



Relatório Gerencial



Safrasset

Janeiro 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
93,45	147.001.242	1.768	58.829	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
97,89	153.979.791	1.573.047	4,72%	0,96% / 11,56%

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,

O primeiro mês de 2022 foi marcado por intensa volatilidade nos mercados internacionais, com os bancos centrais ao redor do globo atentos ao aquecimento das economias, em um cenário de perspectivas positivas, dado o desenvolvimento mais brando da variante Ômicron. No entanto, a leitura de um posicionamento mais hawkish por parte do FED, visando conter a alta dos preços decorrente do aquecimento econômico, conduziu as bolsas americanas para quedas expressivas no mês de janeiro.

Na direção oposta, tivemos forte alta do índice Bovespa capitaneada pelo fluxo de investidores estrangeiros aportando recursos na bolsa brasileira. Este fluxo mirou especialmente os papéis de grandes empresas ligadas ao setor de commodities e financeiro, mas também favoreceu setores como o imobiliário que teve alta de 10,28% em janeiro, apontada pelo índice IMOB.

A indústria de fundos imobiliários apresentou baixa liquidez nas duas primeiras semanas do ano e interrompeu a forte recuperação de preços observada em dezembro. Porém, o fato de maior visibilidade ocorreu nos últimos dias do mês de janeiro, a partir da ciência do mercado sobre a nova interpretação da CVM para a contabilização e distribuição de dividendos do fundo imobiliário MXRF. O mercado precificou negativamente este fato, o que levou o índice IFIX a uma queda de 0,99% no mês.

Sobre este tema, importante informar que o JSAF em razão do comportamento de sua carteira de investimento, não possui impacto em seus atuais procedimentos de pagamento de dividendos, independente da validade e extensão das recentes decisões da CVM, evidentemente sem prejuízo de eventuais alterações na hipótese de novas orientações por parte do regulador.

Neste cenário a gestão do JSAF optou por aumentar o caixa para 33% do patrimônio do fundo, com o objetivo de aproveitar a eventual volatilidade do mercado, sem prejuízo da distribuição crescente de dividendos.

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

Em Janeiro, o JSAF teve um resultado de 97 centavos por cota, dos quais 90 centavos serão distribuídos em fevereiro aos detentores de JSAF11 na data base 31/01/2022. Este rendimento anunciado, quando anualizado, é equivalente a 10,8% a.a. sobre o valor de emissão das cotas do fundo (R\$ 100) e é quase **30% superior ao rendimento projetado para os primeiros 12 meses** de operação, no estudo de viabilidade da oferta inicial do fundo. Frente à cota de fechamento do mês de janeiro no mercado secundário (R\$ 93,45), o rendimento representa um **yield de 0,96% no mês ou 11,56% no ano isento de imposto de renda**. Para efeito de comparação, este rendimento representa **148% do CDI líquido de IR** para o período.

O resultado do JSAF no mês de janeiro foi influenciado positivamente pela receita recorrente de cotas de fundos imobiliários que se aproveitam da inflação de curto prazo, ainda elevada, e também, de fundos que tem boa parte de seu patrimônio em ativos de renda fixa imobiliária pós-fixada, que se beneficiam da alta da taxa Selic. Adicionalmente, a gestão conseguiu bom resultado a partir da venda com ganho de capital de fundos imobiliários de tijolo e ações de empresas do setor de real estate listadas em bolsa, que foram alvo de parte das alocações realizadas em dezembro, conforme apontamos no último relatório. Entre compras e vendas de ativos financeiros, o JSAF movimentou cerca de R\$13 milhões em janeiro.

Destacamos que no final do mês, aproximadamente **85% das posições do JSAF em cotas de FIs e ações apresentavam ganho de capital**. Dessa forma existe conforto para mantermos rendimentos em patamares superiores ao que foi projetado no estudo de viabilidade.

Fica evidente neste momento o maior diferencial do JSAF: a possibilidade de investir em diversos tipos de ativos do segmento imobiliário, permitindo à gestão apropriar-se das melhores oportunidades em um amplo horizonte de investimentos que abrange cotas de fundos imobiliários, ações de empresas listadas em bolsa e títulos de renda fixa com lastro imobiliário.

