



# Relatório Gerencial



**Safrasset** | Asset

Agosto 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
98,23	154.520.407	9.486	1.312.326	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
99,68	156.795.105	1.573.047	28,04%	0,95% / 11,36%

### 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,

Como destaque do mês de agosto para o cenário internacional, observamos que a economia norte americana seguiu apresentando dados de atividade positivos e, em paralelo, detectamos certa desaceleração na criação de empregos aliada à sinais de alívio das pressões inflacionárias. Esse cenário desenha a situação de “pouso suave” desejada pelo FED, em que, a contração da política monetária seria suficiente para ancorar a inflação, mas sem grandes impactos negativos à atividade econômica. Do outro lado do globo, o governo chinês tem adotado políticas internas para conter a brusca desaceleração do setor de construção civil, que vem experienciando queda na demanda e aumento expressivo dos estoques.

No Brasil, a atenção dos investidores foi direcionada para o início do ciclo de corte da taxa Selic, com uma redução de 50 bps e expectativa de cortes de mesma magnitude nas próximas reuniões. O mercado precificou este movimento nos vértices mais curtos da curva de juros (até dois anos), que apresentaram fechamento de suas taxas. Por outro lado, as incertezas sobre a consolidação da política fiscal e a capacidade para equacionar o orçamento de 2024 impactaram negativamente os vértices mais longos da curva de juros e os títulos públicos que pagam juros reais, as NTN-Bs. Nesse ambiente macroeconômico misto, observamos desvalorização dos ativos de renda variável representados pelo Índice Bovespa, que recuou 5,09% no mês, com destaque para setores cíclicos da economia, como o imobiliário (IMOB) que desvalorizou 7,65%.

Em agosto o índice IFIX apresentou nova alta de 0,49%. Os destaques do mês ficaram por conta dos fundos do segmento de shopping centers e fundos de fundos, que apresentaram variação positiva de 2,4% e 1,7% respectivamente. No ano o IFIX apresenta valorização de 12,06%.

**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:** 10° dia útil do mês

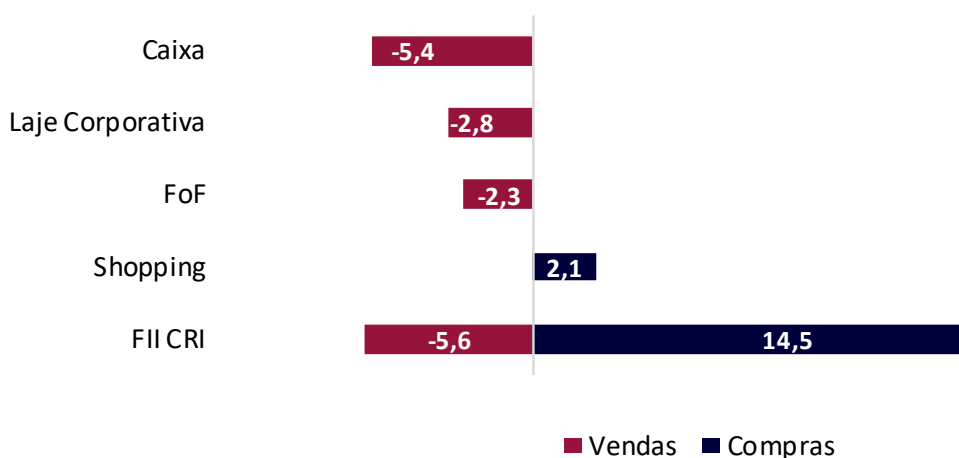
**Tributação:** Conforme Regulamento, Prospecto do Fundo e leis n. 8.668/93 e n. 9.779/1999

## Comentários do Gestor

No mês de agosto, a equipe de gestão seguiu reduzindo a sua posição em caixa para reforçar as alocações em FIs de CRI que, em seus atuais preços no mercado secundário, 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 FIs deste segmento, especialmente àqueles que tiveram seus rendimentos impactados pela inflação corrente em patamares próximos à zero.

