



# Relatório Gerencial



**Safrasset** | Asset

Novembro 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
102,49	161.221.587	13.252	1.284.245	R\$ 1,00

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
97,25	152.984.805	1.573.047	28,81%	0,98% / 11,71%

### 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

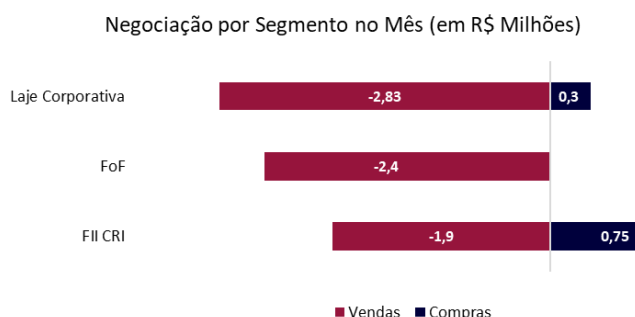
Prezado Investidor,

Em novembro, observamos uma diminuição nos prêmios dos títulos soberanos dos EUA, revertendo os picos do mês anterior. Esse movimento reflete uma desaceleração no consumo norte-americano e um bom desempenho do PIB, sugerindo um "pouso suave" para a economia, com desinflação ocorrendo de maneira menos agressiva. Neste contexto, o índice S&P 500 registrou uma expressiva valorização de 9,10%.

No Brasil, e em outras economias emergentes, a significativa queda dos prêmios dos juros americanos teve um impacto positivo. Simultaneamente, a manutenção da meta fiscal reforçou a expectativa de que o governo federal buscará controle fiscal mesmo diante de um cenário desafiador para o cumprimento da meta. Isso se refletiu em uma intensa demanda por ativos de renda variável, culminando em uma valorização de 12,54% no Índice Bovespa, também estimulado pelo alto influxo de capital estrangeiro.

O índice IFIX demonstrou estabilidade em novembro, com um aumento modesto de 0,66%. Os fundos de segmentos de renda urbana, shopping centers e *Fund of Funds* se destacaram, com crescimento superior a 1%. No acumulado do ano, o IFIX valorizou 10,79%.

No mesmo mês, **realizamos lucros em FIIs de Fund of Funds e Lajes Corporativas**, que apresentaram desempenho positivo nos meses anteriores.



**O JSAF11**, por sua vez, teve uma valorização 0,38% em novembro e, no acumulado do ano, **apresenta um retorno de 36,02%, equivalente a 352% do CDI líquido de imposto de renda**, no valor de fechamento da cota no mercado secundário (R\$102,49).

**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

---

Anunciamos em novembro a **distribuição de rendimentos de R\$ 1,00 por cota para os detentores do JSA-F11**, pagos no décimo dia útil do mês seguinte. Esse rendimento corresponde a um **yield mensal de 0,98% ou aproximadamente 11,71% anual**, isento de imposto de renda, com base no valor de fechamento da cota no mercado secundário (R\$102,49).

Por fim, com grande satisfação, informamos que **na 2ª Emissão de Cotas do JSAF11, 1.857.958 novas cotas foram subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 181.541.076,18**, já descontada a taxa de distribuição primária, conforme anunciado em 11 de dezembro de 2023. Agradecemos a confiança dos investidores e informamos que no início de janeiro os recibos dos investidores participantes da oferta serão convertidos em cotas JSAF11, o que deve inclusive aumentar da sua liquidez em bolsa.

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).

