



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Dezembro 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
101,33	159.396.853	13.831	948.708	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
100,54	158.152.048	1.573.047	34,48%	0,99% / 11,84%

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,

No panorama internacional de dezembro, destacou-se a continuidade da tendência global de queda nas taxas de inflação, com diversos países, especialmente os desenvolvidos, surpreendendo positivamente ao apresentar quedas mais acentuadas na inflação do que aquelas esperadas por seus respectivos bancos centrais. O FED, por exemplo, revisou suas projeções de forma significativa, indicando a possibilidade de três cortes na taxa básica ao longo de 2024, fortalecendo a expectativa de uma economia americana robusta (tese do pouso suave). O Banco Central Europeu, embora mantendo uma postura cautelosa, reconheceu o impacto da política monetária na atividade econômica e no combate à inflação. Enquanto isso, na China, perdura a preocupação com a perspectiva de um processo de deflação mais estrutural. Nesta conjuntura, os mercados de renda fixa globais continuaram observando queda nas taxas de juros em dezembro.

No contexto brasileiro, a agenda legislativa registrou progressos notáveis no último mês, com a aprovação da parte constitucional da reforma tributária e da MP 1185, medidas importantes para o ajuste fiscal proposto pelo governo. Em relação à política monetária, o Banco Central está seguindo trajetória para assegurar que o IPCA permaneça dentro dos limites de tolerância estabelecidos para a inflação, e os membros do Copom têm reiterado sua estratégia de afrouxamento monetário, com cortes de 50bps previstos nas próximas reuniões. No mercado de ações doméstico, o Ibovespa manteve sua trajetória de alta, acompanhando a tendência global, com um ganho de 5,4% em dezembro, impulsionado por dados favoráveis de inflação e pelo fechamento dos juros futuros. O índice encerra o ano de 2023 com alta de 22,3%.

Já índice IFIX por sua vez apresentou forte valorização de 4,25% em dezembro, encerrando o ano de 2023 com desempenho positivo de 15,5%. Os fundos de segmentos de lajes corporativas e shopping centers se destacaram no mês, com crescimento de 5,2% e 4,5% respectivamente.

No mês de dezembro, a partir da liquidação da segunda oferta de novas cotas do JSAF11 em 11/12/2023, a equipe de gestão dedicou-se a alocação dos recursos captados, com **destaque para as posições em FIIs de CRI com spread over NTN-B majorados por conta dos descontos no mercado secundário, FIIs de lajes corporativas que, em nossa visão, apresentam os maiores retornos potenciais de 2024, e alguns fiis do segmento logístico.**

Nome: JS Ativos Financeiros FII

Código de Negociação (ticker): JSAF11

Administrador: Banco J. Safrasset 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

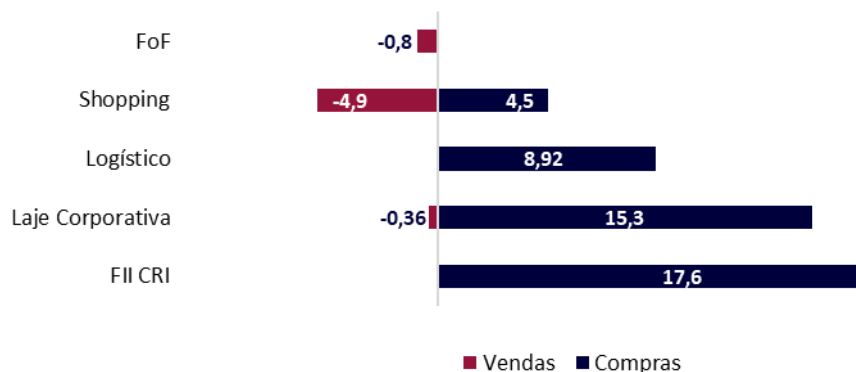
Data anúncio rendimento: Último dia útil do mês

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

Alocação JSAF por Segmento no Mês (em R\$ Milhões)



De maneira consolidada, **a equipe de gestão do fundo realizou a alocação de aproximadamente 25% do montante captado na oferta, em apenas 13 dias úteis.**

Finalizado o ano de 2023, o JSAF11 apresentou um retorno consolidado (valorização das cotas + rendimentos distribuídos) **de 38,5% equivalente a 325% do CDI líquido de imposto de renda.** Destacamos ainda que **entre os mais de 100 fundos imobiliários que compõe o índice IFIX, o JSAF11 apresentou o 6º melhor retorno consolidado do ano.**

Anunciamos em dezembro a **distribuição de rendimentos de R\$ 1,00 por cota para os detentores do JSAF11**, pagos no décimo dia útil do mês seguinte. Esse rendimento corresponde a um **yield mensal de 0,99% ou aproximadamente 11,84% anualizado**, isento de imposto de renda, com base no valor de fechamento da cota no mercado secundário (R\$101,33).