Adicionalmente, realizamos ganhos de capital em algumas posições de FIs de lajes corporativas e FIs FoFs que tiveram bom desempenho nos últimos meses e direcionamos, assim como no mês de julho, parte do recurso para oportunidades pontuais em ações de empresas do setor de shopping centers, que pouco precificaram as melhoras operacionais dos seus ativos e o fechamento dos prêmios das NTN-Bs, que por outro lado, entendemos já ter sido precificado nos FIs deste segmento.

### Negociação por Segmento no Mês (em R\$ Milhões)



Em agosto, o JSAF11 apresentou valorização no mercado secundário. Somando o rendimento distribuído no mês à valorização das cotas, tivemos um retorno mensal de 1,78%. No ano as cotas do fundo já apresentam um retorno consolidado de 26,6%, que equivalem à 353% do CDI líquido de IR.

Destacamos que neste mês, o JSAF11 apresentou a sua maior média diária de liquidez, superando o patamar de R\$ 1,3 milhões. O número de investidores do fundo cresceu aproximadamente 75% em agosto. A equipe de gestão atribui esta excelente performance no mercado secundário aos fatores abaixo listados:

- O JSAF11 passou a integrar o índice IFIX em maio de 2023.
- O fundo tem constantemente figurado como recomendação de compra de carteiras recomendadas e automatizadas de fundos imobiliários, que tem se tornado importante meio de divulgação do desempenho do fundo frente a seus peers e trazendo mais investidores interessados no papel.

## Comentários do Gestor

- O **dividendo do fundo**, sustentável nos patamares atuais, **tem se tornado cada vez mais atraente** em um cenário de redução da taxa Selic e inflação controlada.

Em agosto 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 0,95% no mês ou aproximadamente 11,36% no ano, isento de imposto de renda**, com base na cota de fechamento do mês no mercado secundário (R\$98,23).

Com a **elevação da reserva de rendimentos no mês para R\$0,97**, o **JSAF está preparado para a distribuição de rendimentos em pelo menos R\$0,93 por cota, até o final do ano.**

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).

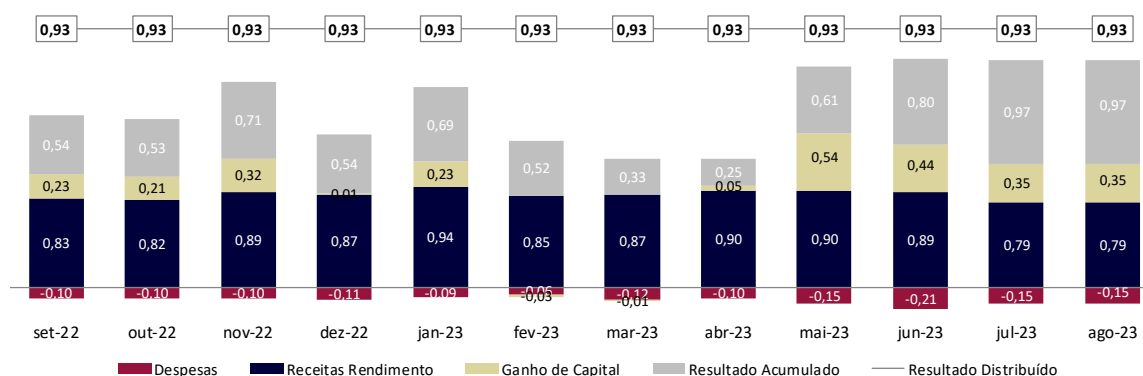
Convidamos a todos a acompanharem nossos vídeos escaneando o QR Code abaixo ou clicando no logo do YouTube.



