



Relatório Gerencial



Safrasset

Julho 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
97,43	153.261.969	5.431	594.882	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
100,23	157.665.900	1.573.047	27,56%	0,95% / 11,45%

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,

Como destaque do mês de julho para o cenário internacional, observamos que a economia norte americana apresentou dados de inflação mais brandos do que o esperado e, em paralelo, os últimos dados de atividade econômica apontam um crescimento maior do que o previsto anteriormente pelos agentes de mercado. Nesse cenário, o mercado precifica menores chances de um impacto recessivo para a economia dos EUA apesar da política monetária mais restritiva adotada pelo FED para controlar a inflação. O índice da bolsa americana S&P500 respondeu positivamente, com alta acima de 3% no mês.

No Brasil, a atenção dos investidores foi direcionada para as expectativas sobre o início do corte da taxa Selic no início de agosto e para a magnitude desse primeiro afrouxamento monetário. Como pano de fundo deste cenário de atenção, temos expectativas decrescentes para a inflação projetada e dados benignos de inflação corrente. Nesse ambiente macroeconômico otimista, foi possível observar fechamento da curva de juros futuros nos vértices mais curtos e valorização dos ativos de renda variável (IBOV +3,27%).

Em julho o índice IFIX apresentou nova alta de 1,33%. Assim como no mês anterior, o destaque do mês ficou por conta dos fundos de fundos que apresentaram variação positiva acima de 4% na média. No ano o IFIX já apresenta valorização de 11,51%.

No mês de julho, a equipe de gestão reduziu 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.

Nome: JS Ativos Financeiros FII

Código de Negociação (ticker): JSAF11

Administrador: Banco J. Safra S.A.

Gestor: Safra Asset

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

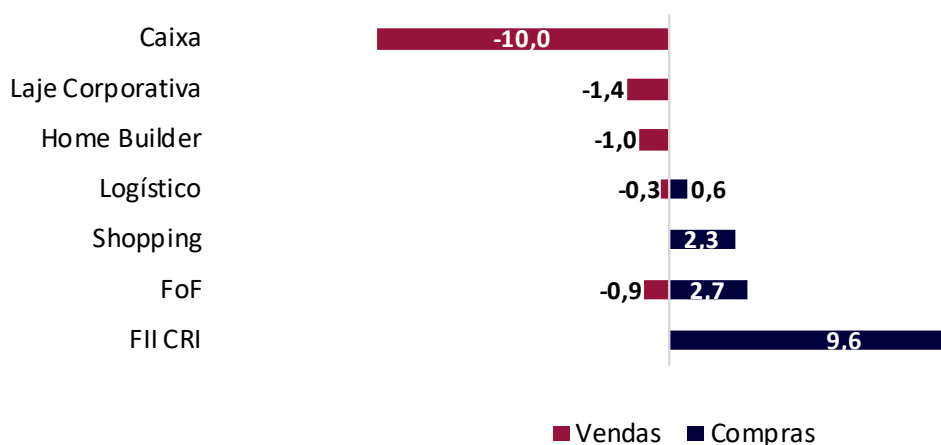
Data pagamento dividendo: 10º dia útil do mês

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

Comentários do Gestor

Adicionalmente, realizamos (de maneira pontual) ganhos de capital em algumas posições de FIIs de lajes corporativas e ações de construtoras que tiveram bom desempenho nos últimos meses e direcionamos o 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.

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



Em julho, o JSAF11 apresentou forte valorização no mercado secundário. Somando o rendimento distribuído no mês à valorização das cotas, tivemos um retorno mensal de 6,9%. No ano as cotas do fundo já apresentam um retorno consolidado de 24,4%, que equivalem à 375% do CDI líquido de IR.

Em julho 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 11,45% no ano, isento de imposto de renda, com base na cota de fechamento do mês no mercado secundário (R\$97,43). Para efeito de comparação, este rendimento é equivalente a 105% do CDI líquido de IR para o período.

Com a elevação da reserva de rendimentos no mês para R\$0,91, o JSAF está preparado para manter a distribuição de rendimentos em pelo menos R\$0,93 por cota, até o final do ano.

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.