Por fim, informamos que **os recibos de subscrição do direito de preferência e os recibos da oferta foram convertidos em cotas JSAF11 no dia 08/01/2024 e já estão disponíveis para negociação.**

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.

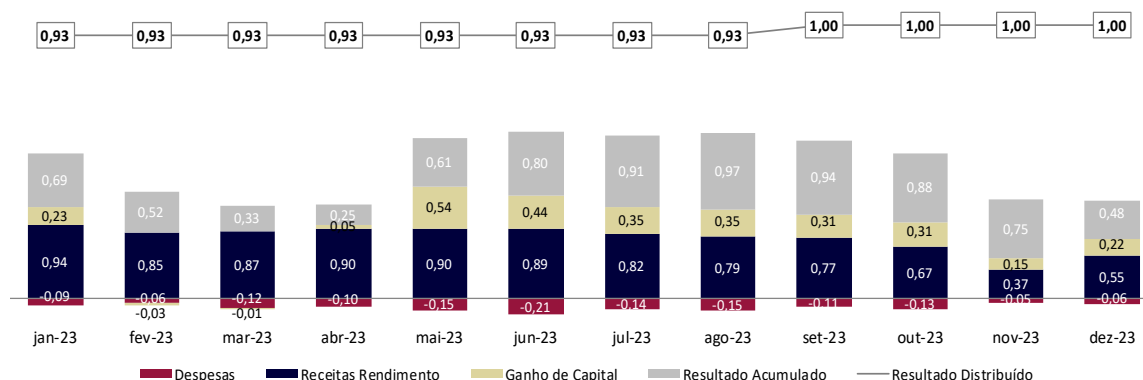
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Dezembro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	1.028.712	6.330.566	12.366.705
Receita CRI	0	0	632.808
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	841.311	1.736.425	3.464.390
Total Ganho de Capital	764.913	3.390.241	5.313.704
Total Receitas	2.634.936	11.457.232	21.777.606
Despesas Administrativas	-127.130	-773.414	-1.407.918
Despesas Operacionais	-90.760	-468.269	-973.289
Total de Despesas	-217.890	-1.241.683	-2.381.207
Resultado	2.417.046	10.215.548	19.396.400
Rendimento Distribuído	2.099.562	9.833.178	18.610.780
Resultado por Cota ¹	0,70	5,11	10,95
Rendimento por Cota ²	1,00	5,86	11,44
Proporção Distribuição	86,9%	96,3%	95,9%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,48	0,48	0,48

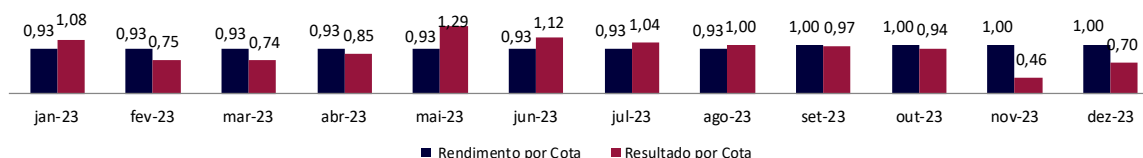
¹Já considera o número de cotas subscritas durante o direito de preferência e durante a 2ª Emissão de novas cotas do JSAF11.

²Também foi distribuído aos detentores dos recibos de subscrição do direito de preferência e recibos da oferta um rendimento de R\$0,60 e R\$0,25 por recibo, respectivamente.

Composição do Rendimento (R\$)



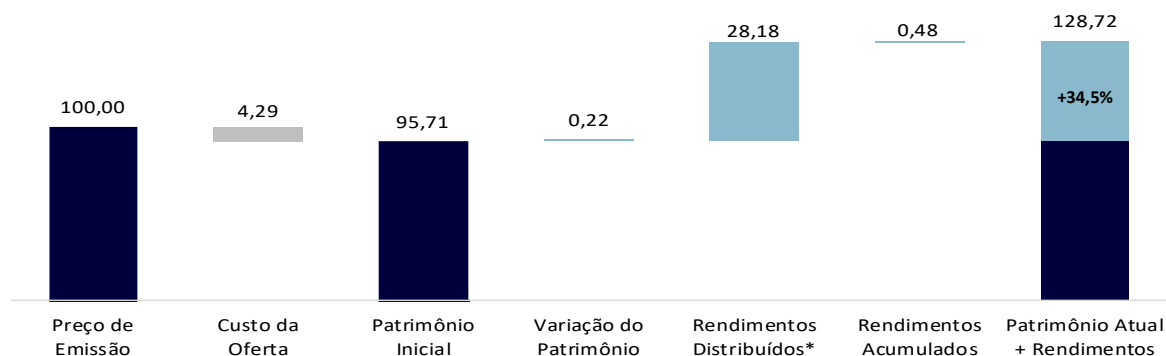
Histórico de Rendimento (R\$)



