



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Janeiro 2024

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
104,05	356.996.070	16.969	1.286.405	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
98,49	337.920.985	3.431.005	33,06%	0,96% / 11,53%

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 inicial do fundo 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,

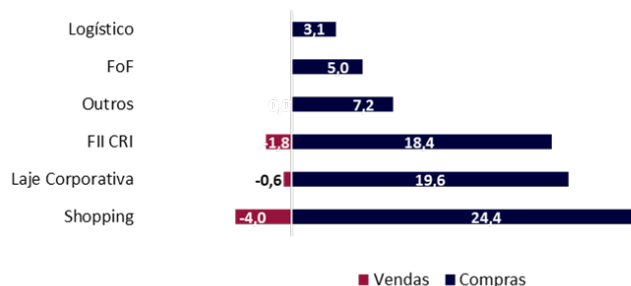
No cenário internacional em janeiro de 2024, assistimos ao fortalecimento da perspectiva de um "pouso suave" na economia global, à medida que a inflação surpreendeu para baixo em várias economias e a atividade econômica cresceu moderadamente. Essa conjuntura levou os Bancos Centrais dos países desenvolvidos a adotarem uma comunicação mais cautelosa em relação ao ciclo de afrouxamento monetário. Entretanto, na China, a contínua deterioração do setor imobiliário está gerando preocupações com pressões deflacionárias que podem ter repercussões globais de magnitude.

No Brasil, o Banco Central manteve sua estratégia de redução da taxa Selic em 50bps e indicou a continuidade desse ritmo nas próximas reuniões. No mercado de ações doméstico, o Ibovespa iniciou o ano com uma queda de 4,8% em janeiro, revertendo a tendência positiva dos meses anteriores, em parte devido à inversão no fluxo de entrada de investidores estrangeiros.

O índice IFIX por sua vez apresentou leve valorização de 0,67% em janeiro. Os fundos de segmentos de imóveis urbanos e residencial se destacaram no mês, com crescimento de 3,6% e 3,0% respectivamente.

No mês de janeiro, a equipe de gestão intensificou a alocação dos recursos captados em dezembro, com **destaque para as posições em FIIs de Shopping Centers, FIIs de lajes corporativas que, em nossa visão, apresentam os maiores retornos potenciais de 2024 e FIIs de CRI com spread over NTN-B majorados por conta dos descontos no mercado secundário.**

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



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

De maneira consolidada, **a equipe de gestão do fundo já realizou a alocação de aproximadamente 70% do montante captado na oferta, e efetivou uma movimentação total de 84 milhões de reais no mês, que equivale a 25% do patrimônio líquido do fundo.**

Em janeiro o JSAF11 apresentou um retorno consolidado (valorização das cotas + rendimentos distribuídos) **de 3,67% equivalente a 327% do CDI líquido de imposto de renda.**

Anunciamos em janeiro 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 0,96% ou aproximadamente 11,53% anualizado**, isento de imposto de renda, com base no valor de fechamento da cota no mercado secundário (R\$104,05).

Por fim, lembramos que **os recibos da oferta foram convertidos em cotas JSAF11 no dia 08/01/2024.**

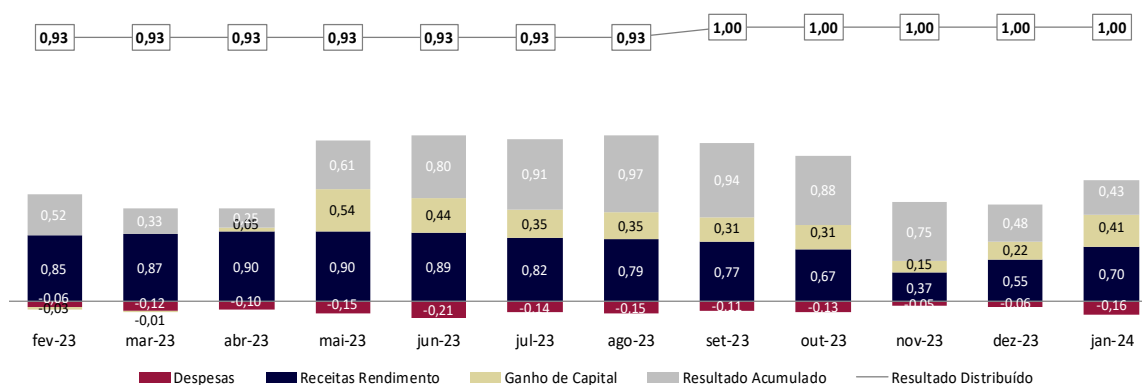
Convidamos todos a se cadastrarem em nosso mailing, para receber os relatórios mensais e outras informações relevantes do fundo, através da página: [Clique Aqui](#).

