



Relatório Gerencial



Safrasset

Asset

Março 2023

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
79,93	125.733.647	4.275	451.684	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
90,26	141.976.545	1.573.047	10,56%	1,16% / 13,96%

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 nos 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,

No cenário internacional, o mês de março foi marcado pelo estresse financeiro em instituições bancárias como o Silicon Valley Bank que após apresentar problemas relativos à marcação de títulos públicos em seu balanço, sofreu uma corrida bancária que teve de ser combatida com uma injeção de liquidez por parte do FED. Como resultado deste estresse no sistema financeiro, o mercado prevê um ambiente de crédito mais restritivo e precipitou redução nos prêmios da curva de juros americana, o que por sua vez impulsionou uma valorização de 3,65% do índice S&P500.

No Brasil, a atenção voltou-se para a apresentação do arcabouço fiscal elaborado pelo Ministério da Fazenda. Apesar de opiniões divergentes, o mercado financeiro entende que para que as metas de gasto público sejam atingidas o governo deverá atuar de maneira a estimular a arrecadação federal através do aumento da carga tributária. Já o Comitê de Política Monetária do Banco Central seguiu com posicionamento duro frente o combate à inflação, mas acenou de maneira positiva ao direcionamento da política fiscal por parte do governo. Neste contexto, observamos quedas em todos os vértices da curva de juros futuros, especialmente na parte média da curva que cedeu em média 80 bps no mês.

O mercado de fundos imobiliários viveu seu terceiro mês de queda no ano. O índice IFIX recuou 1,69% com destaque para o segmento de recebíveis imobiliários que desvalorizou 4,06% no mês, impactado por problemas de crédito concentrados em carteiras de FIIs *high yield & risk* (alto risco de crédito) com elevada exposição aos segmentos de multi-propriedade e loteamento. No acumulado do ano, o índice já registra uma retração de 3,70%, com destaque para os segmentos de lajes corporativas e galpões logísticos, que apresentam quedas superiores a 7% em 2023.

No mês de março, continuamos com a estratégia de reduzir o risco da carteira e minimizar a volatilidade da variação patrimonial do JSAF em um contexto macroeconômico incerto. A equipe de gestão realizou a venda com ganho de capital de quatro CRIs pós-fixados que geraram uma TIR anualizada de 16,4% nestes investimentos. As vendas dos CRIs liberaram, aproximadamente, 15 milhões de reais para compor a reserva de liquidez do JSAF.

Nome: JS Ativos Financeiros
FII

Código de Negociação (ticker): JSAF11

Administrador: Banco J. Safrasset S.A.

Gestor: Safrasset

Formador de Mercado: XP Investimentos 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

Ao final de março, o **JSAF mantém 44 milhões de reais em ativos com liquidez (caixa), que representam mais de 30% do seu patrimônio líquido, majoritariamente LCIs pós-fixadas com liquidez diária.**

As decisões de desinvestimento tomadas pela equipe de gestão nos últimos meses permitiram que o **JSAF navegasse as recentes turbulências, que afetaram a economia local e internacional, com um percentual elevado do seu patrimônio líquido em ativos de liquidez (caixa).** Por outro lado, a equipe de gestão já vislumbra uma **relação risco x retorno mais favorável para realizar novos investimentos com os recursos atualmente em caixa.**

Ainda no mês de março, a equipe de gestão realizou duas operações vendidas oportunísticas **no segmento logístico** que apresentam **elevada alavancagem e receita atrelada às empresas varejistas** que enfrentam dificuldades para rolar suas dívidas em um momento de crédito escasso.

Ainda neste mês, adicionamos outras duas **operações vendidas em cotas de fundos imobiliários de CRI** que apresentam um **perfil de crédito high yield** e ainda negociam **sem descontos expressivos no mercado secundário**. Tendo em vista que o JSAF apresenta elevada exposição aos FIIs de CRI, a equipe de gestão entende que consolidando pequenas exposições vendidas em fundos específicos deste segmento, mas que apresentem devedores mais sensíveis ao cenário macro em comparação ao perfil da nossa carteira de FIIs de CRI, conseguimos nos **proteger de uma deterioração das condições de crédito** dos fundos imobiliários de CRI.