Rentabilidade e Liquidez

Composição da Rentabilidade Consolidada

R\$/Cota



*Considerando o reinvestimento dos rendimentos recebidos no próprio fundo.

Retorno Total vs. Benchmarks

	dez/23	2023	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	0,99%	11,29%	23,64%
CDI Líquido (15% IR)	0,69%	11,00%	24,40%
Valor Patrimonial + Rendimento²	4,41%	20,49%	34,48%
IPCA + Yield IMA-B¹	0,74%	10,86%	28,38%
IFIX	4,25%	15,52%	23,55%
Valor de Mercado + Rendimento	-0,16%	35,81%	32,26%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis.

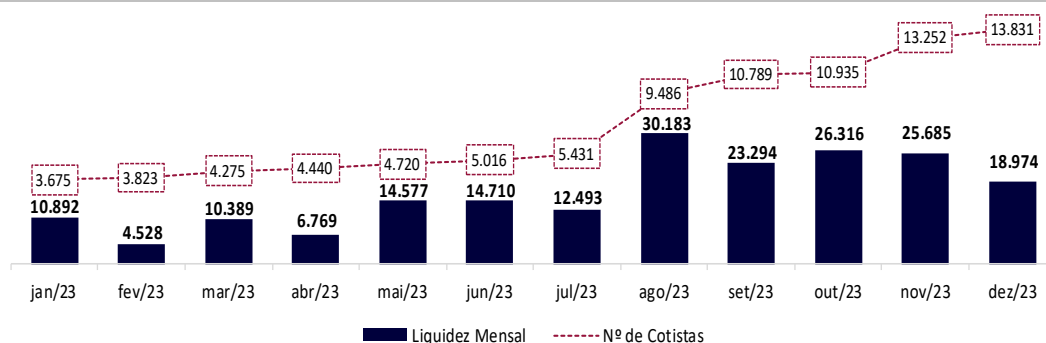
¹Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório.²Desconsiderando os custos da oferta e reinvestindo os rendimentos.

Liquidez²

	dez/23	2023	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	18.974.158	198.810.187	259.675.140
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	948.708	798.434	493.679
Giro	12,00%	125,71%	164,19%

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

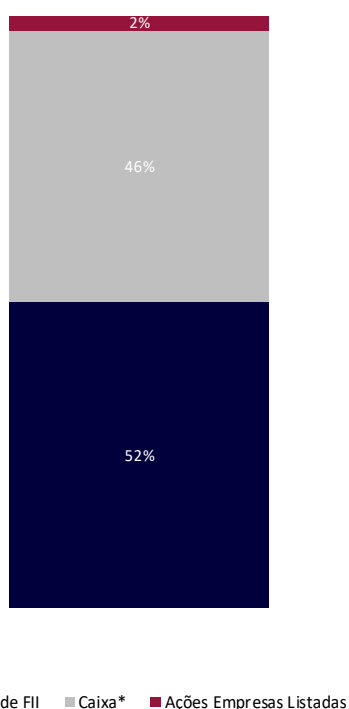
Liquidez Mensal (em milhares de reais) e Número de Cotistas



Carteira Consolidada

Composição da Carteira

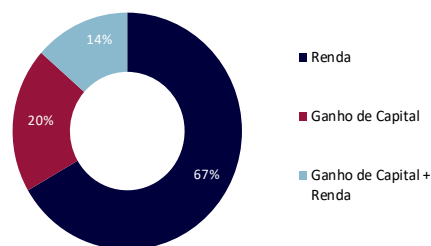
% dos ativos alocados por Categoria



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

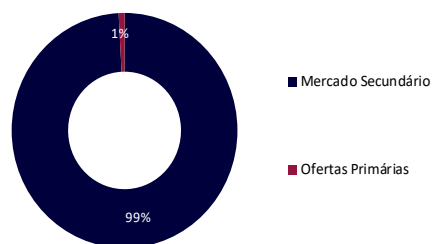
Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



