



# Relatório Gerencial



**Safrasset** | Asset

Janeiro 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
80,19	126.142.639	3.675	495.108	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
91,83	144.459.068	1.573.047	10,22%	1,16% / 13,92%

### 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 no parágrafo 1º do 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 início de 2023 foi marcado por reações do mercado ao viés apresentado pelo novo governo federal em relação a política fiscal e os rumos da economia. De acordo com as análises dos agentes do mercado, a abordagem desenvolvimentista do governo resultará em níveis mais elevados de inflação nos próximos anos e, por consequência, uma necessidade de manter a taxa de juros elevada por um período mais prolongado. Deste modo, foi possível notar uma abertura na curva de juros, particularmente nos vértices de maior prazo, que registraram aumentos próximos a 50 pontos base. Outro evento que impactou o mercado local foi a descoberta de fraude contábil nas Lojas Americanas, apontando um endividamento maior do que o indicado em suas demonstrações financeiras. O resultado foi o aumento dos spreads de crédito no mercado.

No mercado internacional, a reação dos investidores foi positiva em relação à redução das pressões inflacionárias. Contudo, as informações vindas do mercado de trabalho continuam sustentando uma postura mais hawkish por parte do Federal Reserve (FED), nos Estados Unidos. Além disso, a retomada da economia chinesa após a flexibilização das medidas de combate à pandemia de COVID-19 também estimulou os mercados. Nesse contexto, o Índice S&P500 da bolsa de valores americana apresentou uma elevação significativa de 6,02%.

O mercado de fundos imobiliários foi negativamente impactado pela abertura da curva de juros e aumento dos prêmios das NTN-Bs no mês de janeiro. O Índice IFIX cedeu 1,60% com destaques para o segmento logístico (-3,91%) e lajes corporativas (-3,57%).

Em janeiro, conforme antecipado no relatório gerencial de dezembro, negociamos o pré-pagamento do CRI Estância | Reiter Log que gerou uma TIR realizada neste investimento de 21,4% anualizada. Isto foi possível devido ao acompanhamento e negociação detalhada da gestão de cada operação da carteira do fundo e à posição de controle da assembleia de crisistas que detínhamos. Como resultado, houve um impacto positivo no rendimento do fundo, equivalente a R\$0,33 por cota, no mês.

**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

Com o objetivo de reduzir o risco da carteira e consequentemente a volatilidade da variação patrimonial do JSAF em um contexto de grande incerteza macroeconômica, a equipe de gestão decidiu, nos primeiros dias de janeiro, aumentar a alocação em Letras de Crédito Imobiliário (LCI) da Caixa Econômica Federal. Este ativo apresenta uma rentabilidade atrelada ao CDI e, além de ser isento para fundos imobiliários, tem liquidez diária, o que garante uma alocação eficiente dos recursos mantidos para fins de liquidez (caixa).

Estas mudanças na carteira do JSAF são resultado de uma gestão ativa, com amplo horizonte de investimentos, para assegurar as melhores opções de alocação do patrimônio, mesmo em momentos de incerteza.

No mês de janeiro o fundo também realizou migração na alocação de fundos imobiliários de CRI pós-fixados (já atingiram seu potencial de valorização em nossa avaliação) para a aquisição de cotas de fundos de CRI atrelados ao IPCA que devem elevar seus rendimentos em um cenário de crescentes expectativas inflacionárias no país.