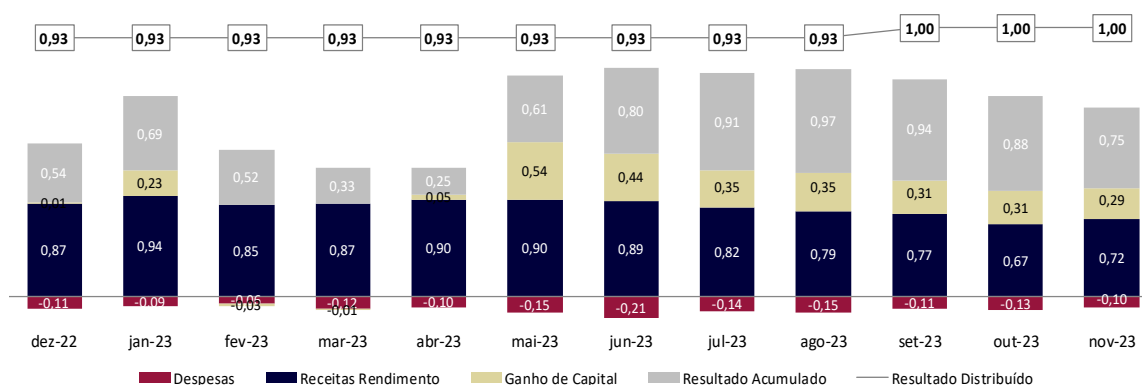
## Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Novembro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	1.077.170	5.301.853	11.337.992
Receita CRI	0	0	632.808
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	189.723	895.114	2.623.079
Total Ganho de Capital	500.304	2.625.328	4.548.791
<b>Total Receitas</b>	<b>1.767.197</b>	<b>8.822.295</b>	<b>19.142.670</b>
Despesas Administrativas	-126.436	-646.284	-1.280.788
Despesas Operacionais	-49.997	-377.509	-882.529
<b>Total de Despesas</b>	<b>-176.434</b>	<b>-1.023.793</b>	<b>-2.163.316</b>
<b>Resultado</b>	<b>1.590.763</b>	<b>7.798.503</b>	<b>16.979.354</b>
Rendimento Distribuído	1.661.655	7.733.616	16.511.218
Resultado por Cota <sup>1</sup>	0,91	4,86	10,69
Rendimento por Cota <sup>2</sup>	1,00	4,86	10,44
Proporção Distribuição	104,5%	99,2%	97,6%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,75	0,75	0,75

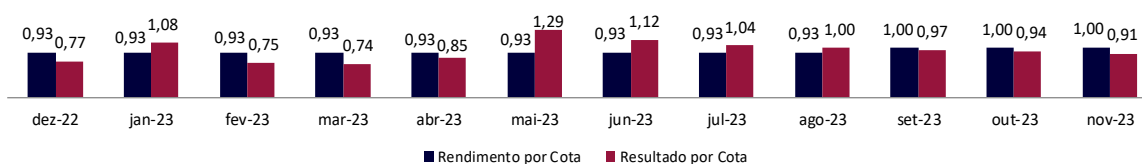
<sup>1</sup>Já considera o número de cotas subscritas durante o direito de preferência prévio à 2ª Emissão de novas cotas do JSAF11.

<sup>2</sup>Também foi distribuído aos detentores dos recibos de subscrição do direito de preferência um rendimento de R\$0,50 por recibo.

### Composição do Rendimento (R\$)



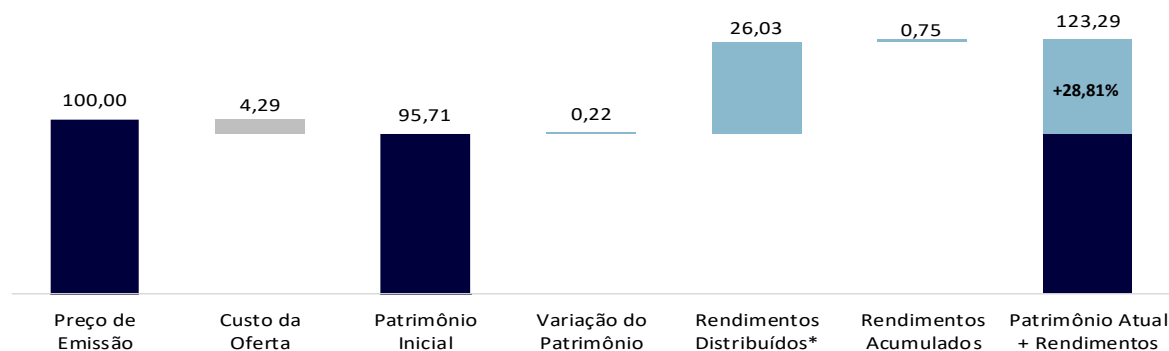
### Histórico de Rendimento (R\$)



## Rentabilidade e Liquidez

### Composição da Rentabilidade Consolidada

R\$/Cota



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

### Retorno Total vs. Benchmarks

	nov/23	2023	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	0,98%	10,19%	22,39%
CDI Líquido (15% IR)	0,78%	10,24%	23,53%
Valor Patrimonial + Rendimento <sup>2</sup>	1,95%	15,41%	28,81%
IPCA + Yield IMA-B <sup>1</sup>	0,73%	10,05%	27,44%
IFIX	0,67%	10,81%	18,51%
Valor de Mercado + Rendimento	0,38%	36,02%	32,47%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis.

