



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Abril 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
86,03	135.329.233	4.440	376.071	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
92,02	144.748.556	1.573.047	13,85%	1,08% / 12,97%

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,

Iniciamos o relatório gerencial de abril com a notícia da **inclusão do JSAF11 no principal índice de fundos imobiliários, o IFIX**. Com esta inclusão, o JSAF passa a receber os olhares de diversos investidores e casas de research que acompanham este índice de referência para toda a indústria de fundos imobiliários, colaborando, a partir do mês de maio, para a liquidez e negociabilidade do fundo, beneficiando seus investidores.

No cenário internacional, observamos a continuidade do estresse financeiro em instituições bancárias com a insolvência do First Republic Bank, colaborando dessa forma para um ambiente de crédito mais restritivo.

No Brasil, a proposta do arcabouço fiscal elaborado pelo Ministério da Fazenda seguiu para a câmara dos deputados onde o texto será analisado e discutido antes de ser colocado para votação. O mercado financeiro segue com o entendimento que o governo deverá atuar de maneira a estimular a arrecadação federal através do aumento da carga tributária para que as metas de gasto público sejam atingidas. Em paralelo à tramitação do texto na Câmara, o Ministério da Economia mantém pressão por uma postura menos restritiva do Banco Central, que por sua vez segue com discurso conservador, atento a deterioração das expectativas de inflação. O mercado financeiro precificou estas movimentações na curva de juros e nas NTN-Bs que reduziram seus prêmios nos vencimentos médios e longos. O Índice Bovespa apresentou alta de 2,50% no mês ecoando os movimentos da curva de juros brasileira.

O mercado de fundos imobiliários experienciou o seu primeiro mês de alta no ano (3,52%) na esteira das reduções dos prêmios das NTN-Bs. Os destaques do mês de abril ficaram por conta dos segmentos de tijolo que tiveram valorização de 6,2% no mês, e os fundos FoF que apresentaram, na média, uma alta de 5,14%. **O JSAF por sua vez apresentou valorização de 8,8% em abril e acumula neste ano um retorno acumulado (valorização da cota + rendimentos distribuídos) de 6,57%, que equivalem à 156,48% do CDI líquido de imposto de renda no período.**

Nome: JS Ativos Financeiros FII

Código de Negociação (ticker): JSAF11

Administrador: Banco J. Safra 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

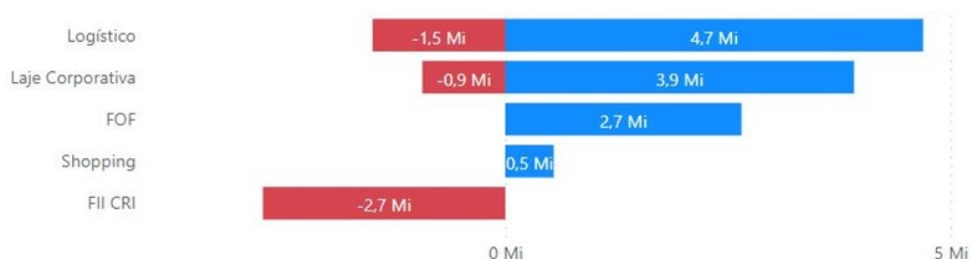
Data anúncio rendimento: Último dia útil do mês

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

No mês de abril, a equipe de gestão direcionou seus investimentos para os segmentos de lajes corporativas e logístico em **busca de maior alocação nos segmentos de tijolo**, os quais devem continuar se beneficiando de arrefecimentos nos prêmios das NTN-Bs. Para financiar estes novos investimentos a gestão realizou **vendas de cotas de fundos imobiliários de CRI e utilizou 5% do caixa que foi acumulado ao longo dos primeiros meses de 2023**. Adicionalmente, substituições de posições intra-setorial colaboraram para o resultado do mês na forma de ganhos de capital.



De maneira consolidada, a equipe de gestão **movimentou aproximadamente R\$17mm no mês, que corresponde a mais de 10% do patrimônio líquido do fundo** e mostra novamente o trabalho da **gestão ativa, com amplo horizonte de investimentos, em busca das melhores opções de alocação do patrimônio em um mercado dinâmico**.

Em abril 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 1,08% no mês ou, aproximadamente, 12,97% no ano**, isento de imposto de renda, com base na cota de fechamento do mês no mercado secundário (R\$86,03). Para efeito de comparação, este rendimento é equivalente a **139% do CDI líquido de IR para o período**.