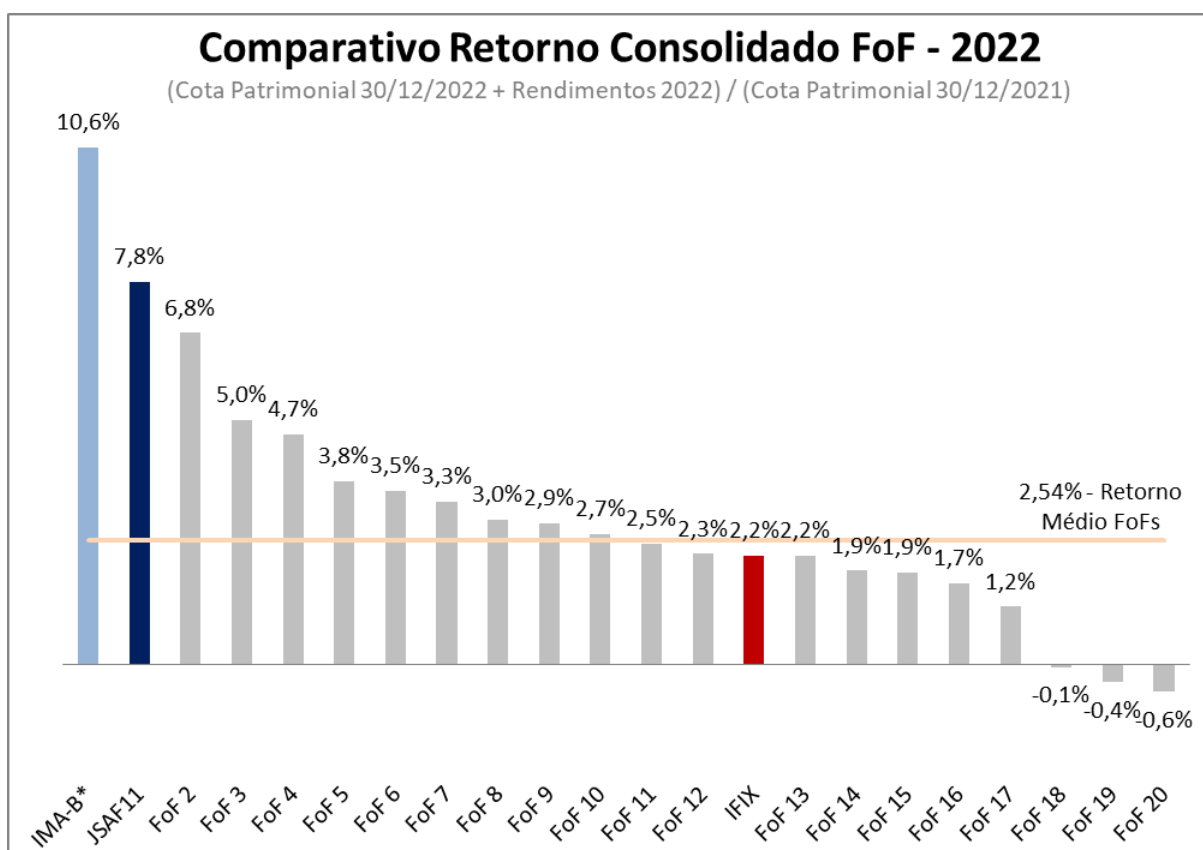
O JSAF obteve em janeiro um resultado de R\$1,08 por cota e anunciou a distribuição de R\$0,93 por cota aos detentores de JSAF11 no último dia útil do mês, que serão pagos no 10º dia útil do mês subsequente. Este rendimento representa um yield de 1,16% no mês ou 13,92% no ano, isento de imposto de renda, com base na cota de fechamento do mês no mercado secundário (R\$80,19). Para efeito de comparação, este rendimento é equivalente a 121% do CDI líquido de IR para o período.

Em janeiro o JSAF elevou a sua reserva de rendimentos. Dessa forma o fundo está preparado para manter a distribuição de rendimentos no atual patamar, mesmo em um cenário de juros e inflação desafiadores para os próximos meses.

No mercado secundário, o JSAF atingiu um marco significativo, registrando seu recorde histórico de liquidez diária, ultrapassando em 106% a sua média histórica. Com uma média diária de liquidez próxima a R\$500.000, a evolução positiva observada ao longo dos meses, tanto em termos de média diária de liquidez quanto no número total de investidores, reforça a crescente notoriedade do fundo entre os investidores. Esses fatores sugerem que, em um futuro próximo, o JSAF poderá atender a todos os requisitos necessários para ser incluído no índice IFIX.