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

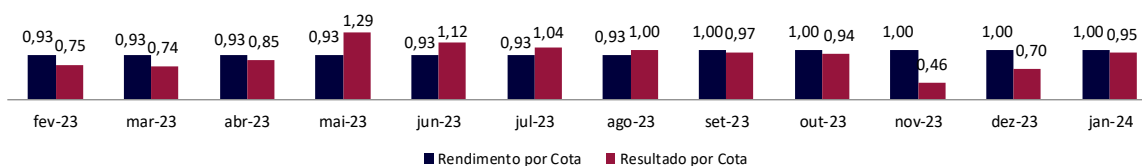
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Janeiro	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	1.456.441	1.456.441	1.456.441
Receita CRI	0	0	0
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	957.657	957.657	957.657
Total Ganho de Capital	1.409.791	1.409.791	1.409.791
Total Receitas	3.823.890	3.823.890	3.823.890
Despesas Administrativas	-272.364	-272.364	-272.364
Despesas Operacionais	-276.816	-276.816	-276.816
Total de Despesas	-549.180	-549.180	-549.180
Resultado	3.274.709	3.274.709	3.274.709
Rendimento Distribuído	3.431.005	3.431.005	3.431.005
Resultado por Cota	0,95	0,95	0,95
Rendimento por Cota	1,00	1,00	1,00
Proporção Distribuição	104,8%	104,8%	104,8%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,43	0,43	0,43

Composição do Rendimento (R\$)



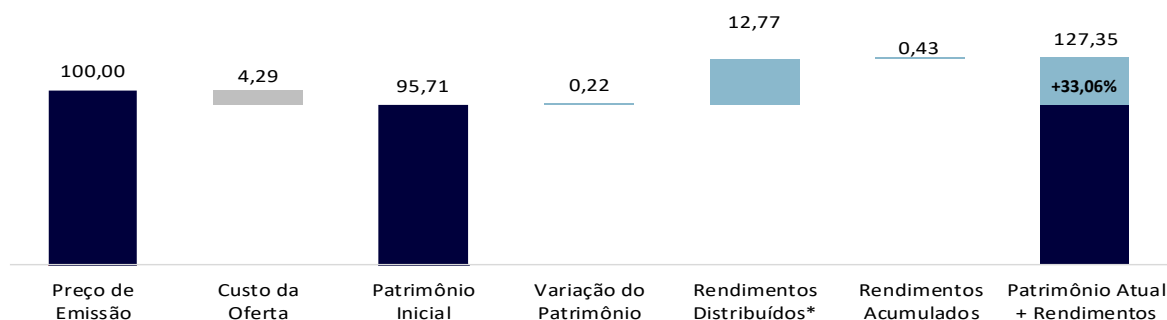
Histórico de Rendimento (R\$)



Rentabilidade e Liquidez

Composição da Rentabilidade Consolidada

R\$/Cota



*Considerando o reinvestimento dos rendimentos recebidos no próprio fundo.

Retorno Total vs. Benchmarks

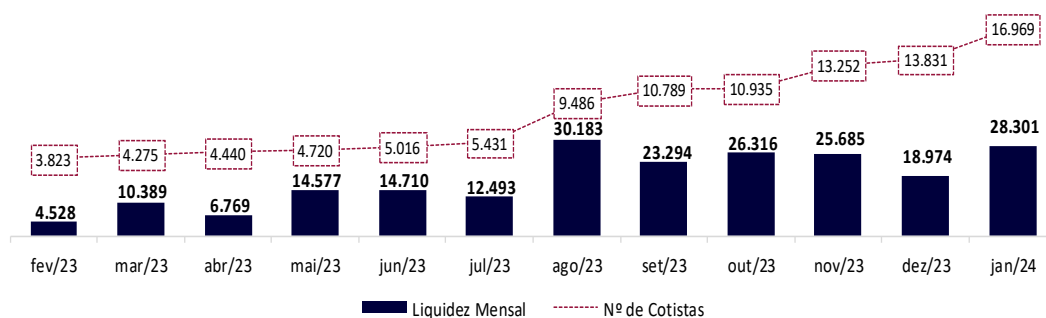
	jan/24	2024	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	0,96%	0,96%	24,94%
CDI Líquido (15% IR)	0,86%	0,86%	25,51%
Valor Patrimonial + Rendimento²	-1,06%	-1,06%	33,06%
IPCA + Yield IMA-B¹	1,00%	1,00%	29,66%
IFIX	0,67%	0,67%	24,35%
Valor de Mercado + Rendimento	3,67%	3,67%	37,12%

