



# Relatório Gerencial



**Safrasset**

Asset

Maio 2023

## JSAF11

JS Ativos Financeiros | Fundo de Investimento Imobiliário – FII | JSAF11

[www.safrasset.com.br](http://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
87,00	136.855.089	4.720	662.586	R\$ 0,93

Cota Patrimonial (R\$) <sup>1</sup>	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	Retorno Total Desde 27/10/21 - (Início) <sup>2</sup>	Divided Yield Mês / Anualizado
96,47	151.745.185	1.573.047	20,51%	1,07% / 12,83%

### 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.

<sup>1</sup>Os custos da oferta representaram 4,29% do valor total captado.

<sup>2</sup>Valor Patrimonial + Rendimentos distribuídos, desconsiderando os custos da oferta.

## Informações Gerais do FII

### Comentários do Gestor

Prezado Investidor,

Os mercados internacionais absorveram este mês sinais mistos das principais economias mundiais. Nos EUA dados de emprego ainda elevados, aliados ao arrefecimento da instabilidade no sistema financeiro, contribuíram para recuperação dos prêmios dos títulos públicos no mês e um aumento da possibilidade de continuidade da elevação dos juros por parte do FED. Por outro lado, a economia chinesa que apresentava força após a reabertura com o fim da política contra covid, perdeu seu vigor com destaque para o setor imobiliário. Desta forma, observamos arrefecimento nos preços das commodities, representando um alívio para a inflação global.

No Brasil, apesar dos fortes sinais da economia, com destaque para o crescimento do PIB no 1º trimestre do ano (+1,9%), foi possível observar um arrefecimento da curva de juros ao longo do mês. Esse movimento foi impulsionado principalmente por três fatores: a aprovação do arcabouço fiscal, as expectativas de uma inflação mais branda e uma comunicação menos hawkish<sup>1</sup> por parte do Banco Central. Essa conjuntura contribuiu para um bom desempenho dos ativos locais no mês de maio, com o IBOV apresentando um aumento de 3,74%, e em particular, os segmentos mais sensíveis à curva de juros, como o imobiliário, que registrou um crescimento de 17,11% (IMOB).

Com o mercado de fundos imobiliários não foi diferente. Impulsionado pela redução dos prêmios das NTN-Bs longas em mais de 30 bps, o IFIX encerrou o mês de maio com forte valorização de 5,43% e altas acima de 4,00% para todos os segmentos.

No mês de maio, a equipe de gestão intensificou a realização de diversas operações na carteira do JSAF11 visando alinhar o fundo às **expectativas macroeconômicas mais favoráveis**. Seguimos **reduzindo a exposição em cotas de fundos imobiliários de CRI e aumentando à exposição nos segmentos de tijolo e fundos de fundos**, os quais entendemos apresentar maior taxa interna de retorno (TIR) no curto e médio prazo.

<sup>1</sup> Termo utilizado na política monetária para descrever uma postura que tende ao aperto monetário, elevação dos juros e controle inflacionário.

**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/ ( $\Delta$  Valor Patrimonial + Rendimentos), que excederem o Benchmark.

**Benchmark:** IPCA + IMA-B

**Data anúncio rendimento:** Último dia útil do mês

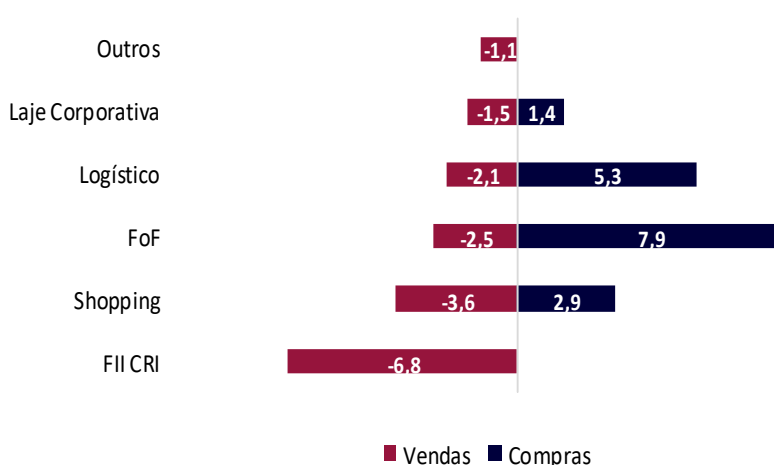
**Data pagamento dividendo:** 10º dia útil do mês

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

## Comentários do Gestor

Seguimos **reduzindo a exposição em cotas de fundos imobiliários de CRI e aumentando à exposição nos segmentos de tijolo e fundos de fundos**, os quais entendemos apresentar maior taxa interna de retorno (TIR) no curto e médio prazo.