## Comentários do Gestor

Por fim, adicionamos neste relatório um comparativo de rentabilidade consolidada do segmento de fundos de fundos imobiliários no ano de 2022. O estudo considera os FIIs FoF com mais de R\$100 MM de patrimônio líquido. Para o cálculo, somamos à cota patrimonial de 30/12/2022 todos os rendimentos referentes ao ano de 2022 e comparamos a variação desta soma (cota patrimonial + rendimentos) com o valor da cota patrimonial em 30/12/2021.



Fonte: Quantum-Axis; Informes mensais. \*IMA-B líquido de imposto de renda (15%).

Mesmo em um ano desafiador para os fundos imobiliários, o JSAF11 apresentou um retorno consolidado 3 vezes maior que a média dos seus concorrentes e 3,55 vezes maior que o IFIX. No entanto, o JSAF11 não conseguiu superar seu benchmark, o Índice IMA-B.

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).

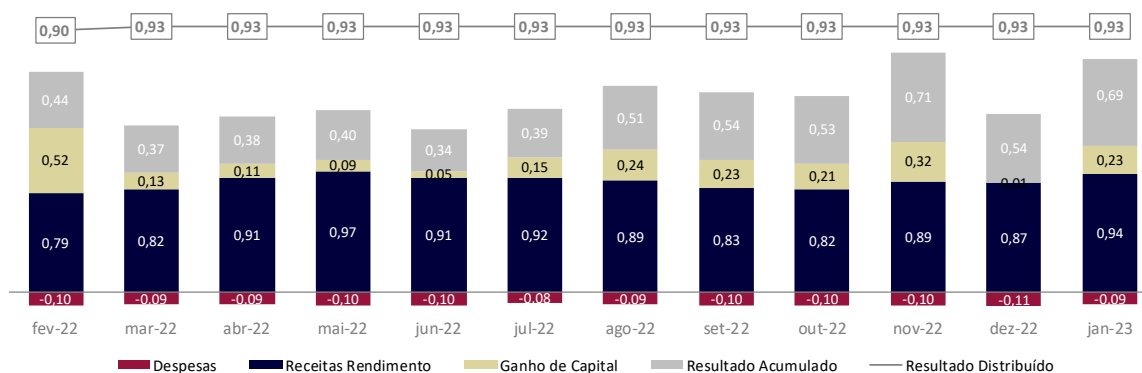
No QR Code abaixo, você encontrará a página do JSAF no Youtube:



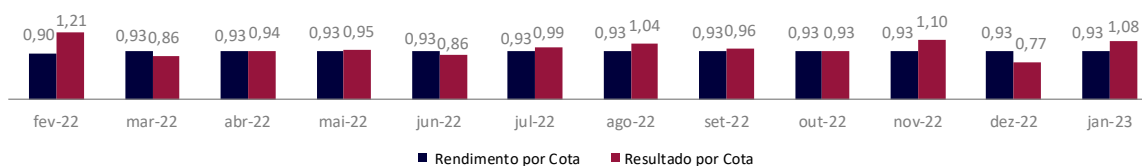
## Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Janeiro	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	1.051.735	1.051.735	1.051.735
Receita CRI	224.711	224.711	224.711
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	202.868	202.868	202.868
Total Ganho de Capital	358.464	358.464	358.464
<b>Total Receitas</b>	<b>1.837.779</b>	<b>1.837.779</b>	<b>1.837.779</b>
Despesas Administrativas	-109.524	-109.524	-109.524
Despesas Operacionais	-35.083	-35.083	-35.083
<b>Total de Despesas</b>	<b>-144.607</b>	<b>-144.607</b>	<b>-144.607</b>
<b>Resultado</b>	<b>1.693.172</b>	<b>1.693.172</b>	<b>1.693.172</b>
Rendimento Distribuído	1.462.934	1.462.934	1.462.934
Resultado por Cota	1,08	1,08	1,08
Rendimento por Cota	0,93	0,93	0,93
Proporção Distribuição	86,4%	86,4%	86,4%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,69	0,69	0,69

