



# Relatório Gerencial



**Safrasset** | Asset

Junho 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
91,98	144.688.863	5.016	700.455	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
98,74	155.330.153	1.573.047	24,52%	1,01% / 12,13%

### 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,

O mês de junho foi marcado por uma disparidade na evolução dos parâmetros macroeconômicos, especialmente aqueles referentes às expectativas de juros e inflação, entre os países ocidentais desenvolvidos e o Brasil.

Nos EUA, os mercados precificaram na curva de juros a necessidade de elevações adicionais por parte do FED em resposta aos últimos dados da economia norte americana que apontam atividade econômica ainda em níveis elevados, dificultando assim, o combate da inflação no país. Outras economias desenvolvidas como o Reino Unido e Canadá surpreenderam os agentes econômicos com decisões de política monetária mais contracionistas do que o esperado visando acelerar o processo desinflacionário.

Por outro lado, no Brasil, os mais recentes dados econômicos sugerem que o processo de ancoragem da inflação já se mostra avançado e deve permitir que o Banco Central Brasileiro inicie em breve o ciclo de corte de juros. Adicionalmente a reunião do Conselho Monetário Nacional reiterou a meta de inflação até 2025 e fixou a meta de 2026 em 3%, tirando de pauta um possível aumento das metas de inflação que poderia trazer incertezas para as expectativas de inflação no futuro. Nesse ambiente macroeconômico otimista, foi possível observar forte fechamento da curva de juros futuros e valorização dos ativos de renda variável (IBOV +9,00%).

Em junho o índice IFIX apresentou novamente forte alta (+4,71%), impulsionado pela redução dos prêmios das NTN-Bs longas em torno de 30 bps. O destaque do mês ficou por conta dos fundos de fundos que apresentaram variação positiva acima de 8% na média. No ano o IFIX já apresenta valorização de 10,28%.

No mês de junho, a equipe de gestão, que havia direcionado nos últimos meses a maior parte de suas alocações para os FIIs dos segmentos de tijolo, **retomou seus olhares para os FIIs de CRI** que, em seus atuais preços de mercado, **apresentam spreads sobre as NTN-Bs em patamares elevados e perfil de crédito mais conservador** que a média do segmento. Dessa forma, esperamos capturar **ganhos de capital com o movimento de contração dos prêmios dos títulos públicos que ainda não foi precificado em alguns FIIs deste segmento.**

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

**Benchmark:** IPCA + IMA-B

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

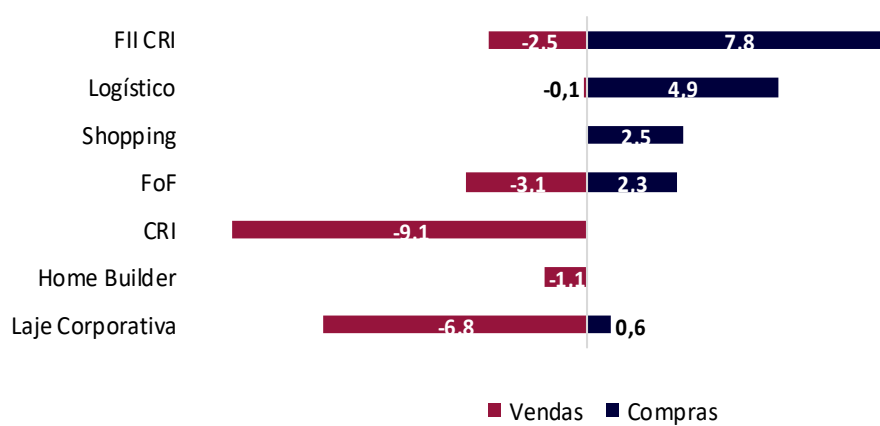
**Data pagamento dividendo:** 10º dia útil do mês

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

## Comentários do Gestor

Adicionalmente, realizamos ganhos de capital em algumas posições de FIIs de lajes corporativas que tiveram bom desempenho nos últimos meses e direcionamos o recurso para oportunidades pontuais em FIIs logísticos e ações de empresas do setor de shopping centers.

