



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Setembro 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
99,60	156.675.481	10.789	1.164.684	R\$ 1,00

Cota Patrimonial (R\$) ¹	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	Retorno Total Desde 27/10/21 - (Início) ²	Divided Yield Mês / Anualizado
99,13	155.939.199	1.573.047	28,63%	1,00% / 12,05%

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,

O mês de setembro foi caracterizado por uma notável elevação nos prêmios dos títulos soberanos americanos, em especial os com vencimentos de dez anos ou mais. Esse movimento decorre de uma combinação de preocupações do mercado acerca do déficit fiscal americano e dados de emprego que permanecem em níveis elevados. Paralelamente, a autoridade monetária dos EUA reiterou sua dedicação à consolidação do processo desinflacionário, mesmo que isso implique em manter os juros em níveis mais altos por um período prolongado, correndo o risco de conduzir a economia a uma recessão.

No cenário brasileiro, assim como em outros países emergentes, houve impactos negativos decorrentes da expressiva elevação da curva de juros americana. Contudo, o Banco Central do Brasil confirmou a redução da taxa básica de juros em 50 *bps* para as próximas reuniões do Copom, fundamentando-se nos recentes dados que mostram a inflação em níveis controlados. Durante o mês, percebeu-se uma intensa realização de posições em renda variável, resultando na desvalorização de ativos sensíveis à curva de juros, como as ações que integram o índice IMOB, que decresceu 3,14%.

Em setembro, o índice IFIX demonstrou estabilidade, com uma leve valorização de 0,20%. Os destaques positivos ficaram a cargo dos fundos do segmento de renda urbana, que avançaram 2,6%. Por outro lado, as maiores quedas foram registradas nos fundos de CRIs *High Yield*, com risco de crédito elevado, recuando 4,6%. No acumulado anual, o IFIX tem uma valorização de 12,28%.

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/ (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

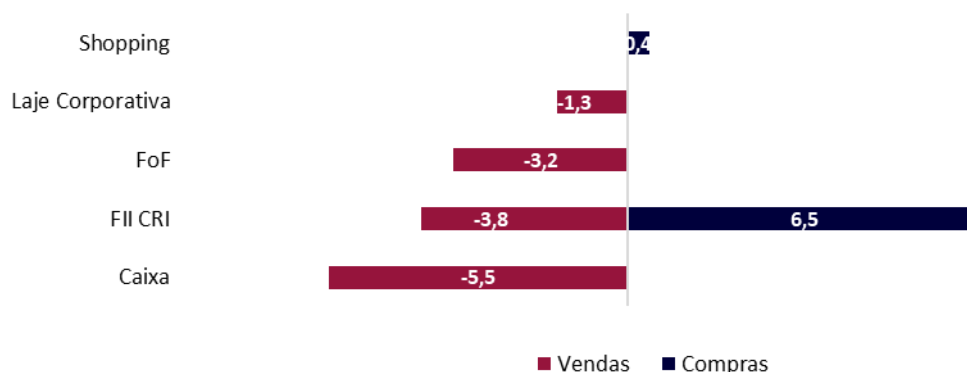
Tributação: Conforme Regulamento, Prospecto do Fundo e leis n. 8.668/93 e n. 9.779/1999

Comentários do Gestor

No mês de setembro, a equipe de gestão realizou substituições entre FIIs de CRI, visando reduzir exposições nos fundos com maior parte do portfólio pós-fixada, para reforçar a exposição em FIIs com maior exposição ao IPCA e que apresentam spreads sobre as NTN-Bs em patamares elevados. 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, especialmente àqueles que tiveram seus rendimentos impactados pela inflação corrente em patamares próximos à zero.

Adicionalmente, realizamos ganhos de capital em FIIs FoFs que tiveram bom desempenho nos últimos meses.

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



Em setembro, o JSAF11 apresentou valorização no mercado secundário. Somando o rendimento distribuído no mês à valorização das cotas, tivemos um retorno mensal de 2,41%. No ano, as cotas do fundo já apresentam um retorno consolidado de 29,65%, que equivalem à 351% do CDI líquido de IR.

Destacamos que neste mês, o JSAF11 superou a marca de 10 mil investidores. 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 de fundos imobiliários.
- O dividendo do fundo, nos patamares atuais, tem se tornado cada vez mais atraente em um cenário de redução da taxa Selic e inflação controlada.