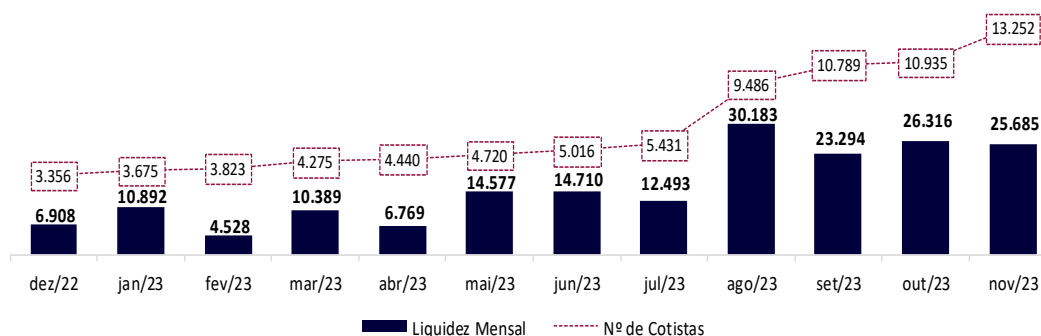
<sup>1</sup>Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório.<sup>2</sup>Desconsiderando os custos da oferta e reinvestindo os rendimentos.

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

	nov/23	2023	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	25.684.904	179.836.029	240.700.982
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	1.284.245	785.310	475.694
Giro	16,79%	117,55%	157,34%

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

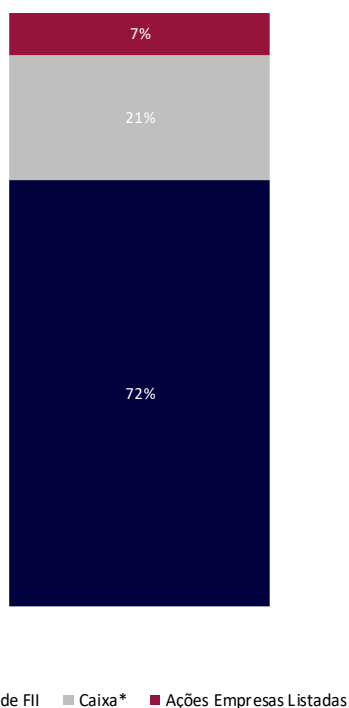
### Liquidez Mensal (em milhares de reais) e Número de Cotistas



## Carteira Consolidada

### Composição da Carteira

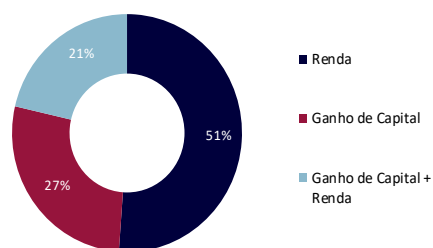
% dos ativos alocados por Categoria



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

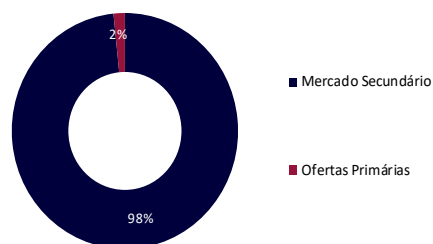
### Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