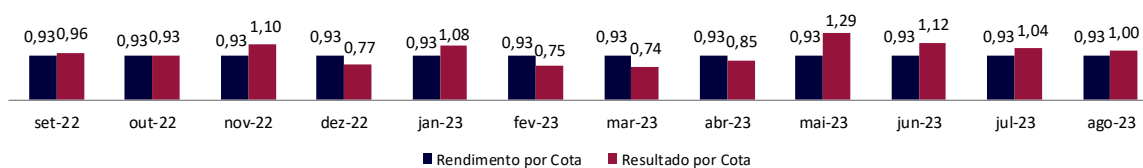
## Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Agosto	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	1.016.808	2.058.868	8.095.007
Receita CRI	0	0	632.808
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	230.908	485.483	2.213.448
Total Ganho de Capital	553.891	1.100.868	3.024.331
<b>Total Receitas</b>	<b>1.801.608</b>	<b>3.645.219</b>	<b>13.965.593</b>
Despesas Administrativas	-140.260	-266.717	-901.220
Despesas Operacionais	-94.179	-182.770	-687.789
<b>Total de Despesas</b>	<b>-234.439</b>	<b>-449.487</b>	<b>-1.589.010</b>
<b>Resultado</b>	<b>1.567.169</b>	<b>3.195.732</b>	<b>12.376.583</b>
Rendimento Distribuído	1.462.934	2.925.867	11.703.470
Resultado por Cota	1,00	2,03	7,87
Rendimento por Cota	0,93	1,86	7,44
Proporção Distribuição	93,3%	91,6%	94,6%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,97	0,97	0,97

### Composição do Rendimento (R\$)



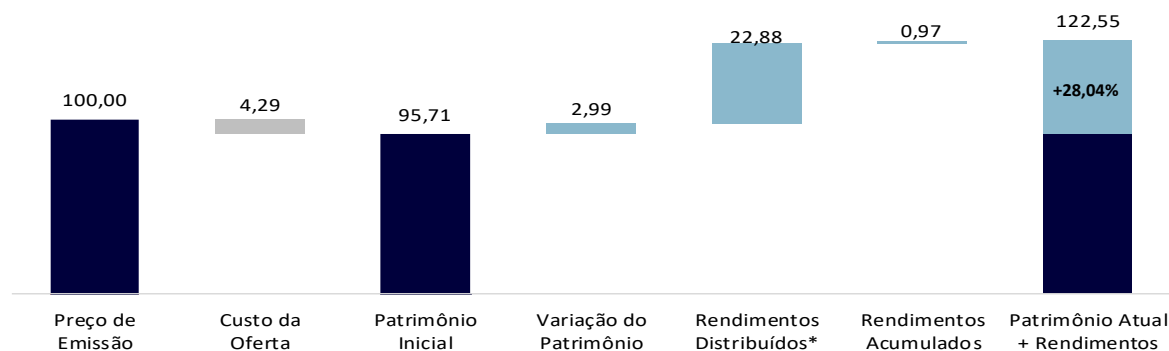
### Histórico de Rendimento (R\$)



## Rentabilidade e Liquidez

### Composição da Rentabilidade Consolidada

R\$/Cota



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

### Retorno Total vs. Benchmarks

	ago/23	2023	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	0,95%	7,57%	20,31%
CDI Líquido (15% IR)	0,97%	7,54%	20,45%
Valor Patrimonial + Rendimento <sup>2</sup>	0,18%	14,72%	28,04%
IPCA + Yield IMA-B <sup>1</sup>	0,58%	7,72%	24,75%
IFIX	0,50%	12,07%	19,85%
Valor de Mercado + Rendimento	1,78%	26,60%	23,29%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis.