Em setembro o JSAF anunciou aumento na distribuição de rendimentos para R\$ 1,00 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% no mês ou aproximadamente 12,05% no ano, isento de imposto de renda, com base na cota de fechamento do mês no mercado secundário (R\$99,60).

Comentários do Gestor

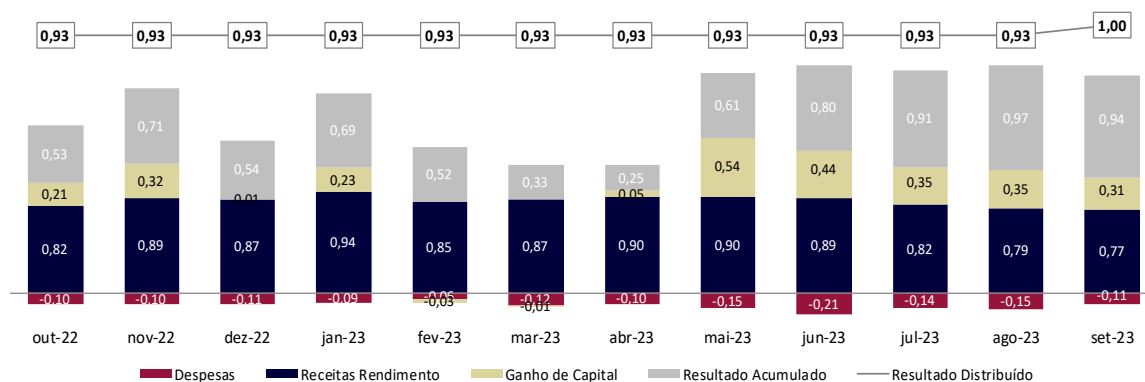
Convidamos todos a se cadastrarem em nosso mailing, para receber os relatórios mensais e outras informações relevantes do fundo, através da página: [Clique Aqui](#).

Em caso de dúvidas, o time do JSAF está à disposição através da caixa de e-mail: ri.imobiliario@safra.com.br.

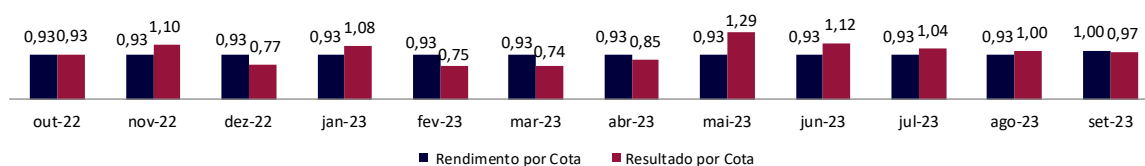
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Setembro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	1.093.782	3.152.650	9.188.788
Receita CRI	0	0	632.808
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	123.769	609.252	2.337.217
Total Ganho de Capital	480.296	1.581.164	3.504.627
Total Receitas	1.697.847	5.343.066	15.663.440
Despesas Administrativas	-123.792	-390.509	-1.025.012
Despesas Operacionais	-46.135	-228.904	-733.924
Total de Despesas	-169.926	-619.413	-1.758.936
Resultado	1.527.920	4.723.653	13.904.504
Rendimento Distribuído	1.573.047	4.498.914	13.276.517
Resultado por Cota	0,97	3,00	8,84
Rendimento por Cota	1,00	2,86	8,44
Proporção Distribuição	103,0%	95,2%	95,5%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,94	0,94	0,94

Composição do Rendimento (R\$)



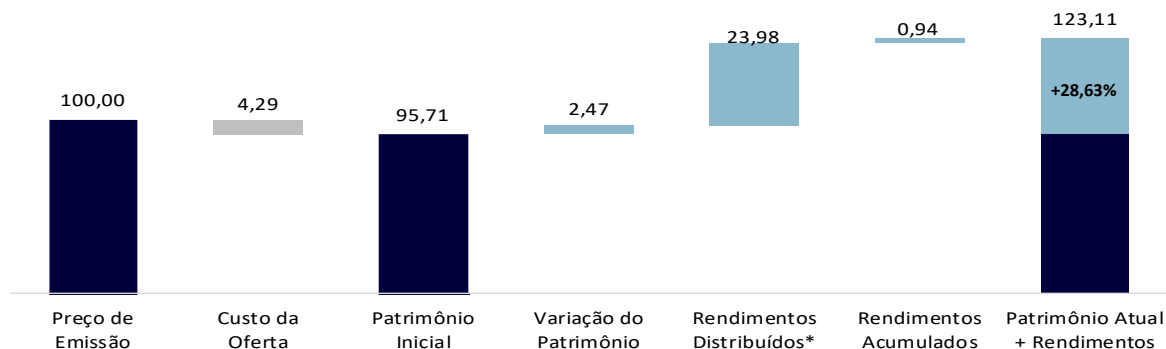
Histórico de Rendimento (R\$)