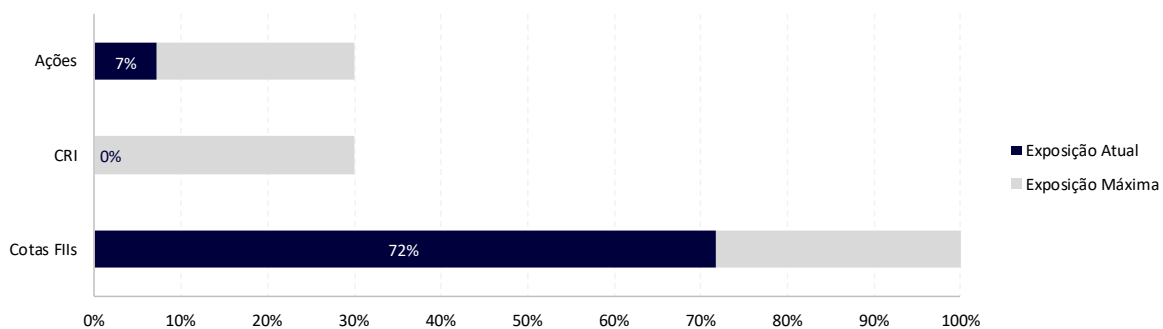
### Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



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

% patrimônio líquido por Categoria

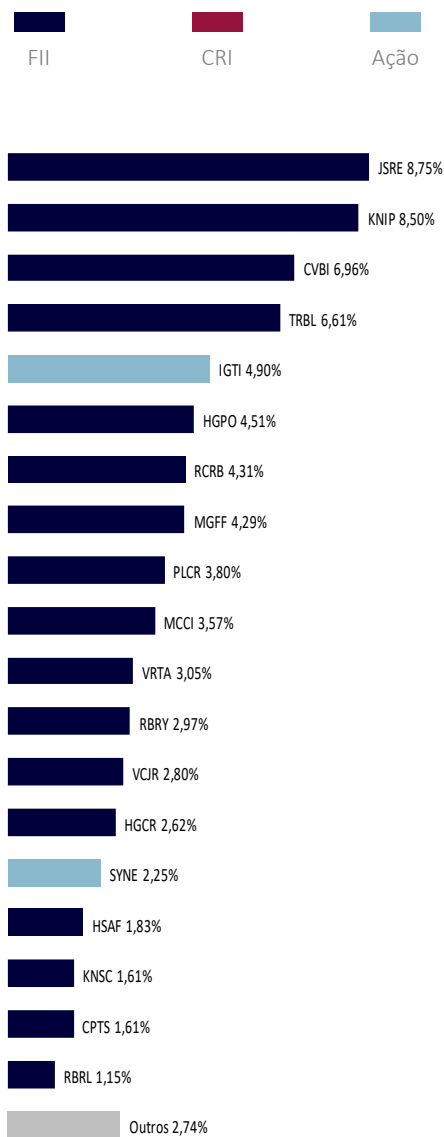


<sup>1</sup>O Administrador e o Gestor se comprometeram a utilizar o montante total captado no âmbito da 1ª Oferta conforme a seguinte alocação, observada a Política de Investimento e as deliberações da AGE de Conflito de Interesses, observando os percentuais acima indicados durante o prazo de 2 (dois)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

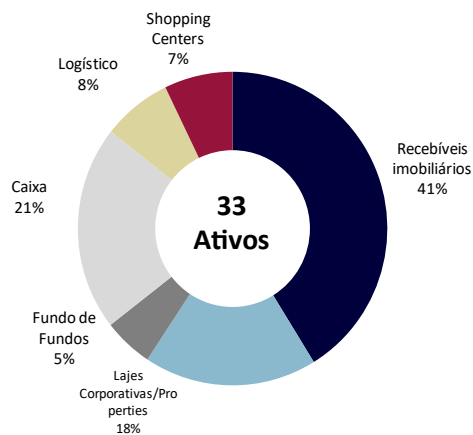
### Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



### Participação por Segmento

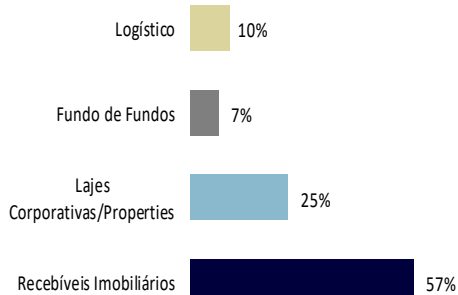
% patrimônio líquido alocado por Segmento



### Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

**FII:** #32 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).