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

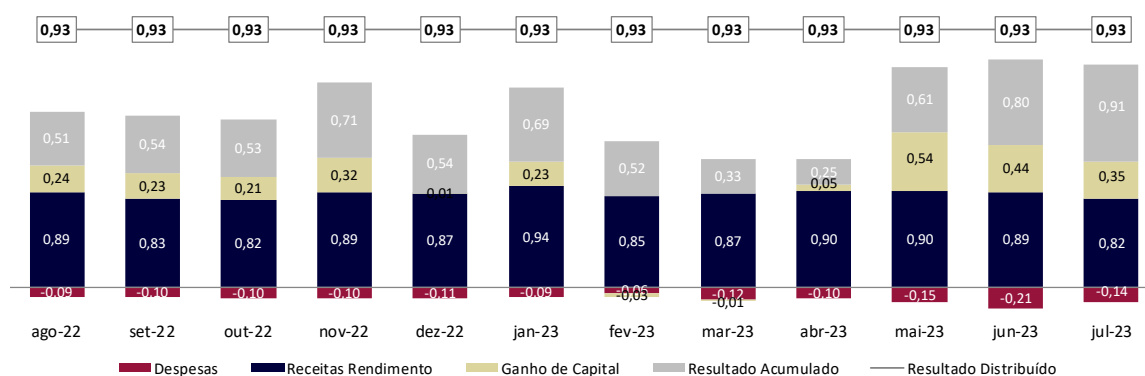


Demonstração de Resultado

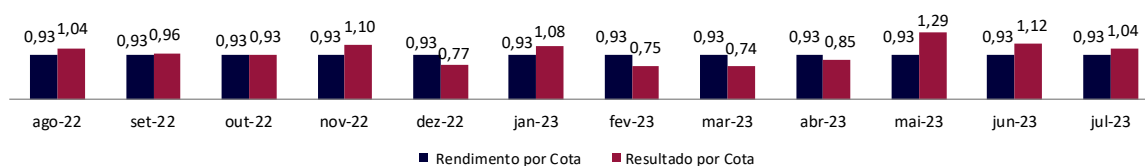
Resultado (R\$)	Julho	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	1.042.060	1.042.060	7.078.199
Receita CRI	0	0	632.808
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	254.575	254.575	1.982.540
Total Ganho de Capital	546.977	546.977	2.470.439
Total Receitas	1.843.611	1.843.611	12.163.986
Despesas Administrativas	-126.457	-126.457	-760.960
Despesas Operacionais	-88.591 *	-88.591	-593.611
Total de Despesas	-215.048	-215.048	-1.354.571
Resultado	1.628.564	1.628.564	10.809.415
Rendimento Distribuído	1.462.934	1.462.934	10.240.536
Resultado por Cota	1,04	1,04	6,87
Rendimento por Cota	0,93	0,93	6,51
Proporção Distribuição	89,8%	89,8%	94,7%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,91	0,91	0,91

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

Composição do Rendimento (R\$)



Histórico de Rendimento (R\$)

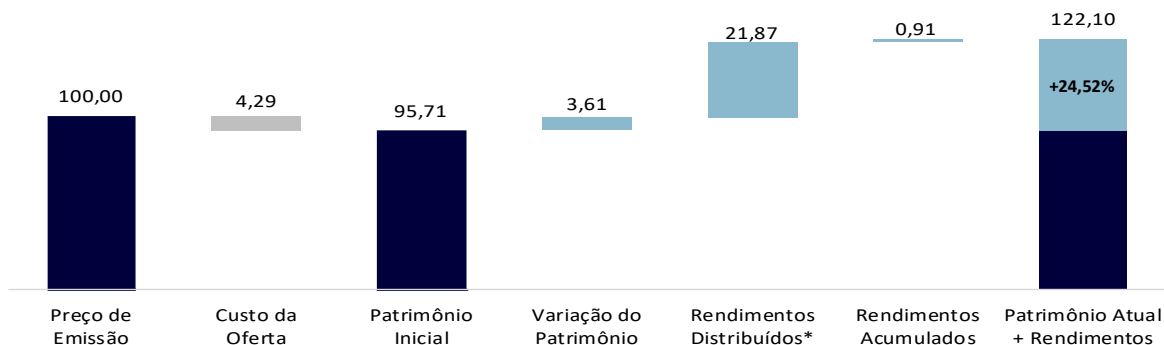




Rentabilidade e Liquidez

Composição da Rentabilidade Consolidada

R\$/Cota



*Considerando o reinvestimento dos rendimentos recebidos no próprio fundo.