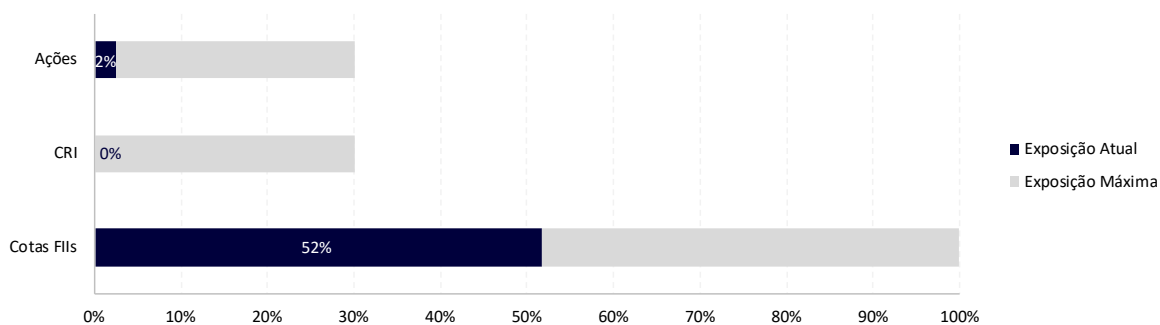
Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



Limite de Exposição do PL por Categoria¹

% patrimônio líquido por Categoria

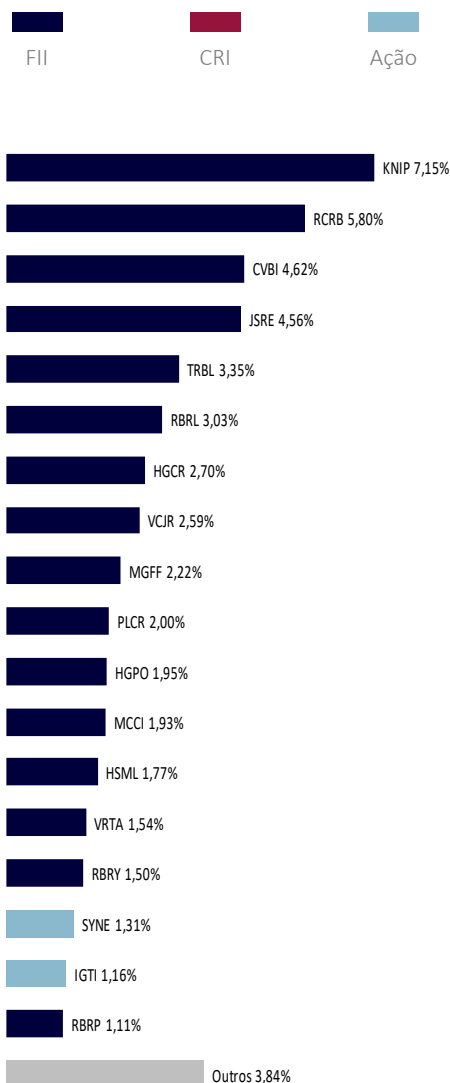


¹O Administrador e o Gestor se comprometeram a utilizar o montante total captado no âmbito da 1ª Oferta conforme a seguinte alocação, observada a Política de Investimento e as deliberações da AGE de Conflito de Interesses, observando os percentuais acima indicados durante o prazo de 2 (dois) anos contados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

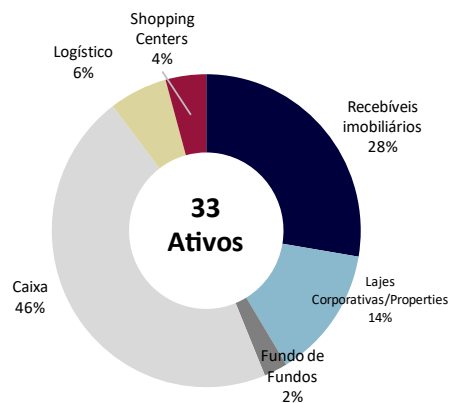
Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



Participação por Segmento

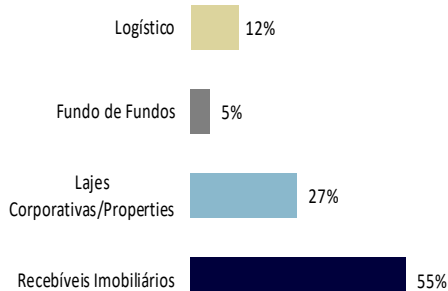
% patrimônio líquido alocado por Segmento



Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

FII: #30 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.