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



De maneira consolidada, a equipe de gestão movimentou aproximadamente R\$ 40 Milhões de reais no mês de junho, o que representa mais de 25% do patrimônio líquido do fundo. No primeiro semestre, as movimentações da carteira do fundo já ultrapassam R\$ 200 Milhões de reais, ou 1,3x o patrimônio líquido do JSAF.

Esses movimentos proporcionaram ganhos de capital ao longo do semestre, que somados aos rendimentos recorrentes do fundo, garantiram ao JSAF a maior reserva de rendimentos desde seu IPO.

Finalizado o primeiro semestre de 2023, o JSAF apresenta um retorno total (valor de mercado + rendimentos) de 16,51%, equivalente à, aproximadamente, 300% do CDI líquido de IR no período.

Em junho 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 1,01% no mês ou aproximadamente 12,13% no ano, isento de imposto de renda, com base na cota de fechamento do mês no mercado secundário (R\$91,98). Para efeito de comparação, este rendimento é equivalente a 111% do CDI líquido de IR para o período.

Com a elevação da reserva de rendimentos no mês para R\$0,80, o JSAF está preparado para manter a distribuição de rendimentos em pelo menos R\$0,93 por cota, até o final do ano.

Por fim, destacamos o aumento da liquidez do JSAF, que atingiu em junho média diária de liquidez acima dos 700 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.

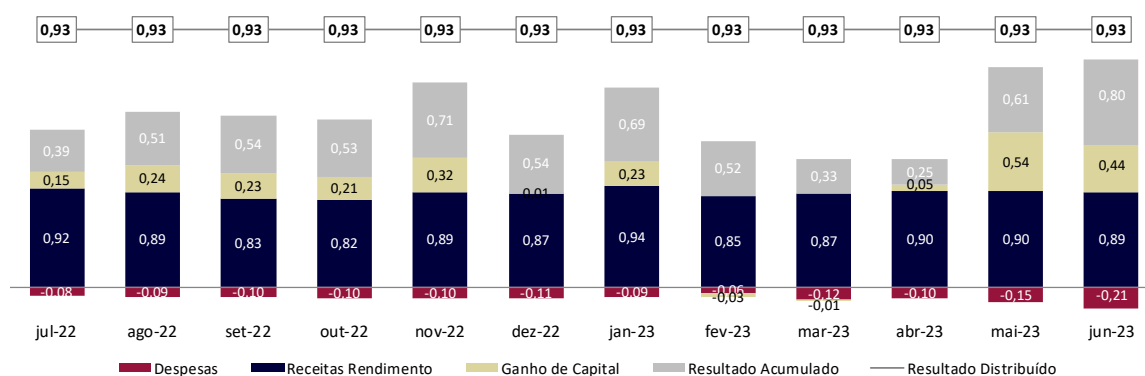


## Demonstração de Resultado

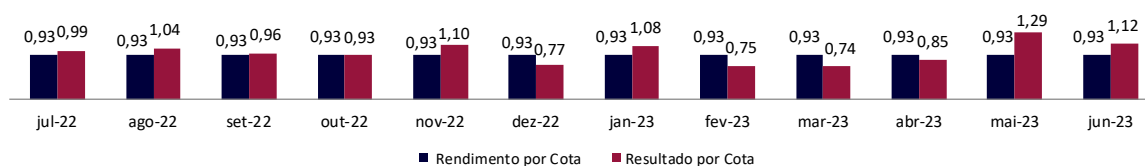
Resultado (R\$)	Junho	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	1.026.504	6.036.139	6.036.139
Receita CRI	32.767	632.808	632.808
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	337.048	1.727.965	1.727.965
Total Ganho de Capital	689.373	1.923.463	1.923.463
<b>Total Receitas</b>	<b>2.085.692</b>	<b>10.320.374</b>	<b>10.320.374</b>
Despesas Administrativas	-115.040	-634.503	-634.503
Despesas Operacionais	-209.075*	-505.020	-505.020
<b>Total de Despesas</b>	<b>-324.115</b>	<b>-1.139.523</b>	<b>-1.139.523</b>
<b>Resultado</b>	<b>1.761.577</b>	<b>9.180.851</b>	<b>9.180.851</b>
Rendimento Distribuído	1.462.934	8.777.602	8.777.602
Resultado por Cota	1,12	5,84	5,84
Rendimento por Cota	0,93	5,58	5,58
Proporção Distribuição	83,0%	95,6%	95,6%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,80	0,80	0,80

