15% IR)	0,65%	1,19%
Valor Patrimonial + Rendimento ²	4,13%	3,73%
IPCA + Yield IMA-B ¹	1,52%	3,18%
IFIX	8,80%	4,63%
Valor de Mercado + Rendimento	2,78%	1,88%

Fonte: Banco Safr; Quantum Axis.

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

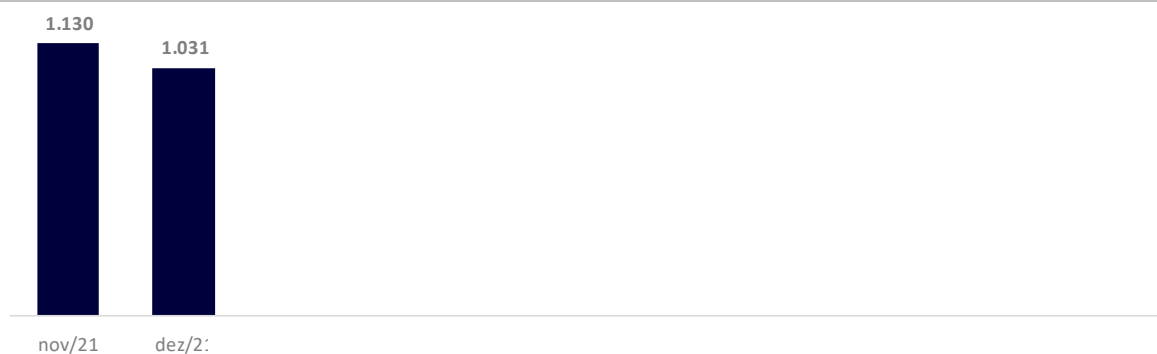
²Desconsiderando os custos da oferta que representaram 4,27% do valor total captado.

Liquidez²

	dez/21	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	1.130.462	2.161.515
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	49.151	83.135
Giro	0,73%	1,40%

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

Liquidez Mensal (em milhares de reais)