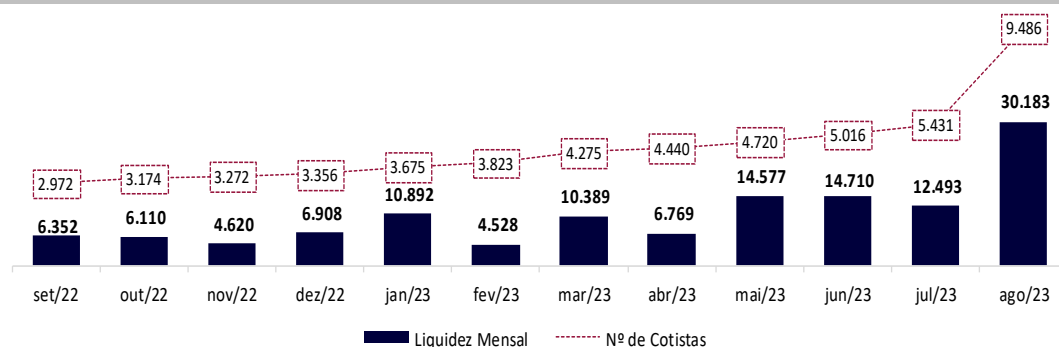
<sup>1</sup>Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório.<sup>2</sup>Desconsiderando os custos da oferta e reinvestindo os rendimentos.

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

	ago/23	2023	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	30.183.496	104.541.335	165.406.288
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	1.312.326	622.270	371.700
Giro	19,25%	66,67%	105,49%

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

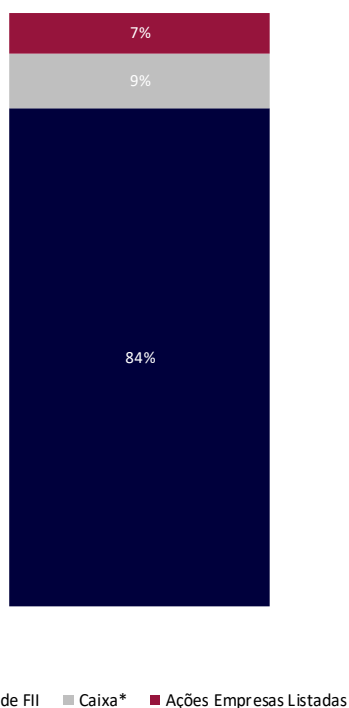
### Liquidez Mensal (em milhares de reais) e Número de Cotistas



## Carteira Consolidada

### Composição da Carteira

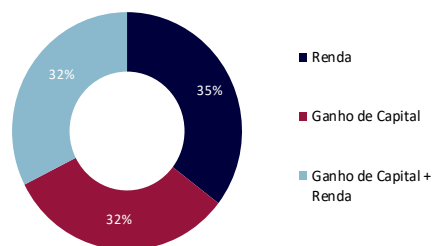
% dos ativos alocados por Categoria



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

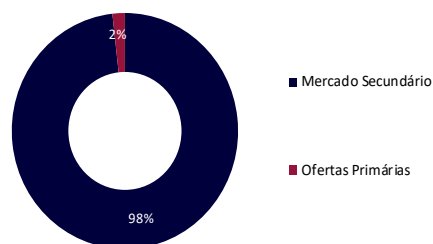
### Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



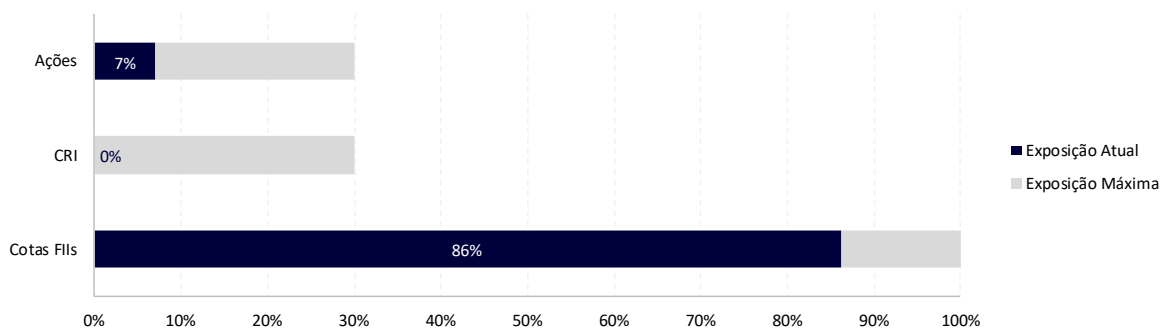
### Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