Em março 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 1,16% no mês ou aproximadamente 14% no ano, isento de imposto de renda, com base na cota de fechamento do mês no mercado secundário (R\$79,93). Para efeito de comparação, este rendimento é equivalente a **117% do CDI líquido de IR para o período.**

Tendo em vista a reserva de rendimentos já realizados e disponíveis para distribuição, o JSAF11 está preparado para **manter a distribuição de rendimentos em linha com o atual patamar, mesmo em um cenário de juros e inflação desafiadores para os próximos meses.**

Os informes de rendimentos do ano calendário de 2022 foram disponibilizados a todos os cotistas. Para clientes com conta no banco Safra, os informes de rendimentos podem ser acessados pelo aplicativo ou Internet Banking, e para outros clientes, os informes foram enviados para o e-mail cadastrado pelos próprios cotistas em sua corretora / B3, ou via correio. Caso deseje solicitar a 2ª via do informe, qualquer cotista deve entrar em contato com a nossa central de atendimento pelo número: (11) 3253-4455 ou 0300 105 1234, onde há uma opção específica para informes de rendimento (Opção 8). **Ressaltamos que a central de atendimento atende todos os cotistas do fundo, não sendo exclusivamente para correntistas do banco Safra.**

Comentários do Gestor

No dia 31/03/2023, foi encaminhada a convocação para a consulta formal da AGO do fundo via e-mail pela plataforma CUORE (Remetente: assembleiasfii.safra@cuoreplatform.com), para fins de apresentação e aprovação de contas do exercício de 2022.

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:

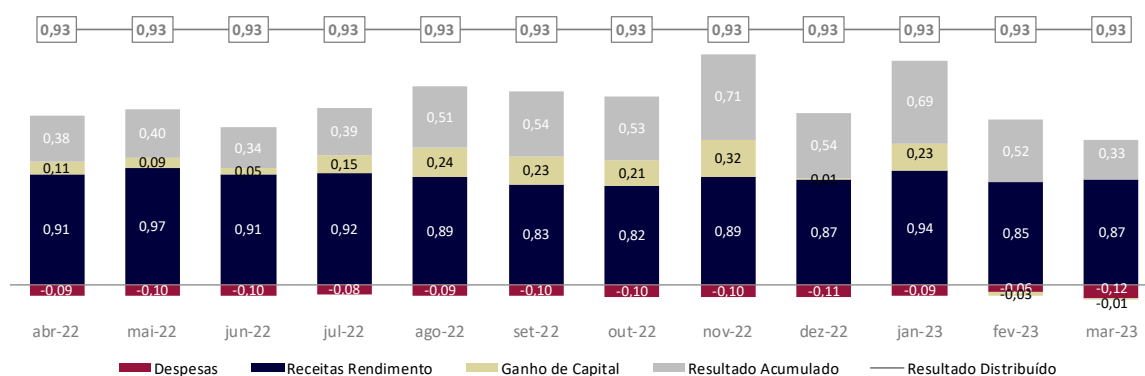




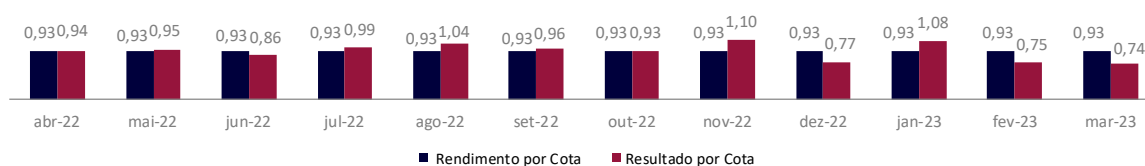
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Março	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	996.981	3.041.808	3.041.808
Receita CRI	86.482	467.138	467.138
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	280.413	669.079	669.079
Total Ganho de Capital	-8.614	296.776	296.776
Total Receitas	1.355.261	4.474.801	4.474.801
Despesas Administrativas	-112.718	-310.929	-310.929
Despesas Operacionais	-74.605	-115.833	-115.833
Total de Despesas	-187.323	-426.762	-426.762
Resultado	1.167.939	4.048.039	4.048.039
Rendimento Distribuído	1.462.934	4.388.801	4.388.801
Resultado por Cota	0,74	2,57	2,57
Rendimento por Cota	0,93	2,79	2,79
Proporção Distribuição	125,3%	108,4%	108,4%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,33	0,33	0,33

Composição do Rendimento (R\$)



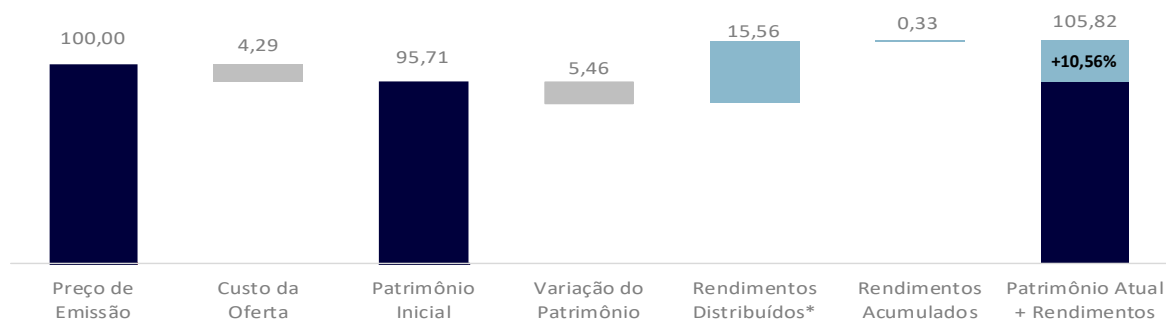
Histórico de Rendimento (R\$)



Rentabilidade e Liquidez

Composição da Rentabilidade Consolidada

R\$/Cota



*Considerando o reinvestimento dos rendimentos recebidos no próprio fundo.