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: <https://www.safrasset.com.br/safrasset/fundo-imobiliario/jsaf11.htm>

Em caso de dúvidas, o time do JSAF está à disposição através da caixa de email: ri.imobiliario@safrasset.com.br



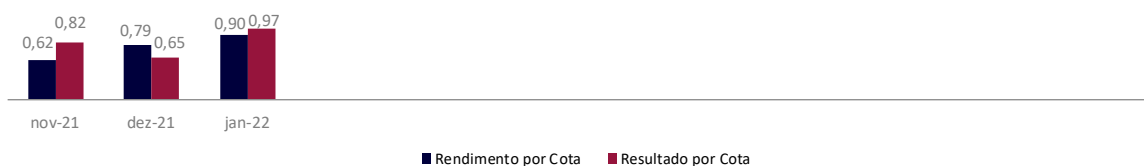
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Janeiro	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	973.143	973.143	973.143
Receita CRI	0	0	0
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	294.708	294.708	294.708
Ganho de Capital (FII/CRI/Ações)	385.603	385.603	385.603
Total Receitas	1.653.454	1.653.454	1.653.454
Despesas Administrativas	-122.614	-122.614	-122.614
Despesas Operacionais	-7.594	-7.594	-7.594
Total de Despesas	-130.208	-130.208	-130.208
Resultado	1.523.245	1.523.245	1.523.245
Rendimento Distribuído	1.415.742	1.415.742	1.415.742
Resultado por Cota	0,97	0,97	0,97
Rendimento por Cota	0,90	0,90	0,90
Proporção Distribuição	92,9%	92,9%	92,9%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,13	0,13	0,13

Composição do Rendimento (R\$)



Histórico de Rendimento (R\$)



Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

	jan/22	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	0,96%	2,47%
CDI Líquido (15% IR)	0,63%	1,83%
Valor Patrimonial + Rendimento ²	0,94%	4,72%
IPCA + Yield IMA-B ¹	1,20%	4,24%
IFIX	-0,99%	3,59%
Valor de Mercado + Rendimento	-6,07%	-4,31%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis.

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

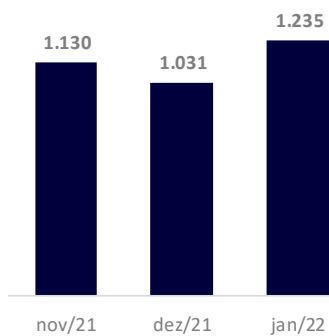
²Desconsiderando os custos da oferta que representaram 4,29% do valor total captado.

Liquidez²

	jan/22	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	1.235.411	3.396.926
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	58.829	161.758
Giro	0,80%	2,21%

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

Liquidez Mensal (em milhares de reais)

