



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Outubro 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
103,10	162.181.146	10.935	1.253.148	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
96,37	151.601.535	1.573.047	26,34%	0,97% / 11,64%

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

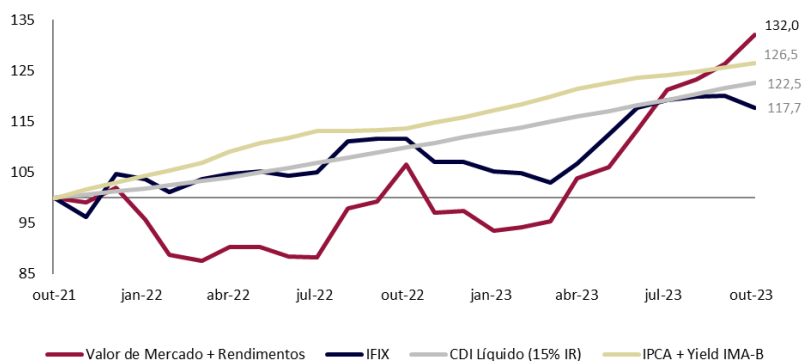
Prezado Investidor,

É com grande satisfação que comemoramos, no mês de outubro, dois anos de operação do JS Ativos Financeiros FII (JSAF). Vamos aproveitar este espaço para mostrar a evolução do JSAF ao longo destes 24 meses e os resultados obtidos até o momento.

O fundo encerrou sua primeira oferta de cotas em 27/10/2021, com a captação total de R\$ 150,5 milhões, líquido dos custos da oferta. Este recurso transitou entre investimentos em cotas de fundos imobiliários, certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), ações de empresas do setor listadas em bolsa, Letras de Crédito Imobiliário (LCIs) e títulos públicos. Ao longo das compras e vendas realizadas **nestes dois anos de operação, a equipe de gestão do JSAF negociou aproximadamente R\$ 630 milhões entre: fundos imobiliários, CRIs e ações de empresas listadas em bolsa. Este montante negociado equivale a 420% do montante captado na oferta inicial e evidência o propósito da gestão ativa do fundo: buscar as melhores oportunidades de investimento em um amplo horizonte de ativos financeiros do setor imobiliário.**

De maneira consolidada, considerando os rendimentos mensais distribuídos pelo fundo e a valorização das suas cotas, **os investidores que participaram do IPO do JSAF tiveram uma rentabilidade de 32% nos últimos 24 meses.**

Este resultado representa 141% do CDI líquido de imposto de renda, supera a variação do IFIX e IPCA+ Yield IMA-B, no período de 24 meses.



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

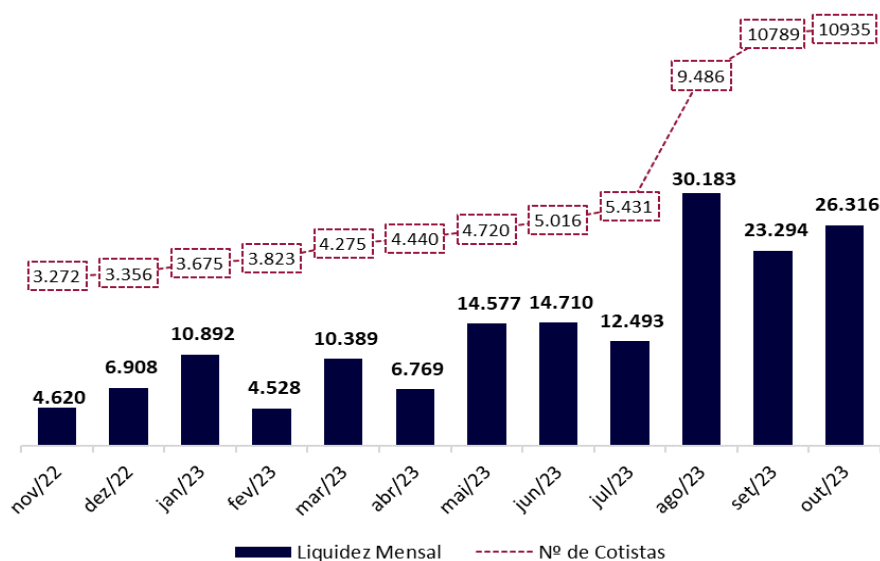
Data anúncio rendimento: Último dia útil do mês

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

Listadas em bolsa desde 25/11/2021, as cotas JSAF11 vem ganhando relevância e liquidez conforme novos investidores adquirem suas cotas no mercado secundário. Ao longo dos dois anos de operação, o JSAF obteve uma taxa de crescimento mensal 14% da sua liquidez em bolsa, e manteve a **média diária de liquidez acima dos 1,2 milhões reais** nos últimos três meses.