Retorno Total vs. Benchmarks

	mar/23	2023	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,16%	3,49%	19,14%
CDI Líquido (15% IR)	1,00%	2,76%	15,01%
Valor Patrimonial + Rendimento ²	-0,11%	-0,95%	10,56%
IPCA + Yield IMA-B ¹	1,27%	3,53%	19,90%
IFIX	-1,67%	-3,70%	2,99%
Valor de Mercado + Rendimento	1,24%	-2,05%	-4,60%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis.

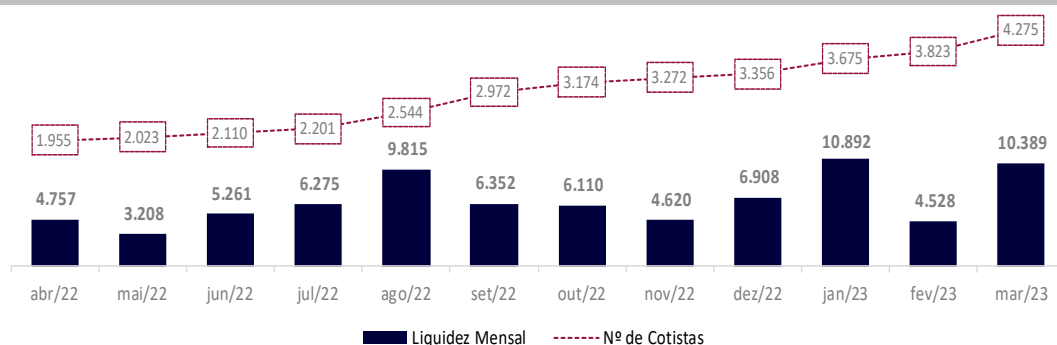
¹Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório.²Desconsiderando os custos da oferta.

Liquidez²

	mar/23	2023	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	10.388.739	15.420.863	76.285.816
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	451.684	385.522	240.649
Giro	7,32%	10,86%	53,73%

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

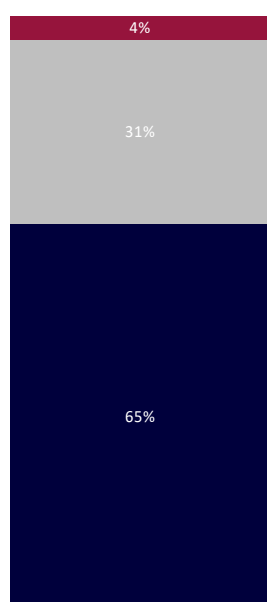
Liquidez Mensal (em milhares de reais) e Número de Cotistas



Carteira Consolidada

Composição da Carteira

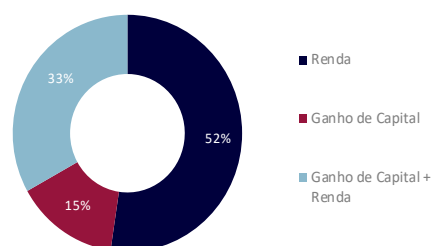
% dos ativos alocados por Categoria



■ Cotas de FI ■ Caixa (LFT/LCI) ■ Ações Empresas Listadas ■

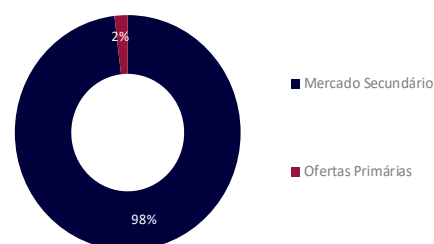
Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