### Negociação por Segmento (em R\$ Milhões)



Também realizamos substituições de posições intra-setorial nos segmentos de shopping centers e lajes corporativas. De maneira consolidada, **a equipe de gestão movimentou aproximadamente R\$ 40 Milhões de reais no mês de maio**, o que representa **mais de 25% do patrimônio líquido do fundo**.

As movimentações na carteira geraram **ganho de capital** que somado aos rendimentos recorrentes do fundo, garantiram ao JSAF o **maior resultado mensal desde seu IPO**.

**Em 2023 o JSAF apresenta um retorno total (valor de mercado + rendimentos) de 8,92% em 5 meses, equivalente à 195% do CDI líquido de IR no período**. Adicionalmente, a cota do JSAF ainda negocia com desconto de 10% no mercado secundário.

Em maio 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 1,07% no mês ou aproximadamente 12,83% no ano, isento de imposto de renda**, com base na cota de fechamento do mês no mercado secundário (R\$87,00). Para efeito de comparação, este rendimento é equivalente a **112% do CDI líquido de IR para o período**.

Com a **elevação da reserva de rendimentos no mês para R\$0,61** e mantendo o rendimento recorrente do fundo nos patamares atuais, o **JSAF está preparado para manter a distribuição de rendimentos em R\$0,93 por cota, até o final do ano**, mesmo em um cenário conservador em que o fundo não gere novos ganhos com negociações de cotas.

Por fim, destacamos o **aumento da liquidez do JSAF**, no seu primeiro mês integrando a carteira do IFIX. O fundo encerrou o mês de maio com **média diária de liquidez acima dos 650 mil reais**, evidenciando o crescente reconhecimento do fundo pelo mercado.

## Comentários do Gestor

---

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](mailto:ri.imobiliario@safra.com.br).

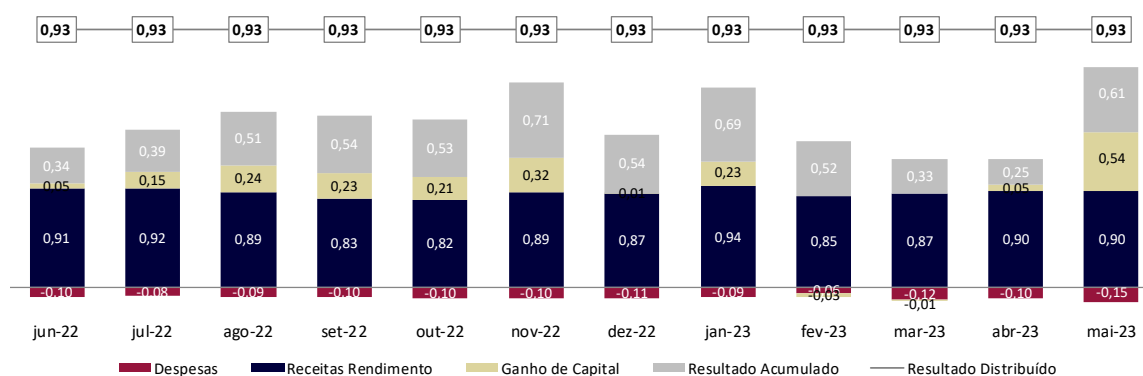
Convidamos a todos a acompanharem nossos vídeos escaneando o QR Code abaixo ou clicando no logo do YouTube.