### Composição do Rendimento (R\$)



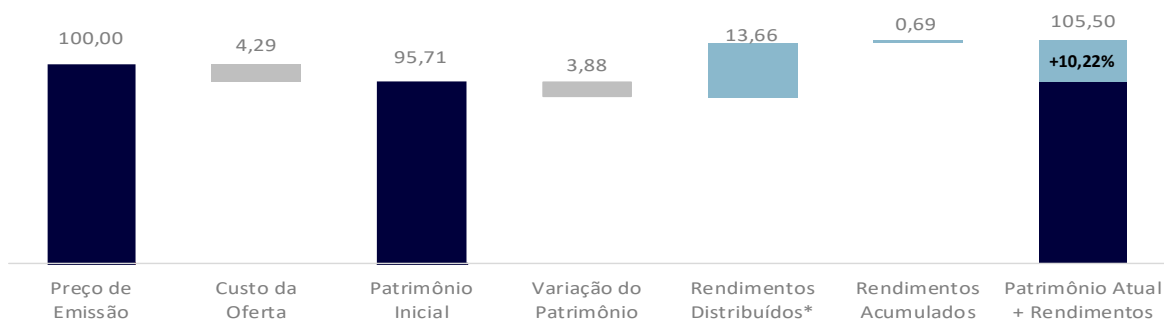
### Histórico de Rendimento (R\$)



## Rentabilidade e Liquidez

### Composição da Rentabilidade Consolidada

R\$/Cota



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

### Retorno Total vs. Benchmarks

	jan/23	2023	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,16%	1,16%	16,76%
CDI Líquido (15% IR)	0,95%	0,95%	12,95%
Valor Patrimonial + Rendimento <sup>2</sup>	-1,25%	-1,25%	10,22%
IPCA + Yield IMA-B <sup>1</sup>	1,16%	1,16%	17,15%
IFIX	-1,60%	-1,60%	5,23%
Valor de Mercado + Rendimento	-3,98%	-3,98%	-6,48%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis.

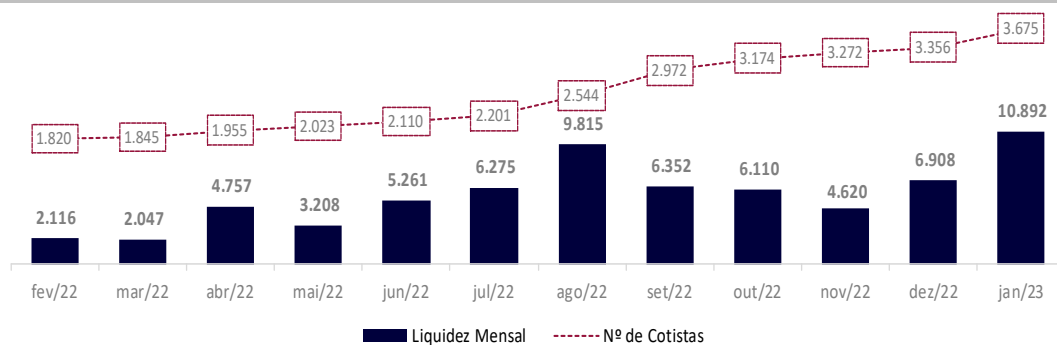
<sup>1</sup>Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório.<sup>2</sup>Desconsiderando os custos da oferta.