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

% patrimônio líquido por Categoria

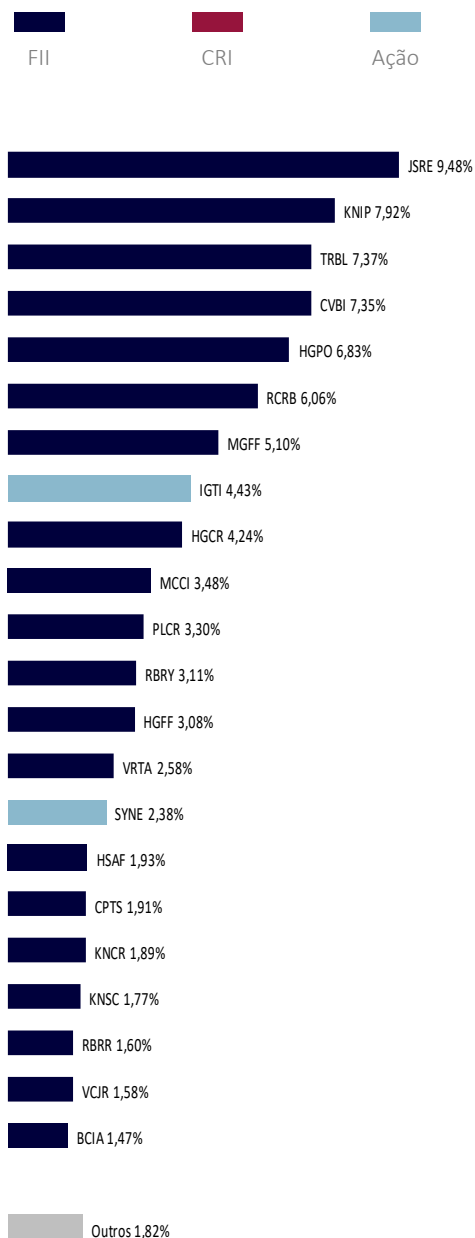


<sup>1</sup>O Administrador e o Gestor se comprometeram a utilizar o montante total captado no âmbito da 1ª Oferta conforme a seguinte alocação, observada a Política de Investimento e as deliberações da AGE de Conflito de Interesses, observando os percentuais acima indicados durante o prazo de 2 (dois)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

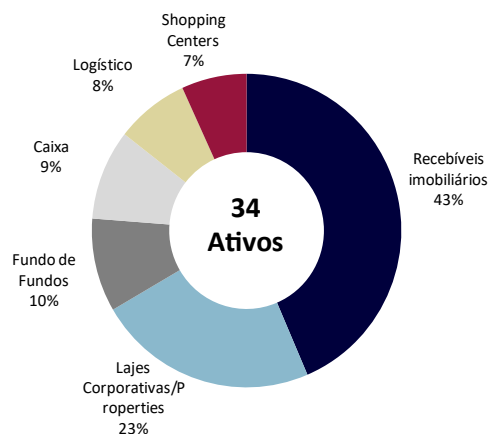
### Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



### Participação por Segmento

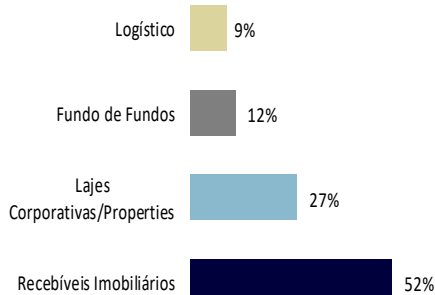
% patrimônio líquido alocado por Segmento



### Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

#### FII: #30 Ativos



#### Ações: #2 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).