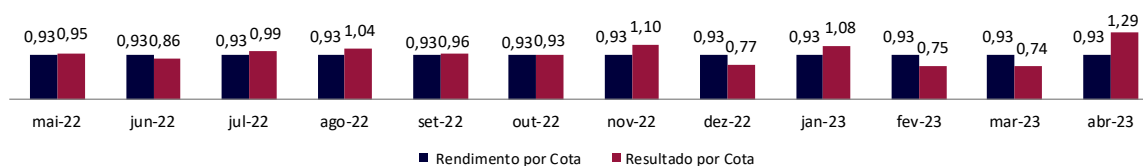
## Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Maio	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	1.001.544	5.009.634	5.009.634
Receita CRI	100.468	600.041	600.041
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	308.566	1.390.918	1.390.918
Total Ganho de Capital	854.652	1.234.089	1.234.089
<b>Total Receitas</b>	<b>2.265.231</b>	<b>8.234.682</b>	<b>8.234.682</b>
Despesas Administrativas	-116.046	-519.464	-519.464
Despesas Operacionais	-112.509	-295.945	-295.945
<b>Total de Despesas</b>	<b>-228.555</b>	<b>-815.408</b>	<b>-815.408</b>
<b>Resultado</b>	<b>2.036.675</b>	<b>7.419.274</b>	<b>7.419.274</b>
Rendimento Distribuído	1.462.934	7.314.669	7.314.669
Resultado por Cota	1,29	4,72	4,72
Rendimento por Cota	0,93	4,65	4,65
Proporção Distribuição	71,8%	98,6%	98,6%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,61	0,61	0,61

### Composição do Rendimento (R\$)



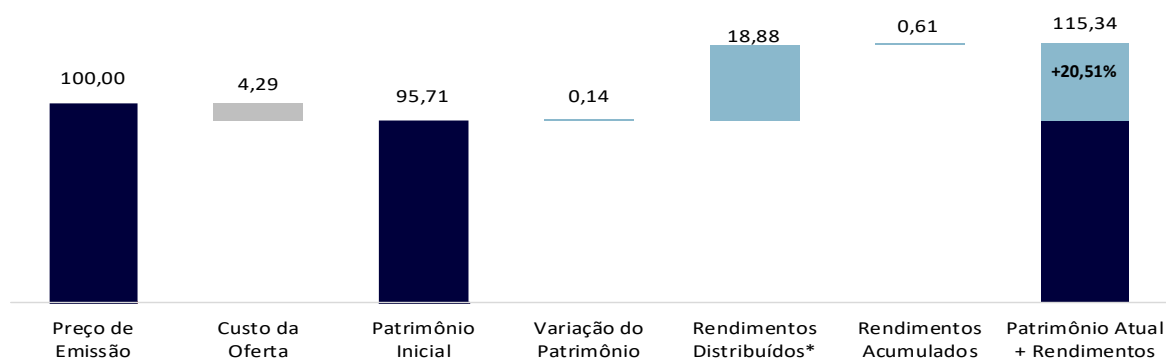
### Histórico de Rendimento (R\$)



## Rentabilidade e Liquidez

### Composição da Rentabilidade Consolidada

R\$/Cota



\*Considerando o reinvestimento dos rendimentos recebidos no próprio fundo.

### Retorno Total vs. Benchmarks

	mai/23	2023	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,07%	5,34%	19,72%
CDI Líquido (15% IR)	0,95%	4,56%	17,06%
Valor Patrimonial + Rendimento <sup>2</sup>	5,85%	7,97%	20,51%
IPCA + Yield IMA-B <sup>1</sup>	1,03%	5,90%	22,64%
IFIX	5,42%	5,09%	12,39%
Valor de Mercado + Rendimento	2,21%	8,92%	6,08%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis.