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

	jan/23	2023	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	10.892.381	10.892.381	71.757.334
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	495.108	495.108	239.991
Giro	7,54%	7,54%	49,67%

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

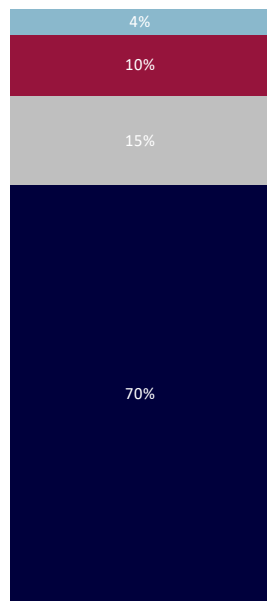
### Liquidez Mensal (em milhares de reais) e Número de Cotistas



## Carteira Consolidada

### Composição da Carteira

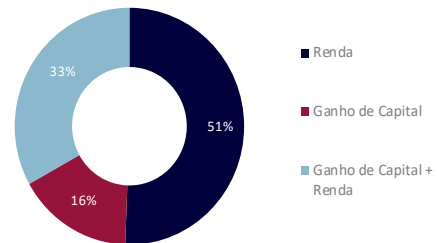
% dos ativos alocados por Categoria



■ Cotas de FII ■ Caixa (LFT/LCI) ■ CRIs ■ Ações Empresas Listadas

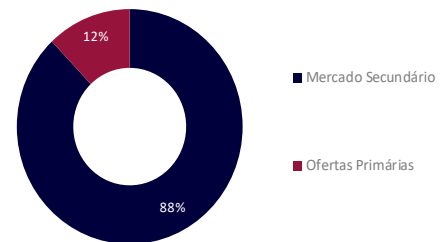
### Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



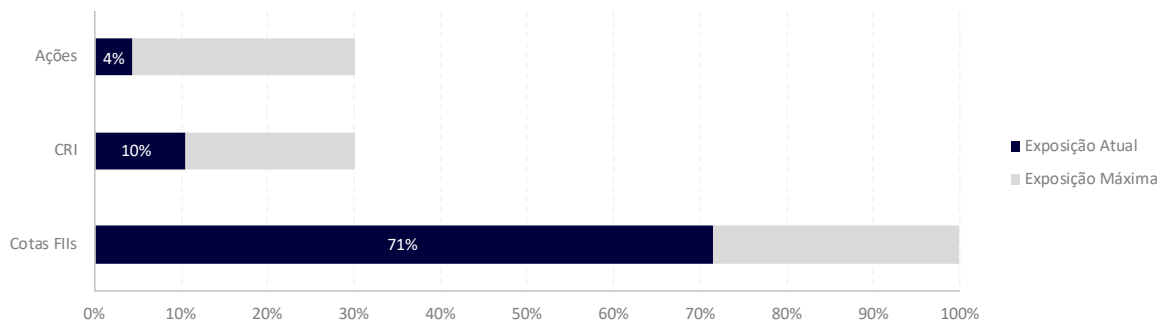
### Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