\*Despesa Operacional elevada este mês devido aos custos relativos às operações em bolsa.

### Composição do Rendimento (R\$)



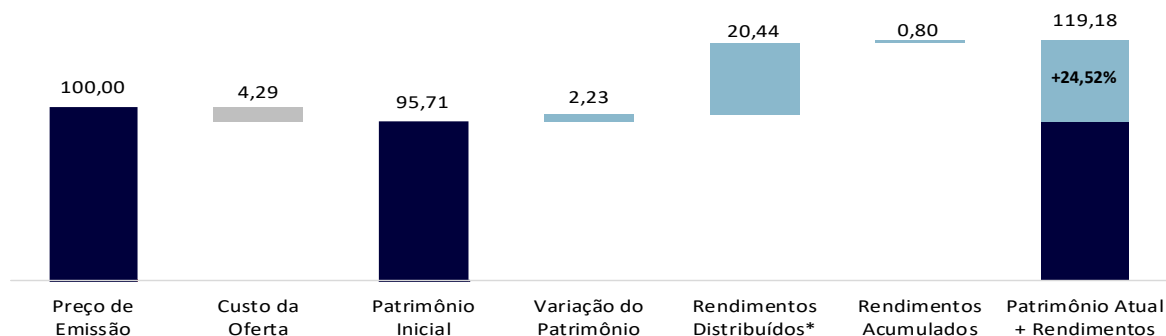
### Histórico de Rendimento (R\$)



## Rentabilidade e Liquidez

### Composição da Rentabilidade Consolidada

R\$/Cota



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

### Retorno Total vs. Benchmarks

	jun/23	2023	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,01%	6,07%	19,67%
CDI Líquido (15% IR)	0,91%	5,52%	18,16%
Valor Patrimonial + Rendimento <sup>2</sup>	3,42%	11,56%	24,52%
IPCA + Yield IMA-B <sup>1</sup>	0,74%	6,68%	23,54%
IFIX	4,71%	10,05%	17,69%
Valor de Mercado + Rendimento	6,79%	16,32%	13,28%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis.

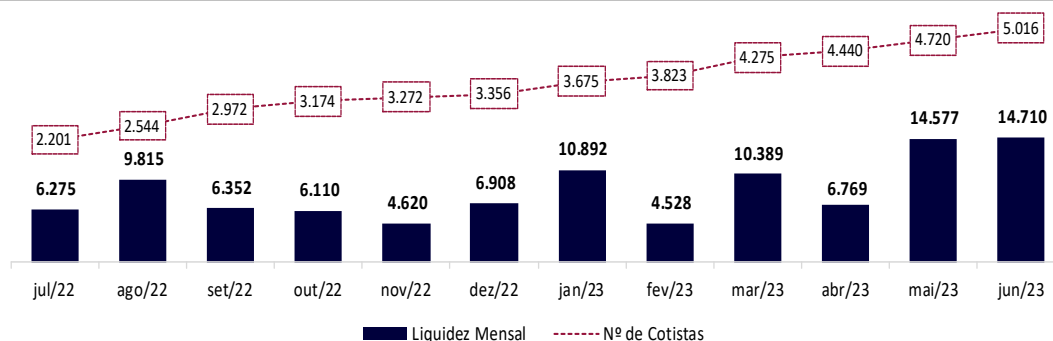
<sup>1</sup>Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório.<sup>2</sup>Desconsiderando os custos da oferta.