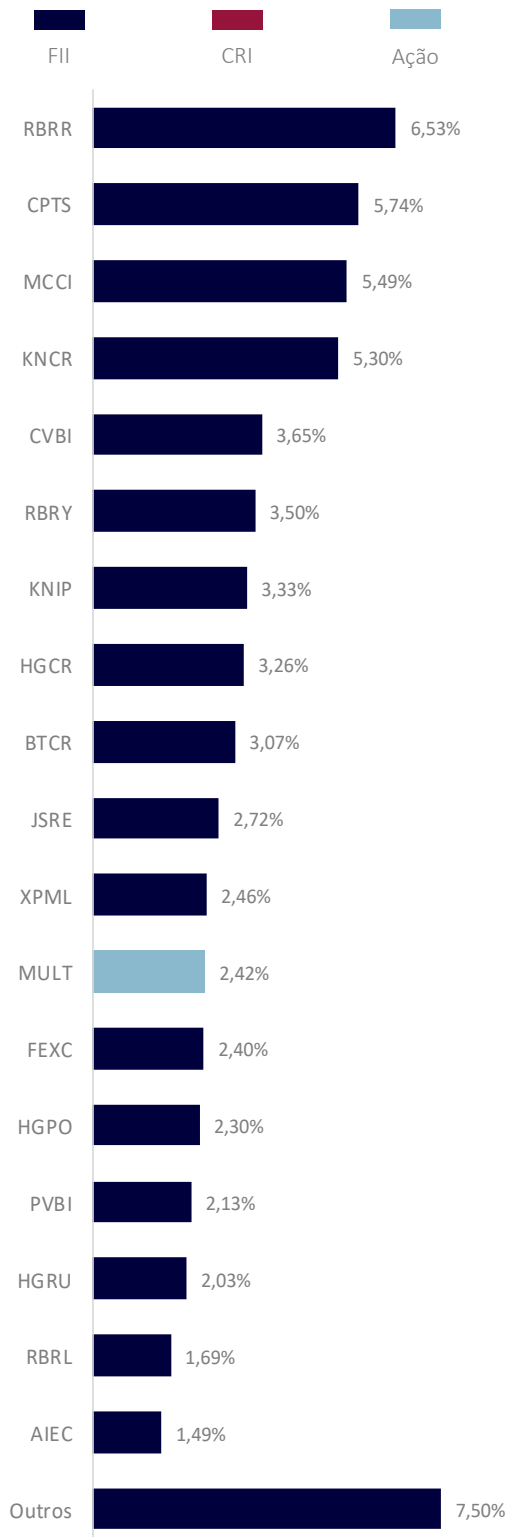




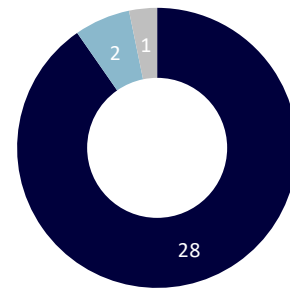
Carteira Consolidada

Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



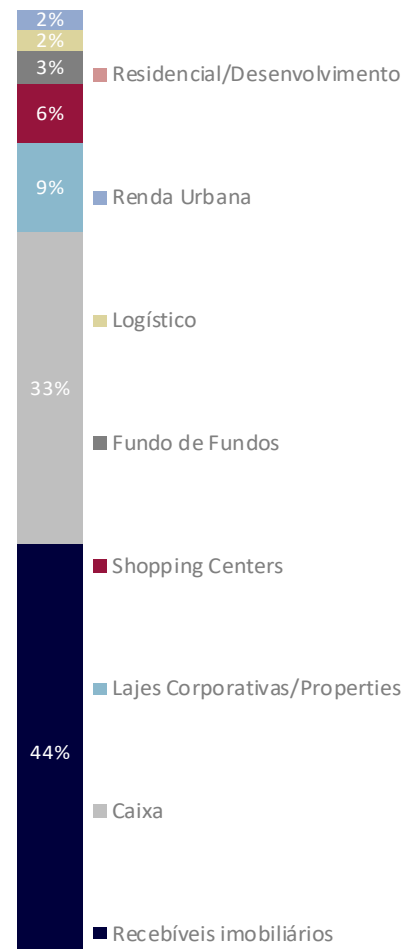
Nº de Ativos por Categoria



■ FII ■ CRI ■ Ação ■ Caixa

Participação por Segmento

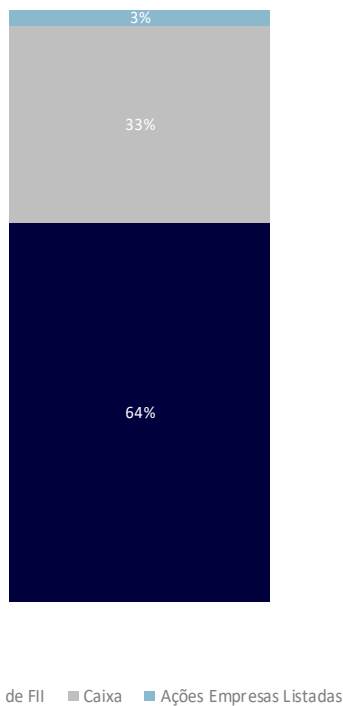
% patrimônio líquido alocado por Segmento



Carteira Consolidada

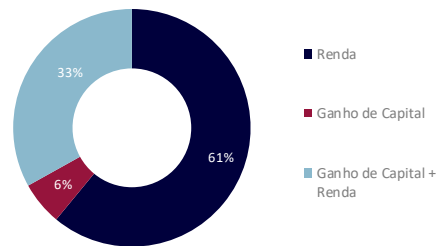
Composição da Carteira

% patrimônio líquido alocado por Categoria



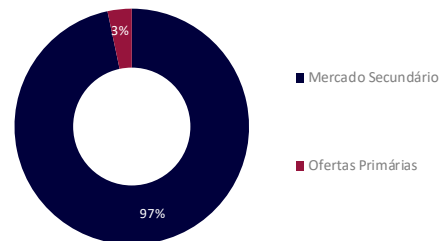
Por Estratégia

% patrimônio líquido alocado nas estratégias



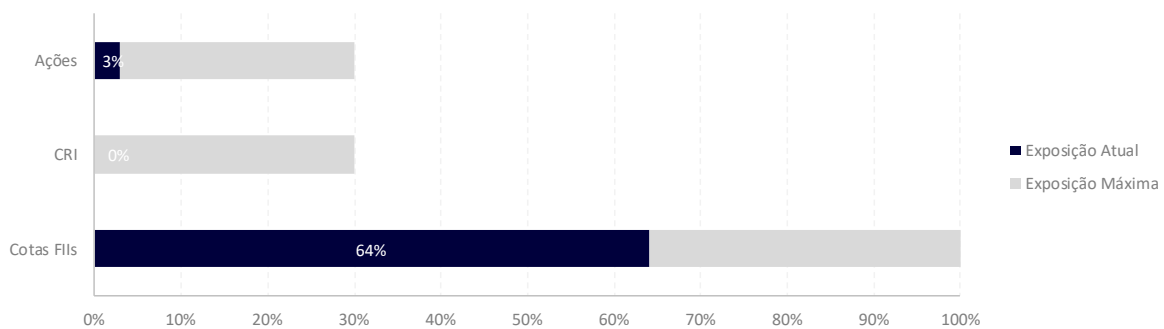
Por Tipo de Alocação

% 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