As cotas do JSAF11 apresentaram variação positiva de 4,52% em outubro (considerando o rendimento anunciado no mês), elevando o **retorno das cotas do fundo para 35,5% em 2023 ou 379% do CDI líquido de IR no ano.**

Em outubro, **o JSAF anunciou a distribuição de 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 0,97% no mês ou 11,64% no ano, isento de imposto de renda**, com base na cota de fechamento do mês no mercado secundário (R\$ 103,10). Para efeito de comparação, este rendimento é equivalente a 114% do CDI líquido de IR para o período.

Os destaques do mês, na movimentação da carteira do fundo, foram as vendas com ganho de capital de FIIs dos segmentos FoF e Lajes Corporativas, **além de uma zeragem de posição short em um fundo do segmento logístico que gerou ganho de capital de aproximadamente 14,4%** ou 6 centavos por cota.

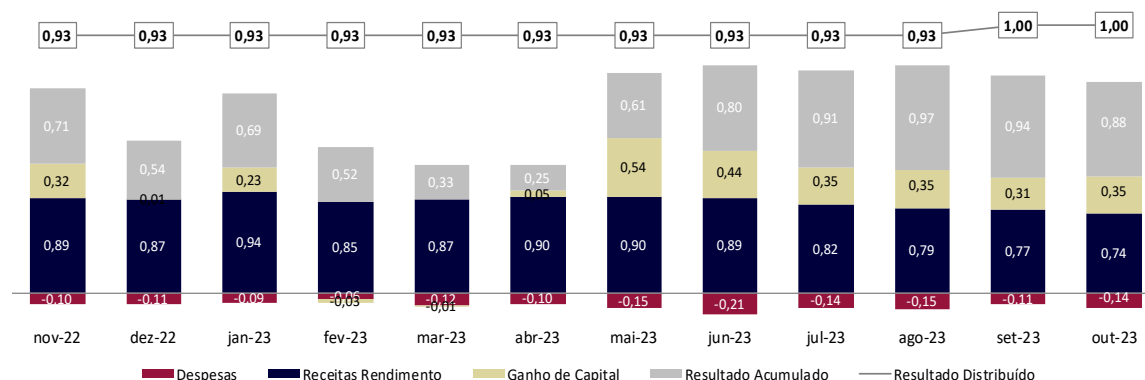
Convidamos todos a se cadastrarem em nosso mailing, para receber os relatórios mensais e outras informações relevantes do fundo, através da página: [Clique Aqui](#).

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

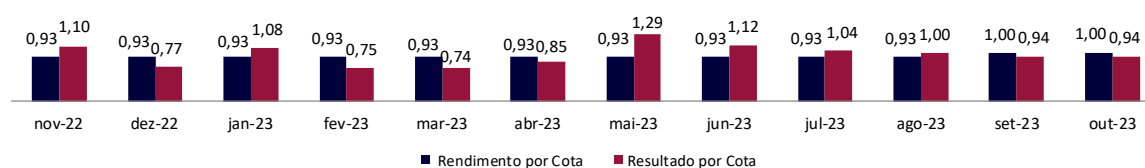
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Outubro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	1.072.034	4.224.683	10.260.822
Receita CRI	0	0	632.808
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	96.139	705.391	2.433.356
Total Ganho de Capital	543.860	2.125.024	4.048.487
Total Receitas	1.712.033	7.055.099	17.375.473
Despesas Administrativas	-129.339	-519.848	-1.154.351
Despesas Operacionais	-98.607	-327.511	-832.531
Total de Despesas	-227.946	-847.359	-1.986.882
Resultado	1.484.087	6.207.739	15.388.591
Rendimento Distribuído	1.573.047	6.071.961	14.849.564
Resultado por Cota	0,94	3,95	9,78
Rendimento por Cota	1,00	3,86	9,44
Proporção Distribuição	106,0%	97,8%	96,5%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,88	0,88	0,88

Composição do Rendimento (R\$)