Retorno Total vs. Benchmarks

	jul/23	2023	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	0,95%	6,68%	19,52%
CDI Líquido (15% IR)	0,91%	6,49%	19,26%
Valor Patrimonial + Rendimento²	2,45%	14,29%	27,56%
IPCA + Yield IMA-B¹	0,39%	7,10%	24,03%
IFIX	1,33%	11,51%	19,26%
Valor de Mercado + Rendimento	6,94%	24,39%	21,14%

Fonte: Banco Safr; Quantum Axis.

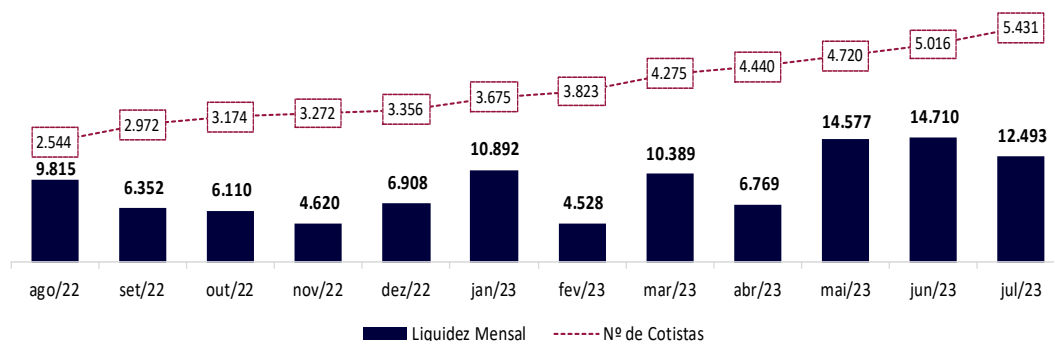
¹Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório.²Desconsiderando os custos da oferta e reinvestindo os rendimentos.

Liquidez²

	jul/23	2023	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	12.492.521	74.357.839	135.222.792
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	594.882	512.813	320.433
Giro	7,92%	47,16%	85,77%

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

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

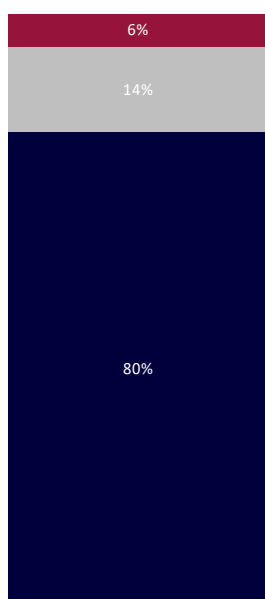




Carteira Consolidada

Composição da Carteira

% dos ativos alocados por Categoria

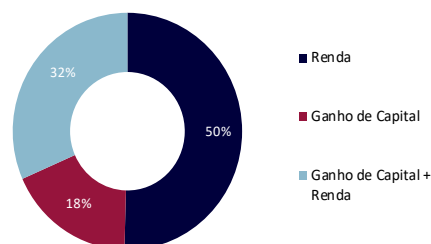


■ Cotas de FI ■ Caixa* ■ Ações Empresas Listadas

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

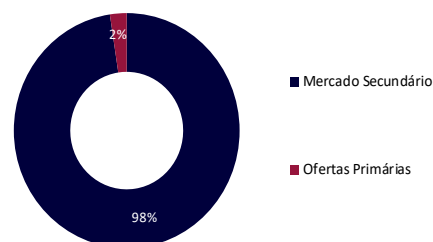
Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



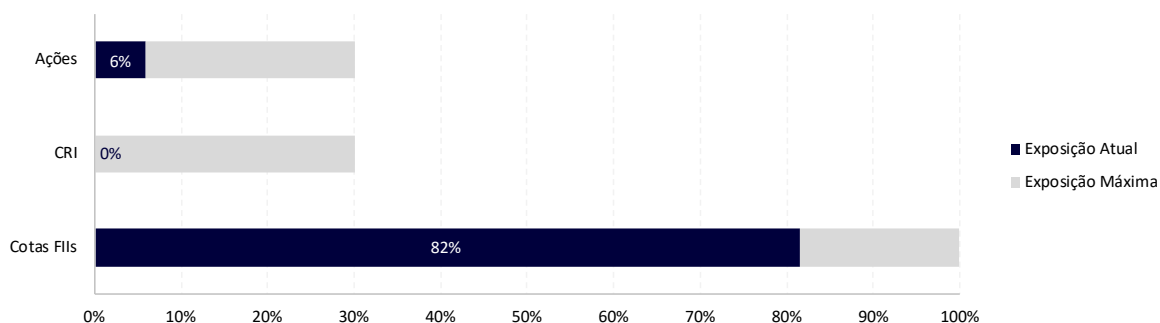
Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