Rentabilidade e Liquidez

Composição da Rentabilidade Consolidada

R\$/Cota



*Considerando o reinvestimento dos rendimentos recebidos no próprio fundo.

Retorno Total vs. Benchmarks

	set/23	2023	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,00%	8,47%	21,03%
CDI Líquido (15% IR)	0,83%	8,44%	21,48%
Valor Patrimonial + Rendimento ²	0,46%	15,24%	28,63%
IPCA + Yield IMA-B ¹	0,71%	8,49%	25,64%
IFIX	0,19%	12,28%	20,08%
Valor de Mercado + Rendimento	2,41%	29,65%	26,27%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis.

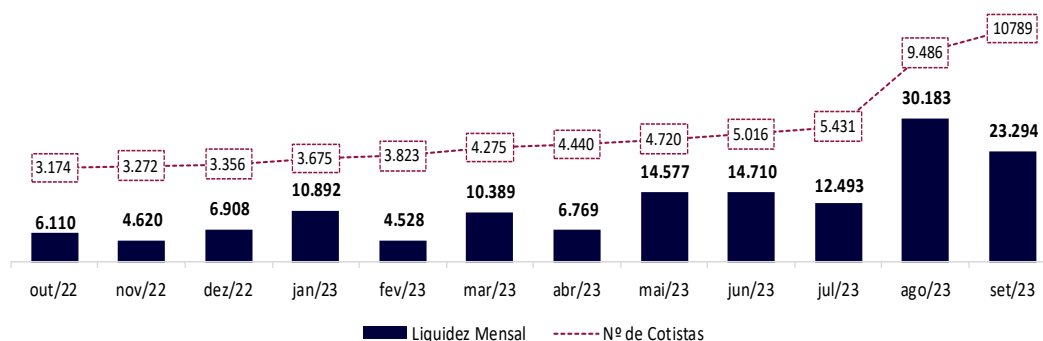
¹Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório.²Desconsiderando os custos da oferta e reinvestindo os rendimentos.

Liquidez²

	set/23	2023	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	23.293.676	127.835.010	188.699.964
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	1.164.684	679.973	405.806
Giro	14,94%	81,98%	121,01%

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

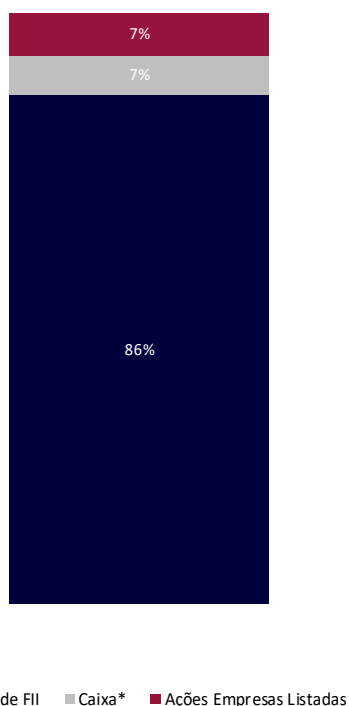
Liquidez Mensal (em milhares de reais) e Número de Cotistas



Carteira Consolidada

Composição da Carteira

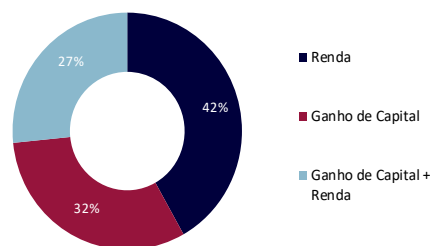
% dos ativos alocados por Categoria



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

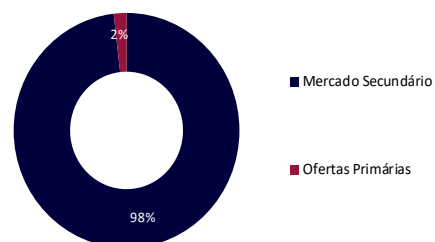
Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