Tendo em vista a reserva de rendimentos e o caixa disponível para alocação, o JSAF11 está preparado para **manter a distribuição de rendimentos em linha com o atual patamar, nos próximos meses**.

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.

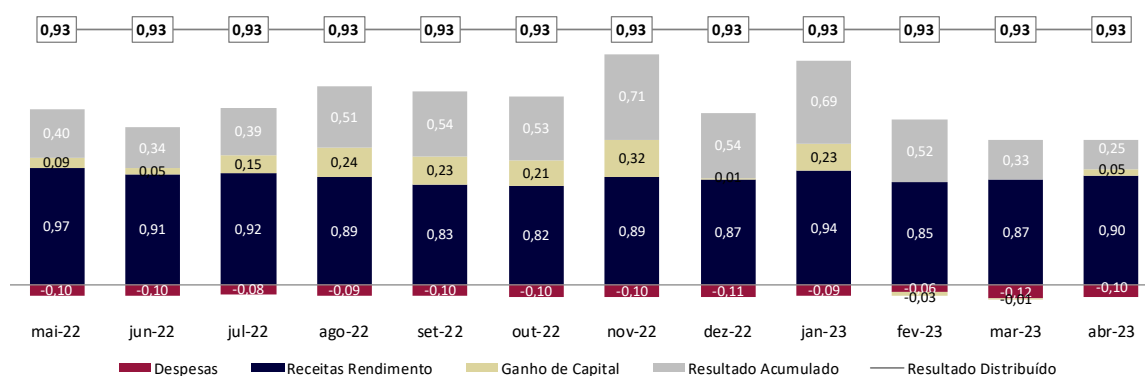
Convidamos a todos a acompanharem nossos vídeos escaneando o QR Code abaixo ou clicando no logo do YouTube.



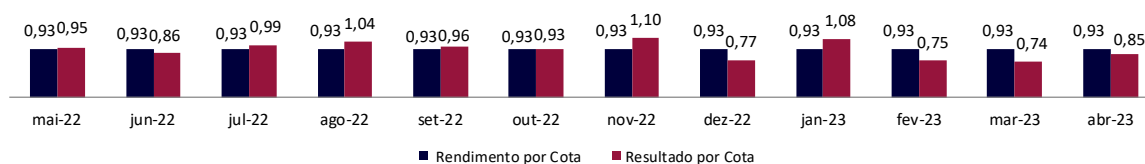
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Abril	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	966.282	4.008.090	4.008.090
Receita CRI	32.435	499.573	499.573
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	413.273	1.082.351	1.082.351
Total Ganho de Capital	82.662	379.438	379.438
Total Receitas	1.494.651	5.969.452	5.969.452
Despesas Administrativas	-92.488	-403.417	-403.417
Despesas Operacionais	-67.603	-183.436	-183.436
Total de Despesas	-160.091	-586.853	-586.853
Resultado	1.334.560	5.382.599	5.382.599
Rendimento Distribuído	1.462.934	5.851.735	5.851.735
Resultado por Cota	0,85	3,42	3,42
Rendimento por Cota	0,93	3,72	3,72
Proporção Distribuição	109,6%	108,7%	108,7%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,25	0,25	0,25

Composição do Rendimento (R\$)



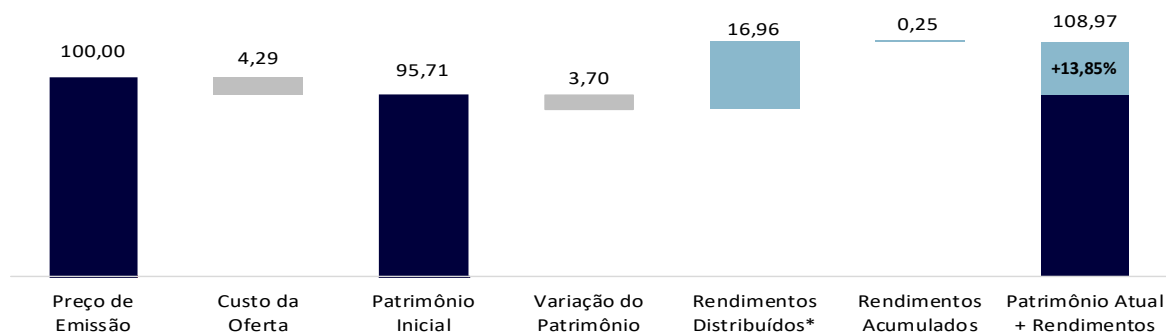
Histórico de Rendimento (R\$)



Rentabilidade e Liquidez

Composição da Rentabilidade Consolidada

R\$/Cota



*Considerando o reinvestimento dos rendimentos recebidos no próprio fundo.