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

	jun/23	2023	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	14.709.547	61.865.318	122.730.271
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	700.455	498.914	306.061
Giro	9,47%	39,83%	79,01%

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

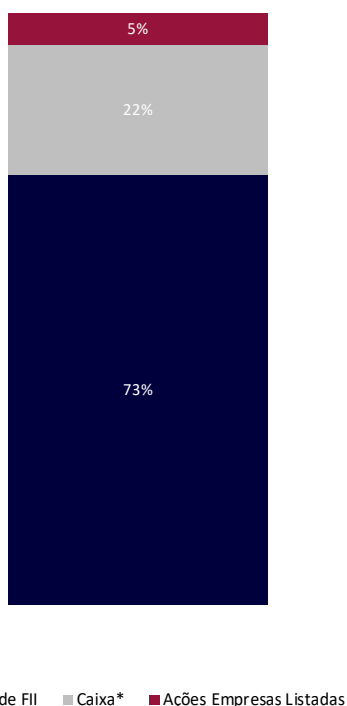
### Liquidez Mensal (em milhares de reais) e Número de Cotistas



## Carteira Consolidada

### Composição da Carteira

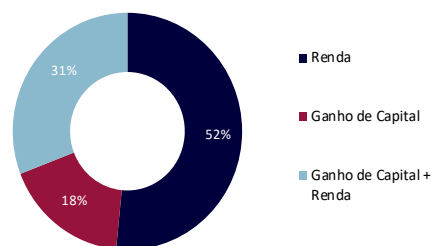
% dos ativos alocados por Categoria



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

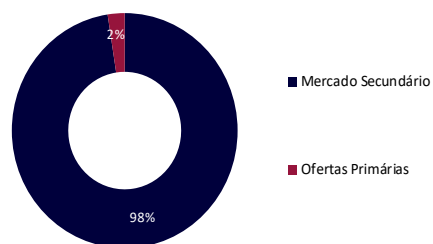
### Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



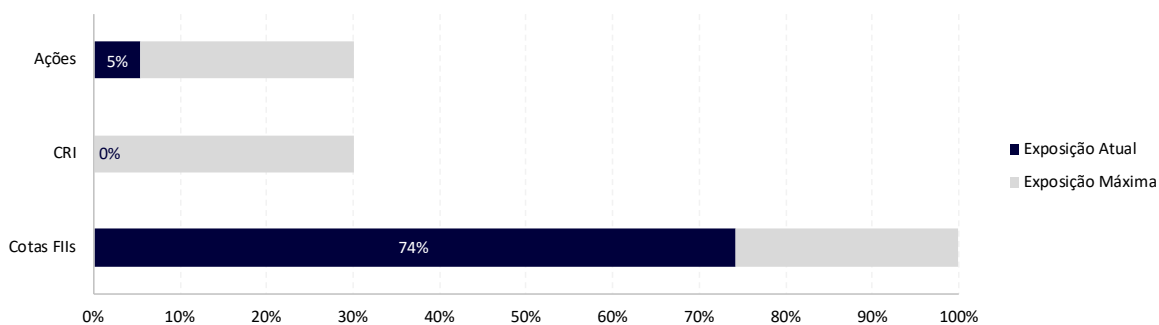
### Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