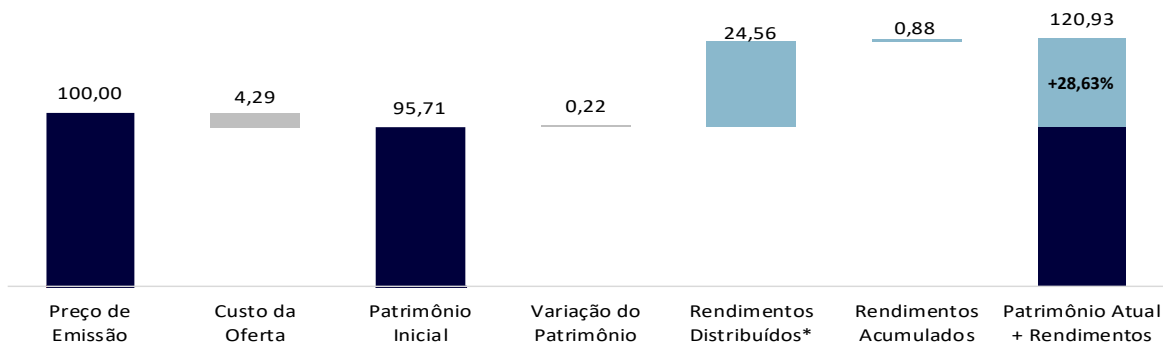
Histórico de Rendimento (R\$)



Rentabilidade e Liquidez

Composição da Rentabilidade Consolidada

R\$/Cota



*Considerando o reinvestimento dos rendimentos recebidos no próprio fundo.

Retorno Total vs. Benchmarks

	out/23	2023	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	0,97%	9,16%	21,29%
CDI Líquido (15% IR)	0,85%	9,37%	22,54%
Valor Patrimonial + Rendimento ²	-1,77%	13,20%	26,34%
IPCA + Yield IMA-B ¹	0,70%	9,25%	26,51%
IFIX	-1,96%	10,08%	17,73%
Valor de Mercado + Rendimento	4,52%	35,51%	31,97%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis.

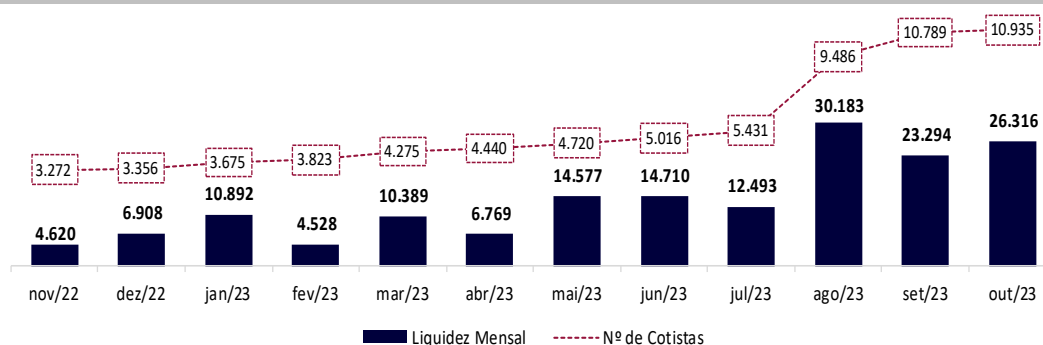
¹Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório.²Desconsiderando os custos da oferta e reinvestindo os rendimentos.

Liquidez²

	out/23	2023	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	26.316.115	154.151.126	215.016.079
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	1.253.148	737.565	442.420
Giro	17,36%	101,68%	141,83%

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

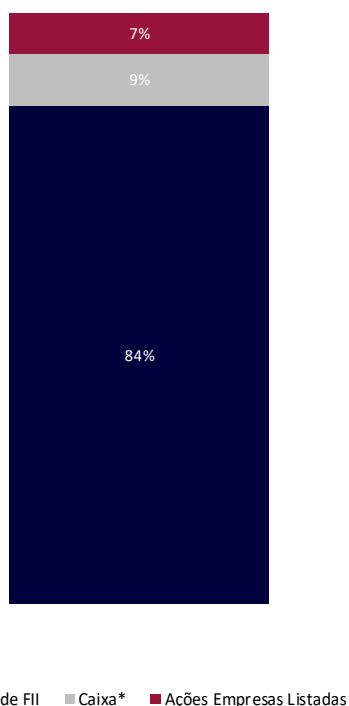
Liquidez Mensal (em milhares de reais) e Número de Cotistas