Limite de Exposição do PL por Categoria¹

% patrimônio líquido por Categoria



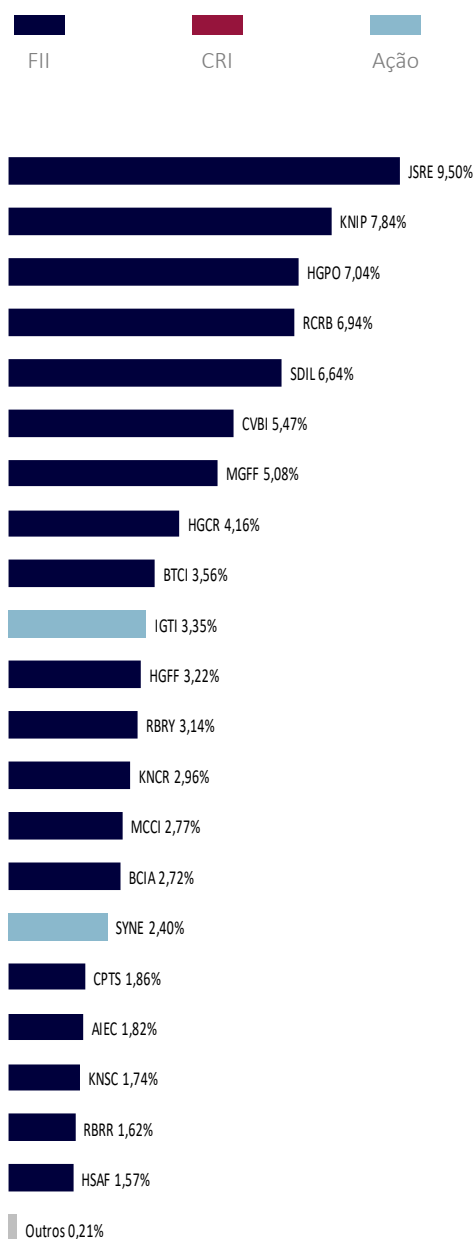
¹O Administrador e o Gestor se comprometeram a utilizar o montante total captado no âmbito da 1ª Oferta conforme a seguinte alocação, observada a Política de Investimento e as deliberações da AGE de Conflito de Interesses, observando os percentuais acima indicados durante o prazo de 2 (dois) anos contados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

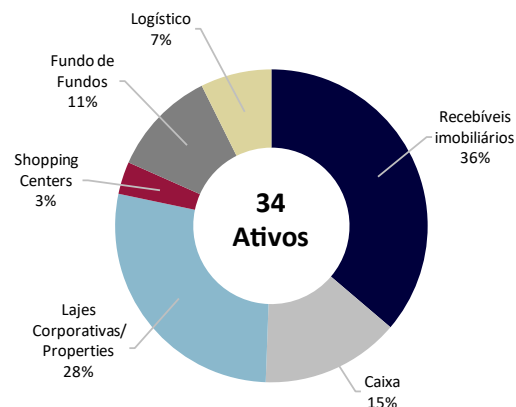
Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



Participação por Segmento

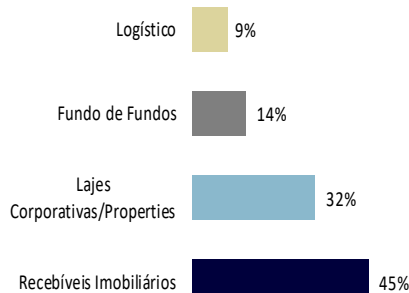
% patrimônio líquido alocado por Segmento



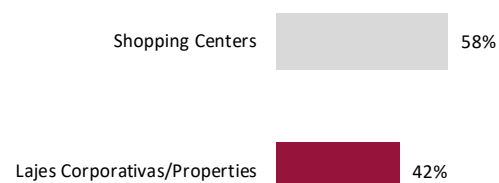
Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

FIs: #30 Ativos



Ações: #3 Ativos





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
nosso 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.