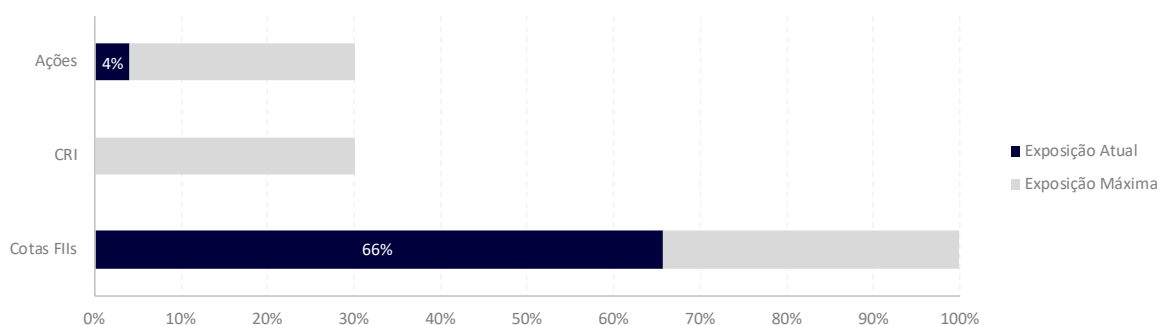
Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



Limite de Exposição do PL por Categoria¹

% patrimônio líquido por Categoria



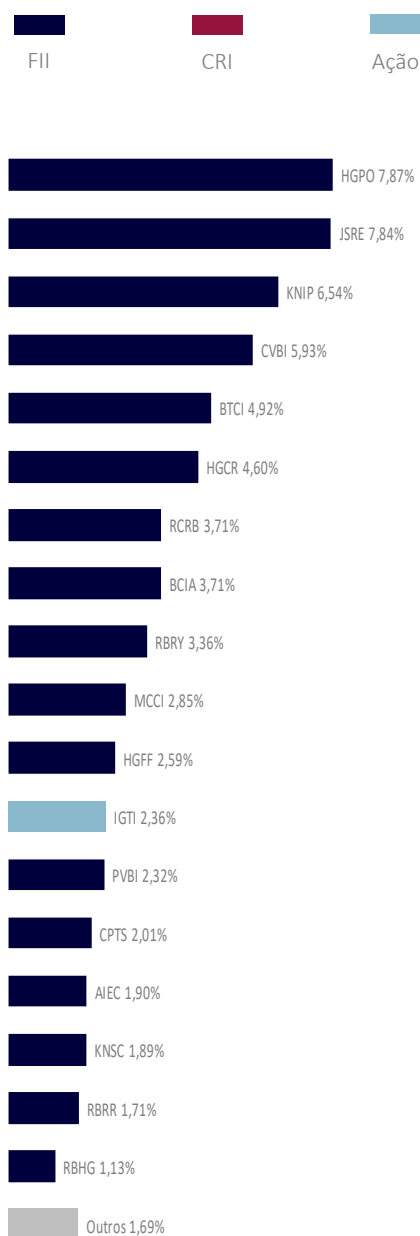
¹O Administrador e o Gestor se comprometeram a utilizar o montante total captado no âmbito da 1ª Oferta conforme a seguinte alocação, observada a Política de Investimento e as deliberações da AGE de Conflito de Interesses, observando os percentuais acima indicados durante o prazo de 2 (dois) anos contados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

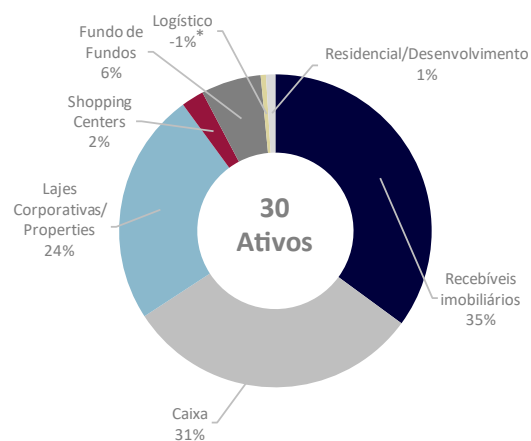
Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



Participação por Segmento

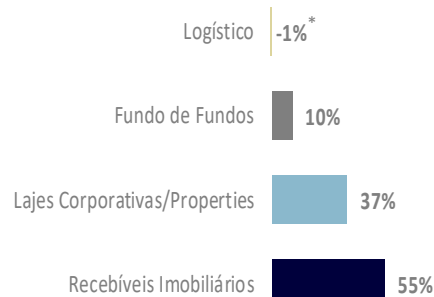
% patrimônio líquido alocado por Segmento



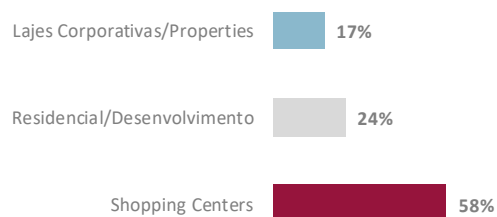
Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

FIs: #26 Ativos



Ações: #3 Ativos



*% negativo no segmento logístico reflete as operações vendidas em dois FIs deste segmento.



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.