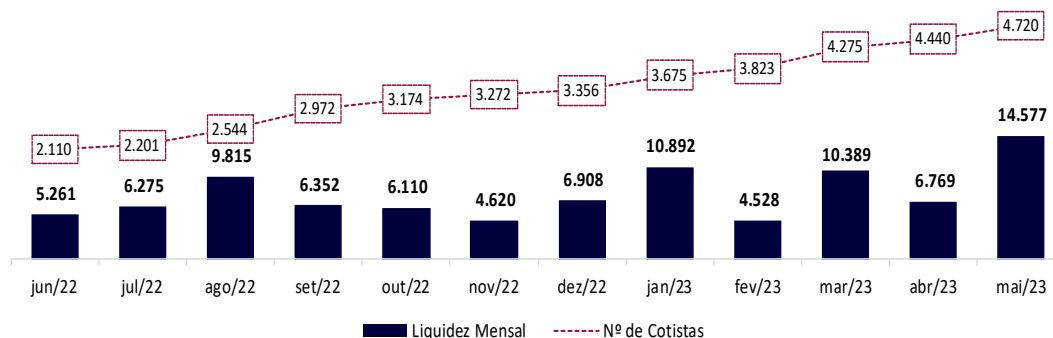
<sup>1</sup>Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório.<sup>2</sup>Desconsiderando os custos da oferta.

### Liquidez<sup>2</sup>

	mai/23	2023	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	14.576.888	47.155.771	108.020.724
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	662.586	457.823	284.265
Giro	9,61%	31,08%	71,19%

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

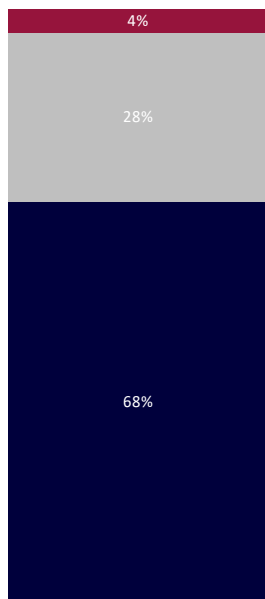
### Liquidez Mensal (em milhares de reais) e Número de Cotistas



## Carteira Consolidada

### Composição da Carteira

% dos ativos alocados por Categoria

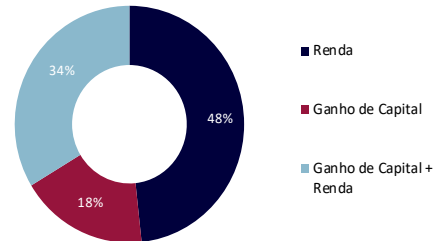


■ Cotas de FII ■ Caixa\* ■ Ações Empresas Listadas

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

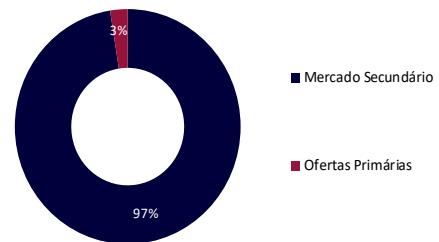
### Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



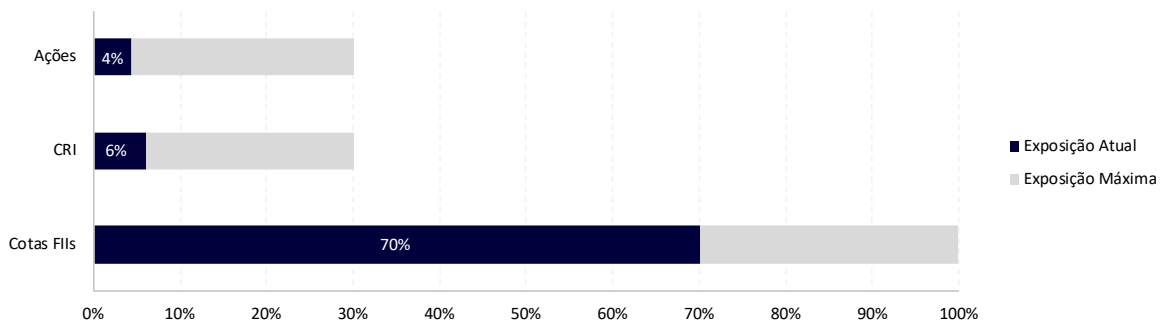
### Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