Carteira Consolidada

Composição da Carteira

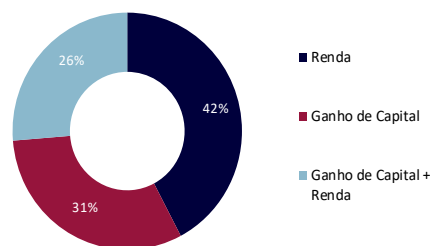
% dos ativos alocados por Categoria



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

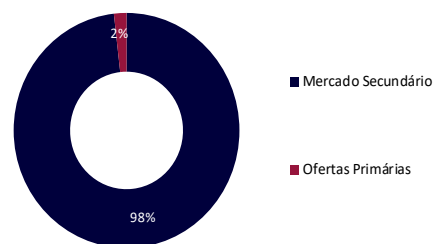
Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



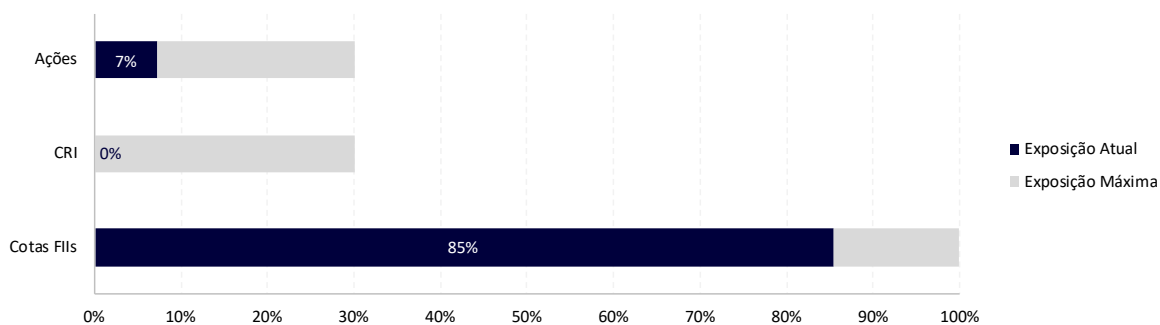
Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



Limite de Exposição do PL por Categoria¹

% patrimônio líquido por Categoria

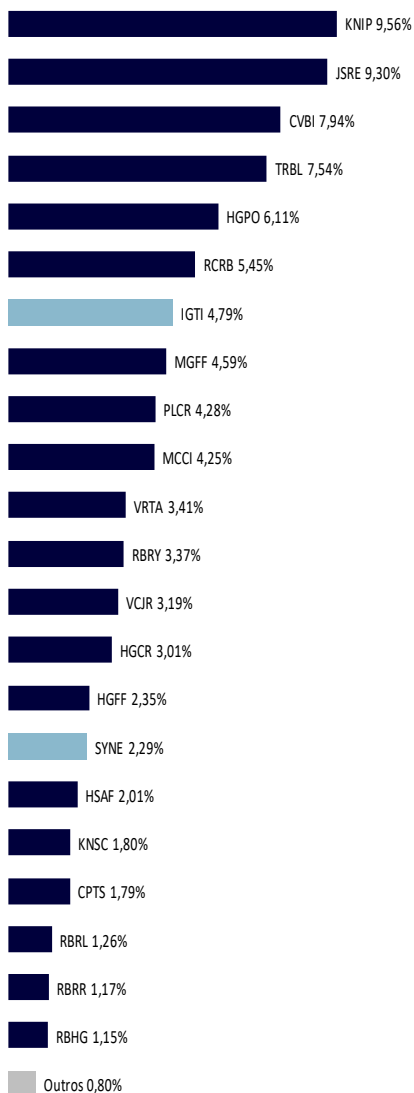


¹O Administrador e o Gestor se comprometeram a utilizar o montante total captado no âmbito da 1ª Oferta conforme a seguinte alocação, observada a Política de Investimento e as deliberações da AGE de Conflito de Interesses, observando os percentuais acima indicados durante o prazo de 2 (dois) anos contados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



Participação por Segmento

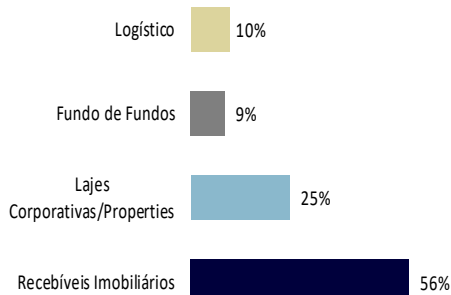
% patrimônio líquido alocado por Segmento



Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

FII: #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.