Retorno Total vs. Benchmarks

	abr/23	2023	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,08%	4,32%	18,87%
CDI Líquido (15% IR)	0,78%	3,57%	15,93%
Valor Patrimonial + Rendimento ²	2,98%	2,01%	13,85%
IPCA + Yield IMA-B ¹	1,24%	4,82%	21,39%
IFIX	0,67%	-0,31%	6,61%
Valor de Mercado + Rendimento	8,80%	6,57%	3,79%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis.

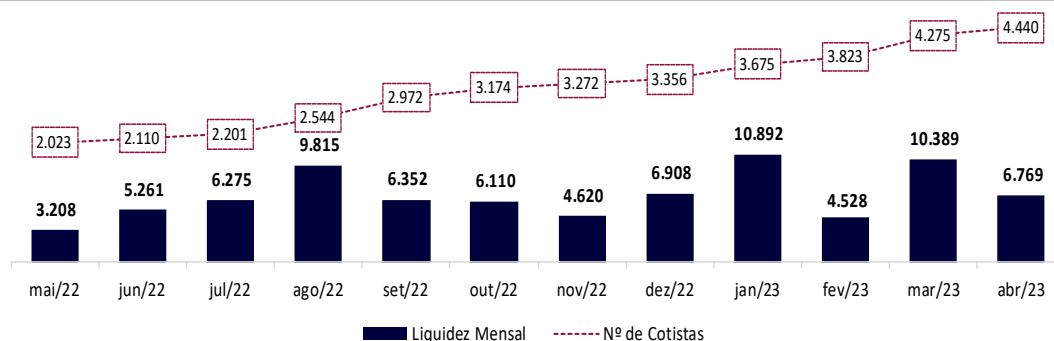
¹Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório.²Desconsiderando os custos da oferta.

Liquidez²

	abr/23	2023	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	6.769.281	32.578.883	93.443.836
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	376.071	402.208	261.016
Giro	4,68%	22,51%	64,56%

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

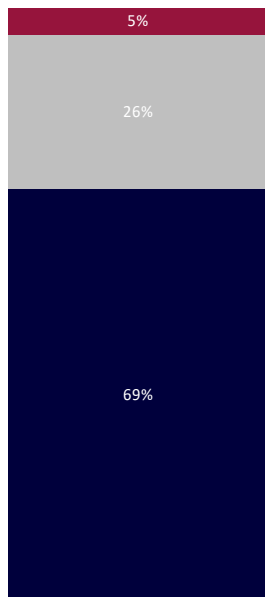
Liquidez Mensal (em milhares de reais) e Número de Cotistas



Carteira Consolidada

Composição da Carteira

% dos ativos alocados por Categoria

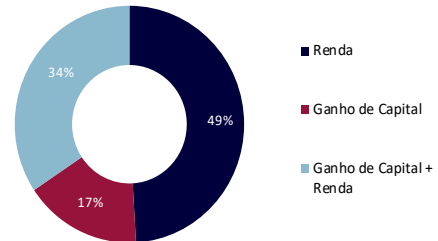


■ Cotas de FII ■ Caixa* ■ Ações Empresas Listadas

*LFT, LCI, CRI-Bêntures de curto prazo.

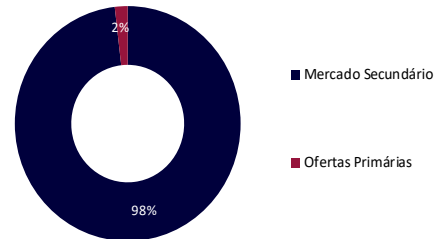
Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



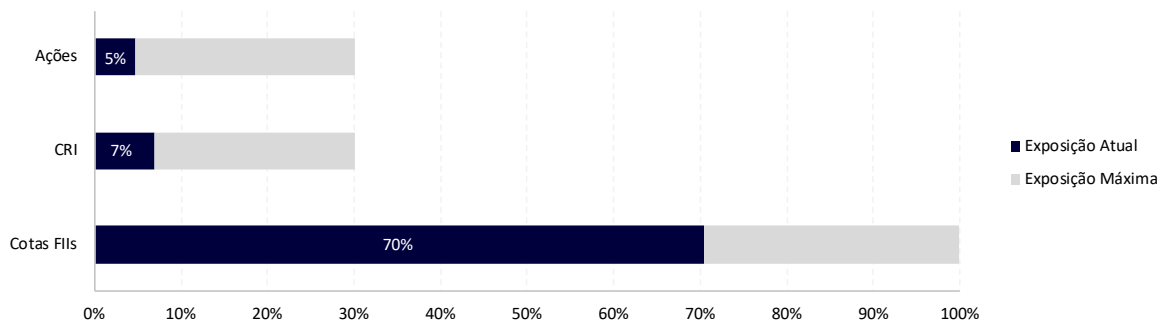
Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