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

% patrimônio líquido por Categoria

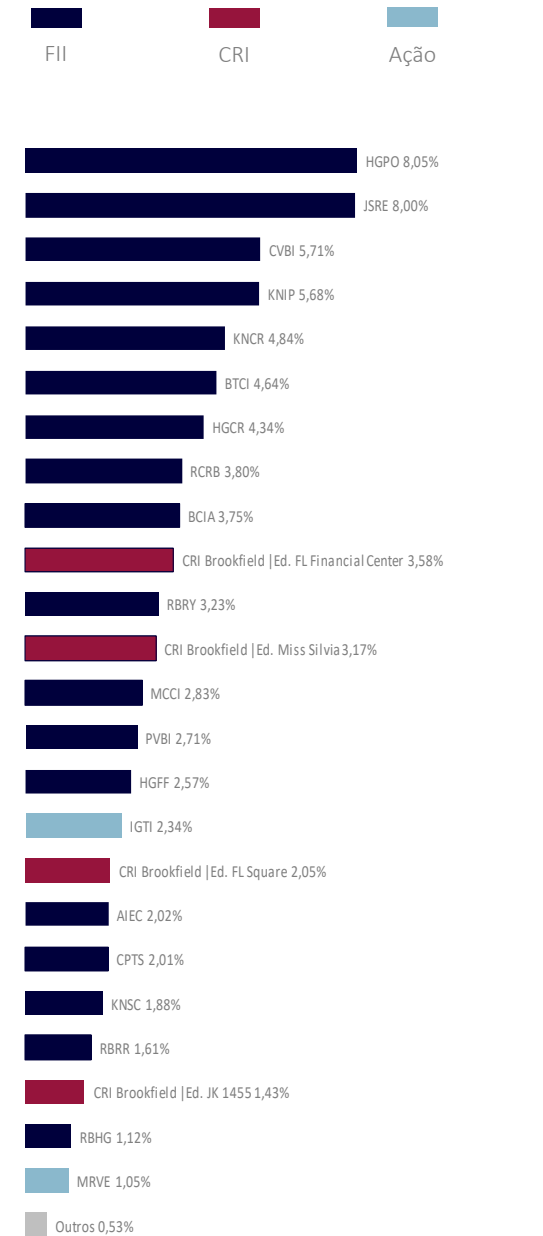


<sup>1</sup>O Administrador e o Gestor se comprometeram a utilizar o montante total captado no âmbito da 1ª Oferta conforme a seguinte alocação, observada a Política de Investimento e as deliberações da AGE de Conflito de Interesses, observando os percentuais acima indicados durante o prazo de 2 (dois)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

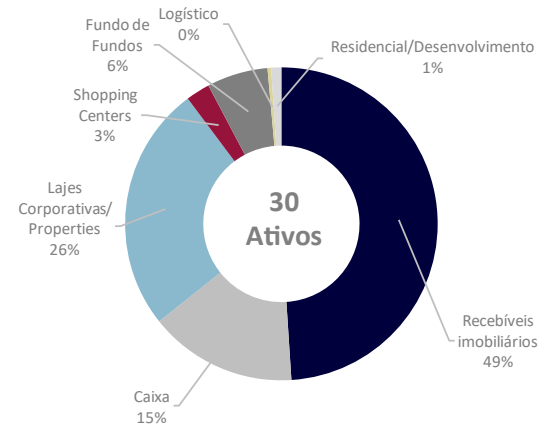
## Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



## Participação por Segmento

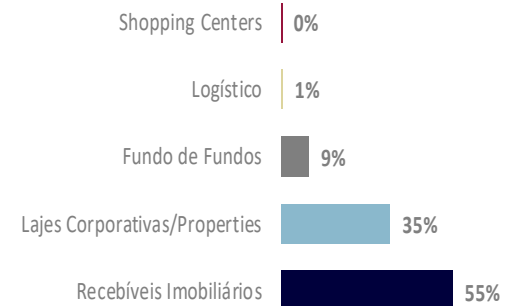
% patrimônio líquido alocado por Segmento



## Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

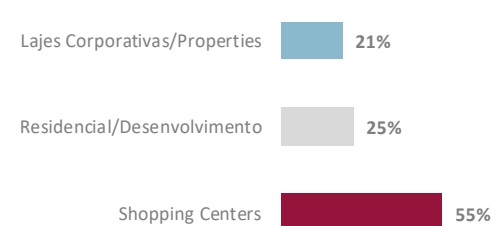
### FII: #22 Ativos



### CRIs: #4 Ativos



### Ações: #3 Ativos





## Carteira de Certificado de Recebíveis Imobiliários

## Quadro resumo | Carteira CRI

Ativo	Emissor	Tranche	Segmento	% PL	Indexador	Taxa Aquisição	Duration
CRI Brookfield   Ed. FL Financial Center	Opea	Única	Lajes Corporativas	3,58%	CDI	1,70%	3,3
CRI Brookfield   Ed. Miss Silvia	Opea	Única	Lajes Corporativas	3,17%	CDI	1,70%	3,3
CRI Brookfield   Ed. FL Square	Opea	Única	Lajes Corporativas	2,05%	CDI	1,70%	3,3
CRI Brookfield   Ed. JK 1455	Opea	Única	Lajes Corporativas	1,43%	CDI	1,70%	3,3