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

% patrimônio líquido por Categoria

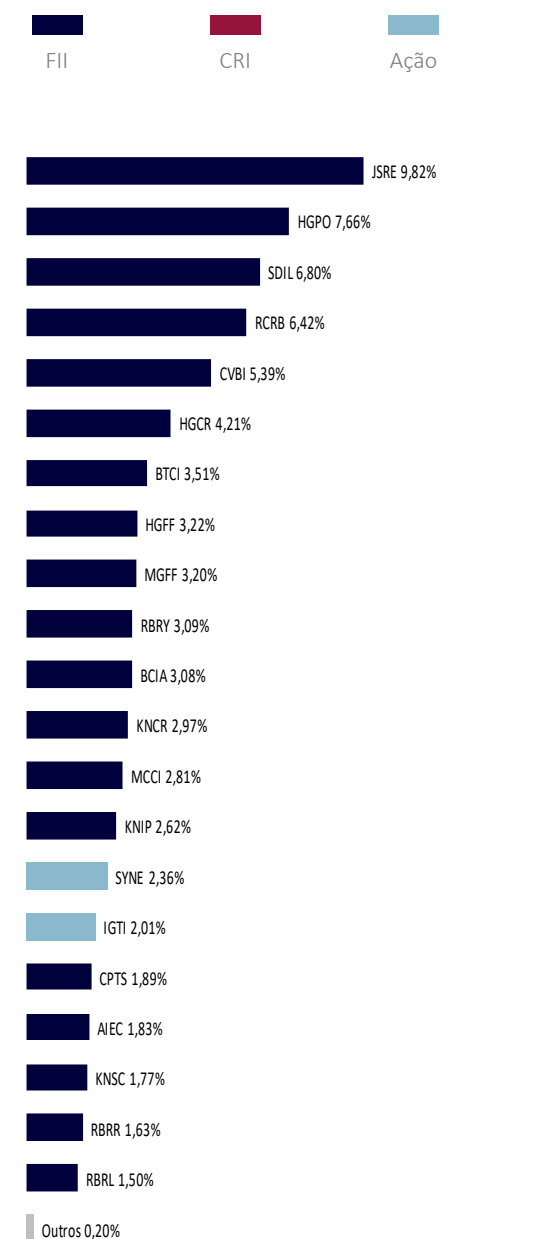


<sup>1</sup>O Administrador e o Gestor se comprometeram a utilizar o montante total captado no âmbito da 1ª Oferta conforme a seguinte alocação, observada a Política de Investimento e as deliberações da AGE de Conflito de Interesses, observando os percentuais acima indicados durante o prazo de 2 (dois)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

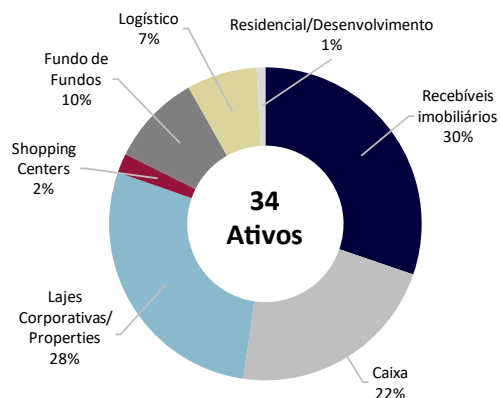
### Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



### Participação por Segmento

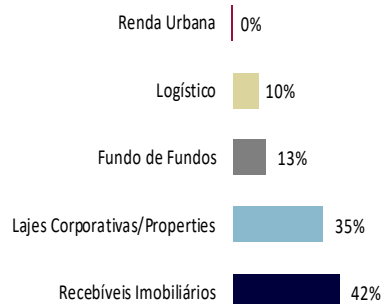
% patrimônio líquido alocado por Segmento



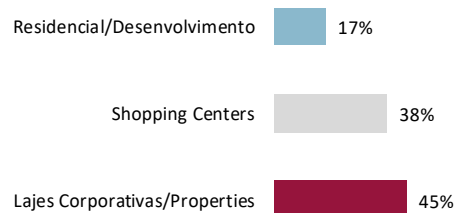
### Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

#### FII: #30 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).