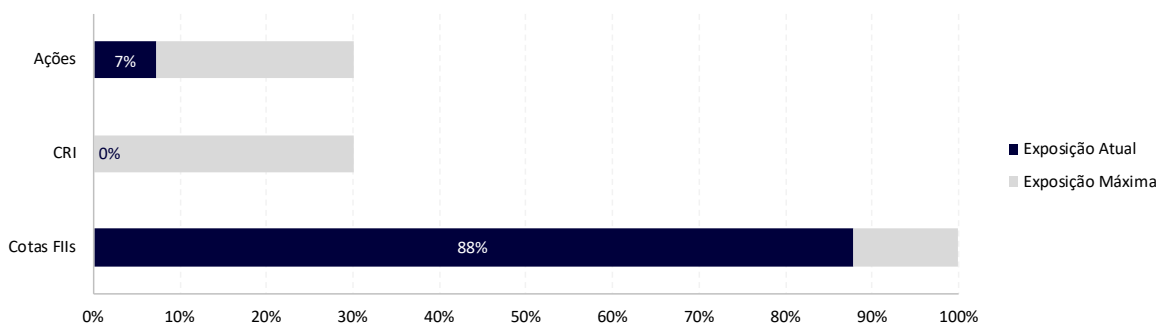
Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



Limite de Exposição do PL por Categoria¹

% patrimônio líquido por Categoria

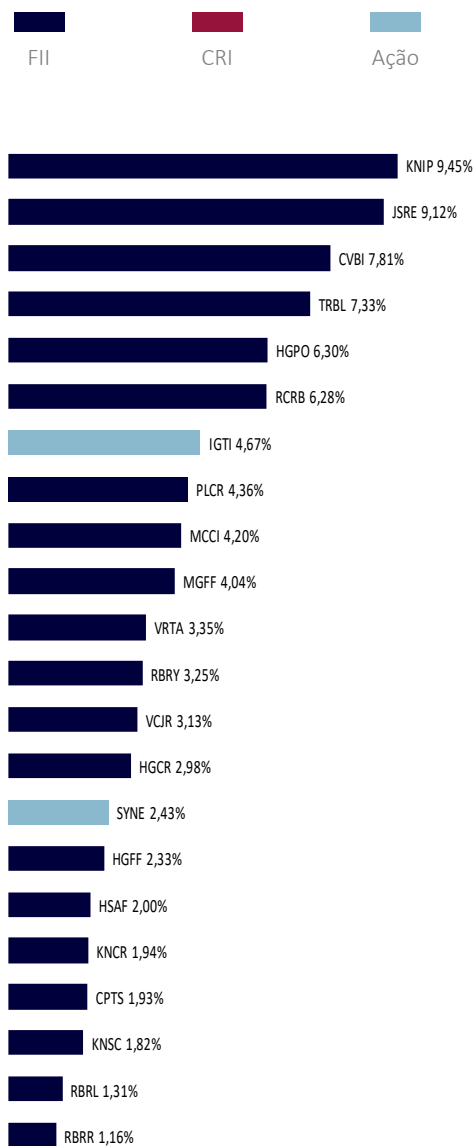


¹O Administrador e o Gestor se comprometeram a utilizar o montante total captado no âmbito da 1ª Oferta conforme a seguinte alocação, observada a Política de Investimento e as deliberações da AGE de Conflito de Interesses, observando os percentuais acima indicados durante o prazo de 2 (dois) anos contados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



Outros 0,07%

Participação por Segmento

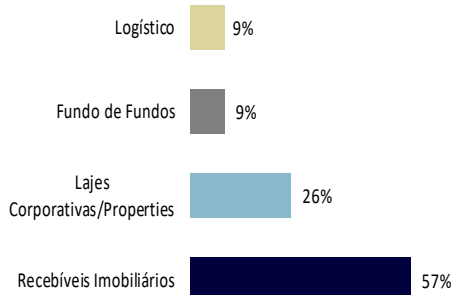
% patrimônio líquido alocado por Segmento



Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

FIIs: #32 Ativos



Ações: #2 Ativos





Safra

Asset

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 ou no site www.cvm.gov.br.