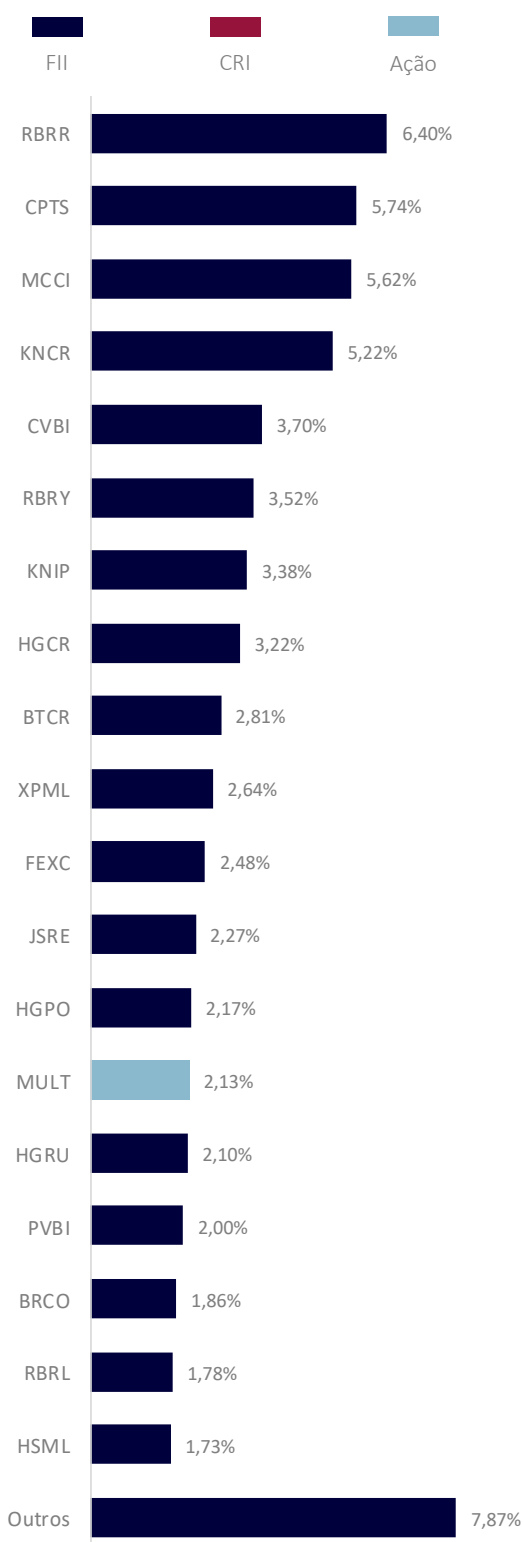




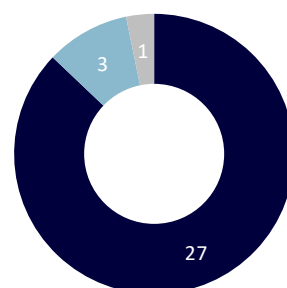
Carteira Consolidada

Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo

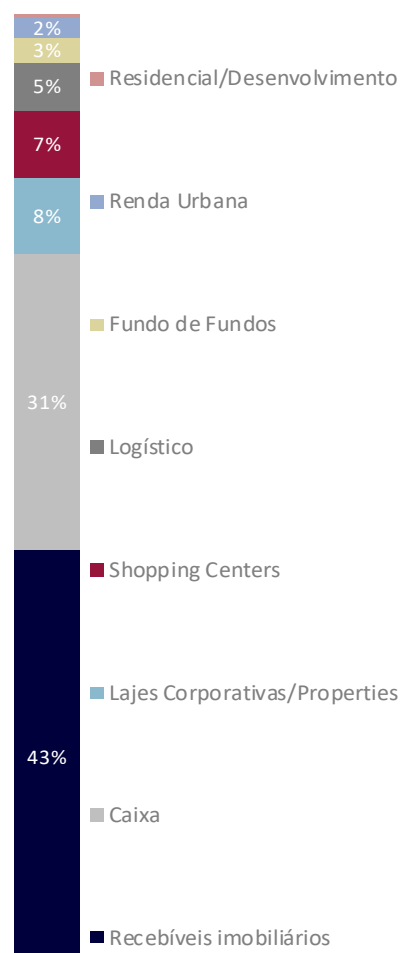


Nº de Ativos por Categoria



Participação por Segmento

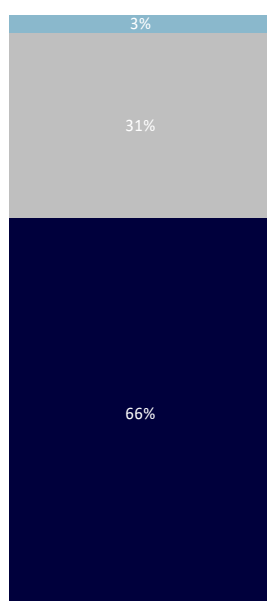
% patrimônio líquido alocado por Segmento



Carteira Consolidada

Composição da Carteira

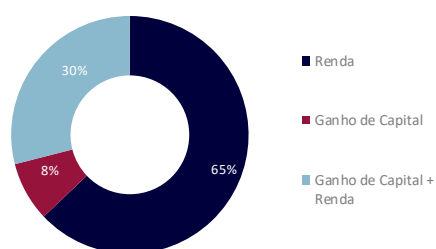
% patrimônio líquido alocado por Categoria



■ Cotas de FII ■ Caixa ■ Ações Empresas Listadas

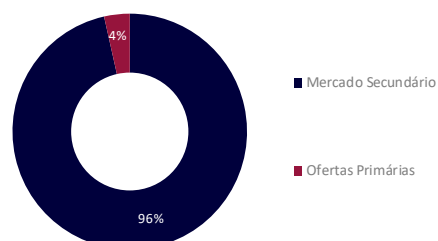
Por Estratégia

% patrimônio líquido alocado nas estratégias



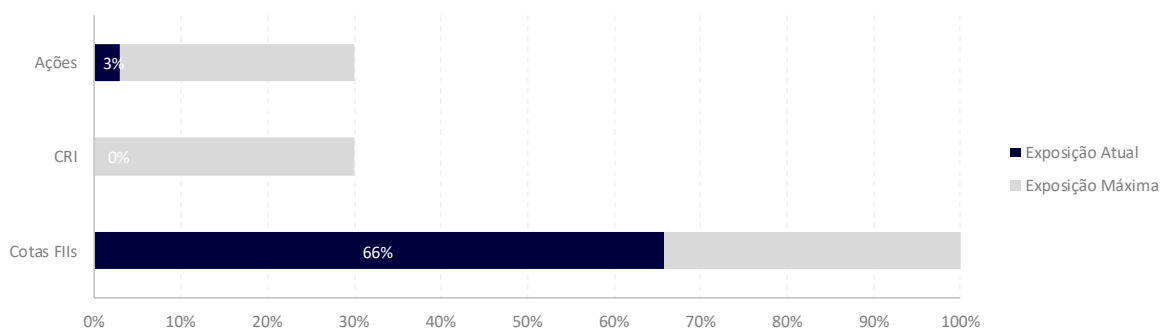
Por Tipo de Alocação

% 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.



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