## CRI Brookfield | Ed. FL Financial Center



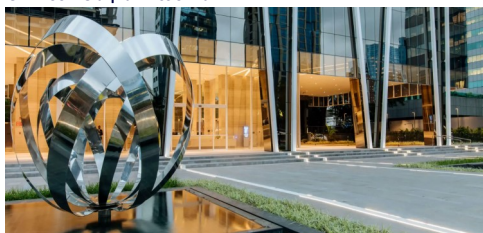
Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Brookfield	CDI	1,70%	3,58%	abr/30	2110668295

Cessão dos contratos de locação de conjuntos do Ed. FL Financial Center que representam 55% (16.581m<sup>2</sup>) da ABL total do imóvel que fica localizado na Av. Brq Faria Lima, 3.400 e tem classificação internacional "AAA".

As garantias são:

- Cessão fiduciária dos contratos de locação;
- Alienação fiduciária do imóvel, com LTV de 77%;
- Alienação fiduciária das cotas do FII da Brookfield detentor do imóvel;
- Obrigação de apresentação dos novos contratos em caso de novas locações ou revisionais;
- Fundo de reserva de uma parcela de juros;
- Compromisso de a porte no fundo de reserva, outorgado pela BSREP IV.

## CRI Brookfield | Ed. Miss Silvia



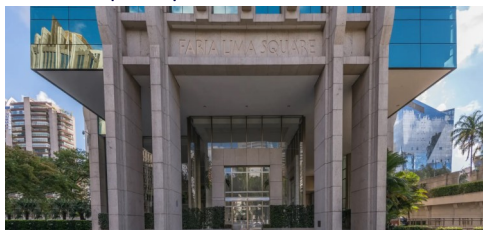
Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Brookfield	CDI	1,70%	3,17%	abr/27	2110666609

Cessão dos contratos de locação de conjuntos do Ed. Miss Silvia que representam 83% (15.096m<sup>2</sup>) da ABL total do imóvel que fica localizado na Av. Brq Faria Lima, 4.100 e tem classificação internacional "AAA".

As garantias são:

- Cessão fiduciária dos contratos de locação;
- Alienação fiduciária do imóvel, com LTV de 77%;
- Alienação fiduciária das cotas do FII da Brookfield detentor do imóvel;
- Obrigação de apresentação dos novos contratos em caso de novas locações ou revisionais;
- Fundo de reserva de uma parcela de juros;
- Compromisso de a porte no fundo de reserva, outorgado pela BSREP IV.

## CRI Brookfield | Ed. FL Square



Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Brookfield	CDI	1,70%	2,05%	abr/27	2110668716

Cessão dos contratos de locação de conjuntos do Ed. FL Square que representam 48% (9.610m<sup>2</sup>) da ABL total do imóvel que fica localizado na Av. Brq Faria Lima, 3.600 e tem classificação internacional "AAA".

As garantias são:

- Cessão fiduciária dos contratos de locação;
- Alienação fiduciária do imóvel, com LTV de 77%;
- Alienação fiduciária das cotas do FII da Brookfield detentor do imóvel;
- Obrigação de apresentação dos novos contratos em caso de novas locações ou revisionais;
- Fundo de reserva de uma parcela de juros;
- Compromisso de a porte no fundo de reserva, outorgado pela BSREP IV.

## CRI Brookfield | Ed. JK 1455



Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Brookfield	CDI	1,70%	1,43%	abr/27	2110694148

Cessão dos contratos de locação de conjuntos do Ed. JK 1455 que representam 33% (8.052m<sup>2</sup>) da ABL total do imóvel que fica localizado na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.455 e tem classificação internacional "AAA".

As garantias são:

- Cessão fiduciária dos contratos de locação;
- Alienação fiduciária do imóvel, com LTV de 77%;
- Alienação fiduciária das cotas do FII da Brookfield detentor do imóvel;
- Obrigação de apresentação dos novos contratos em caso de novas locações ou revisionais;
- Fundo de reserva de uma parcela de juros;
- Compromisso de a porte no fundo de reserva, outorgado pela BSREP IV.



# 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).