### Limite de Exposição do PL por Categoria<sup>1</sup>

% patrimônio líquido por Categoria

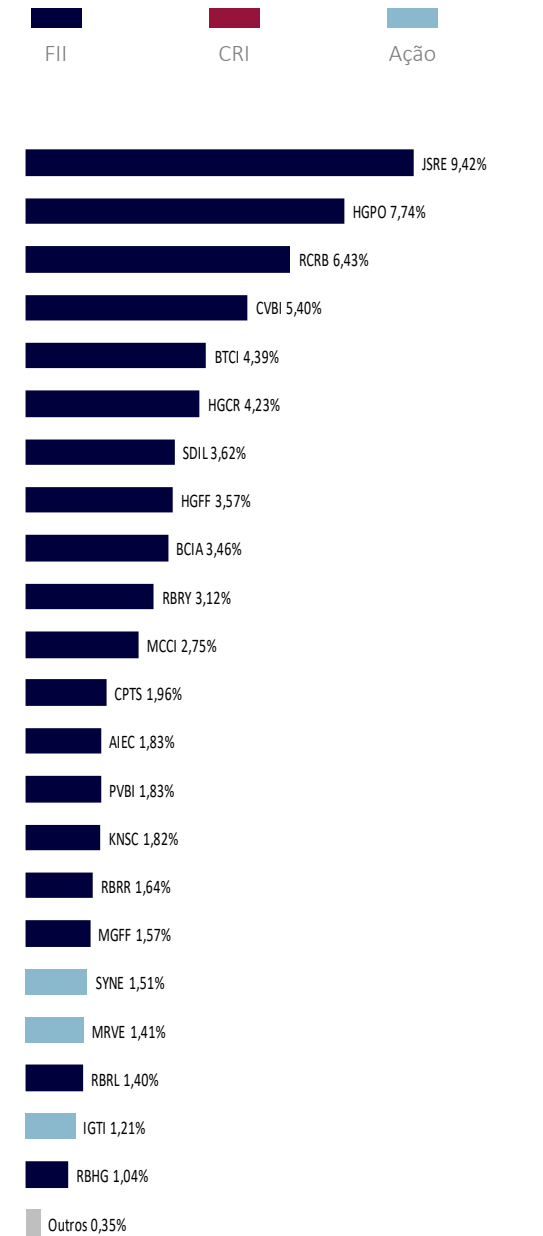


<sup>1</sup>O Administrador e o Gestor se comprometeram a utilizar o montante total captado no âmbito da 1ª Oferta conforme a seguinte alocação, observada a Política de Investimento e as deliberações da AGE de Conflito de Interesses, observando os percentuais acima indicados durante o prazo de 2 (dois)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

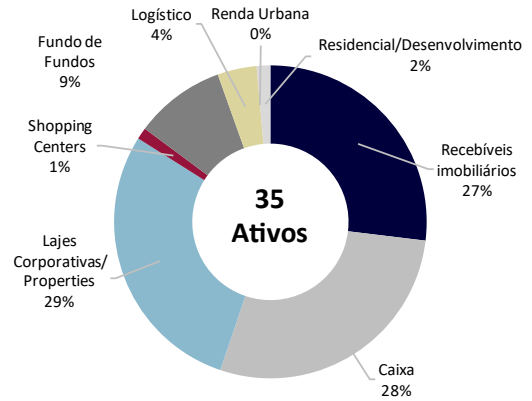
## Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



## Participação por Segmento

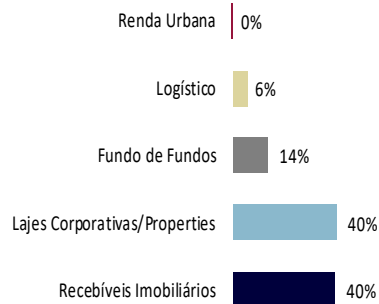
% patrimônio líquido alocado por Segmento



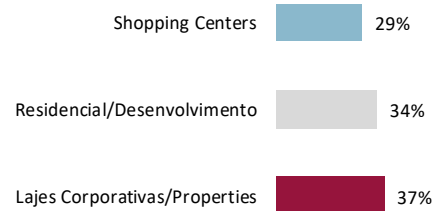
## Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

### FII: #31 Ativos



### Ações: #3 Ativos





# Safra

Asset

[ri.imobiliario@safra.com.br](mailto: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](http://www.safraasset.com.br) ou no site [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br).