Limite de Exposição do PL por Categoria¹

% patrimônio líquido por Categoria

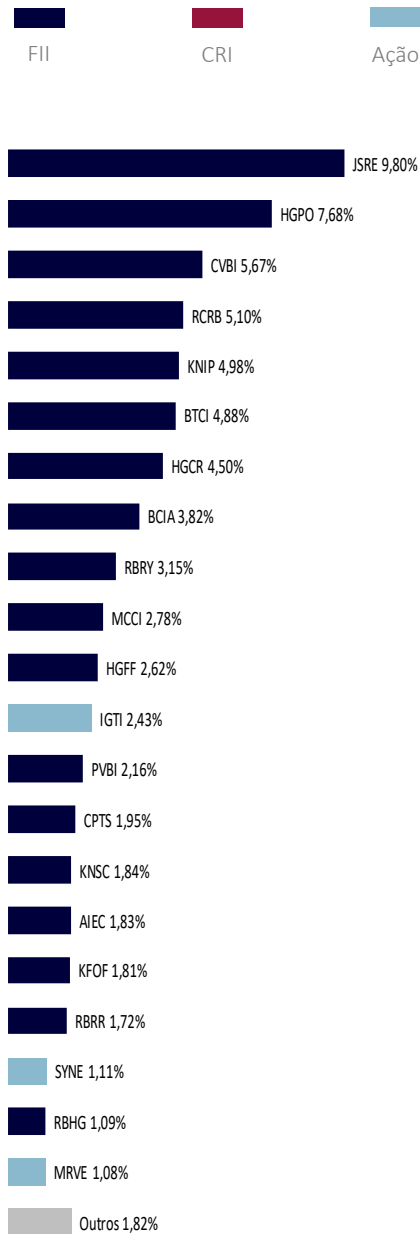


¹O Administrador e o Gestor se comprometeram a utilizar o montante total captado no âmbito da 1ª Oferta conforme a seguinte alocação, observada a Política de Investimento e as deliberações da AGE de Conflito de Interesses, observando os percentuais acima indicados durante o prazo de 2 (dois) anos contados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

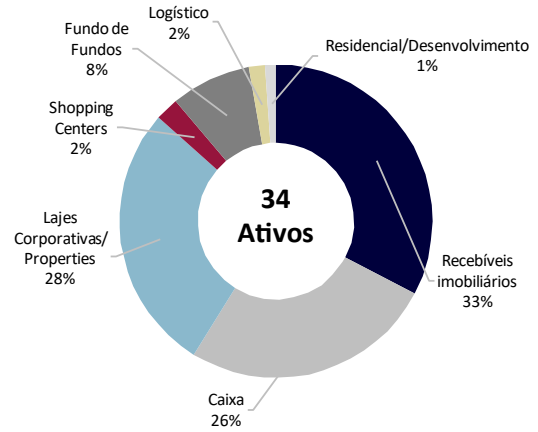
Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



Participação por Segmento

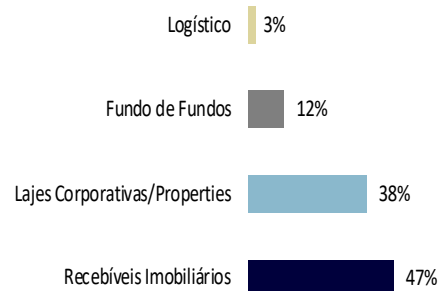
% patrimônio líquido alocado por Segmento



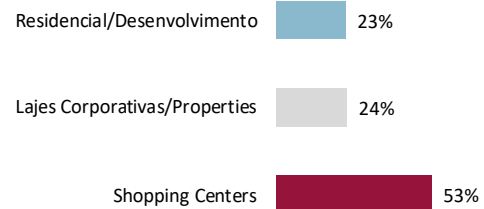
Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

FII: #30 Ativos



Ações: #3 Ativos





Safra

Asset

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.