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

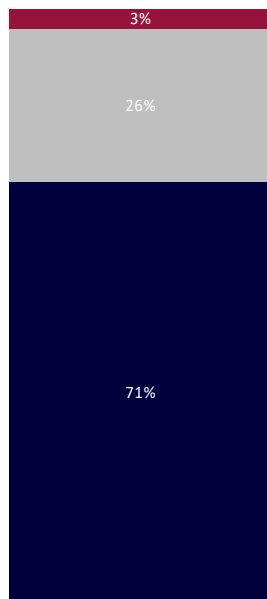
	jan/24	2024	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	28.300.900	28.300.900	287.976.041
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	1.286.405	1.286.405	525.504
Giro	8,38%	8,38%	85,22%

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

Carteira Consolidada

Composição da Carteira

% dos ativos alocados por Categoria

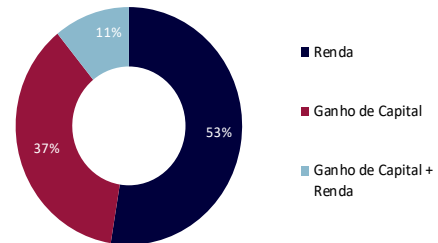


■ Cotas de FI ■ Caixa* ■ Ações Empresas Listadas

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

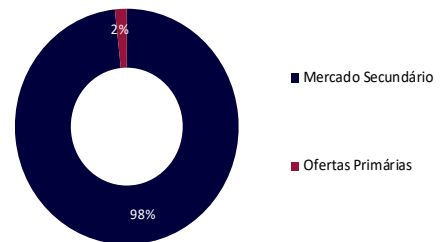
Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



Exposição do PL por Categoria

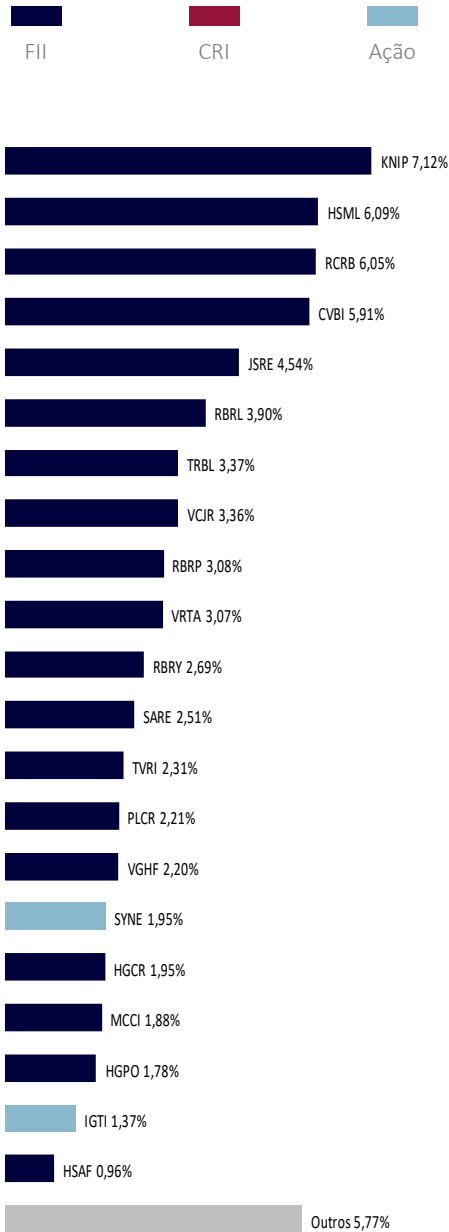
% patrimônio líquido por Categoria



Carteira Consolidada

Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



Participação por Segmento

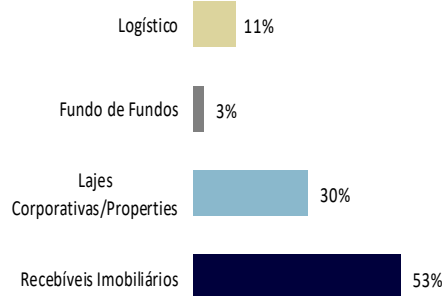
% patrimônio líquido alocado por Segmento



Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

FII: #36 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.