



# Relatório Gerencial



**Safrasset** | Asset

Fevereiro 2024

## 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
102,35	351.163.362	16.131	1.523.365	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
100,06	343.290.184	3.431.005	36,55%	0,98% / 11,72%

### 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 inicial do fundo 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,

No cenário internacional observamos dados da economia americana de atividade econômica e o mercado de trabalho ainda em patamares elevados. Essas condições fortaleceram o discurso de “no landing” sugerindo que a economia americana continuaria em expansão apesar da política monetária contracionista. Dessa forma, os bancos centrais dos países desenvolvidos sofrem menos pressão para iniciar o ciclo de corte de juros. Outro fator de destaque no cenário internacional foram as divulgações de resultados do quarto trimestre de 2023 das empresas norte americanas que surpreenderam positivamente, impulsionando o índice S&P500 a uma expressiva valorização de 5,2% no mês.

No Brasil, a inflação apresentou tendências ambíguas em fevereiro, porém as projeções de mercado para o IPCA permanecem estáveis, sem indicativos de mudanças iminentes. Além disso, uma conjuntura fiscal mais favorável, impulsionada por um incremento na arrecadação, tem facilitado as decisões do Banco Central de promover cortes de 50bps na taxa de juros.

No setor imobiliário, notamos um modesto crescimento do índice IFIX, com valorização de 0,79%, e do índice IMOB, que ascendeu 1,27% em fevereiro.

No mês de fevereiro, a equipe de gestão prosseguiu com a alocação dos recursos captados na segunda emissão de cotas do JSAF. **Mantivemos nosso foco no aumento de participações em shopping centers e lajes corporativas, segmentos que acreditamos oferecer os retornos mais atrativos para 2024.**

#### **Segmento de shopping centers:**

**FII:** Se beneficiam da perspectiva de continuidade da melhora operacional dos imóveis e, conseqüentemente, a **manutenção do dividend yield desse segmento em patamar (historicamente) elevado**, conforme gráfico abaixo (fonte: Economática, Broadcast). Este cenário, aliado a um contexto macroeconômico favorável, deve contribuir para a reavaliação positiva do patrimônio destes FIIs.

**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.

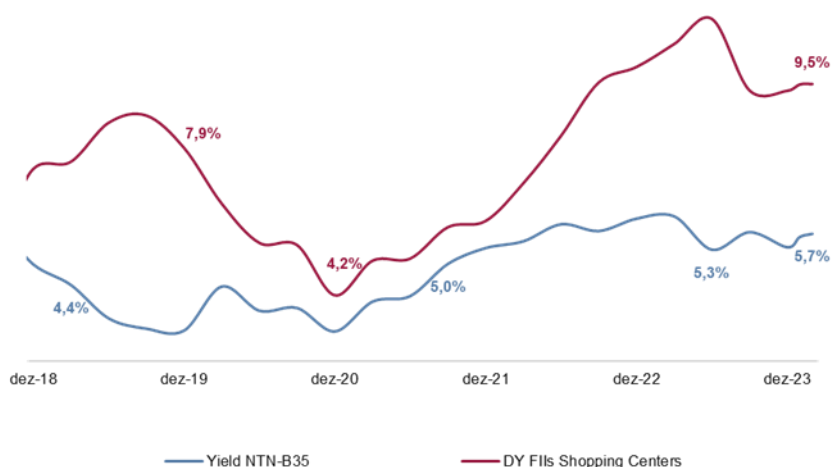
**Benchmark:** IPCA + IMA-B

**Data anúncio rendimento:** Último dia útil do mês

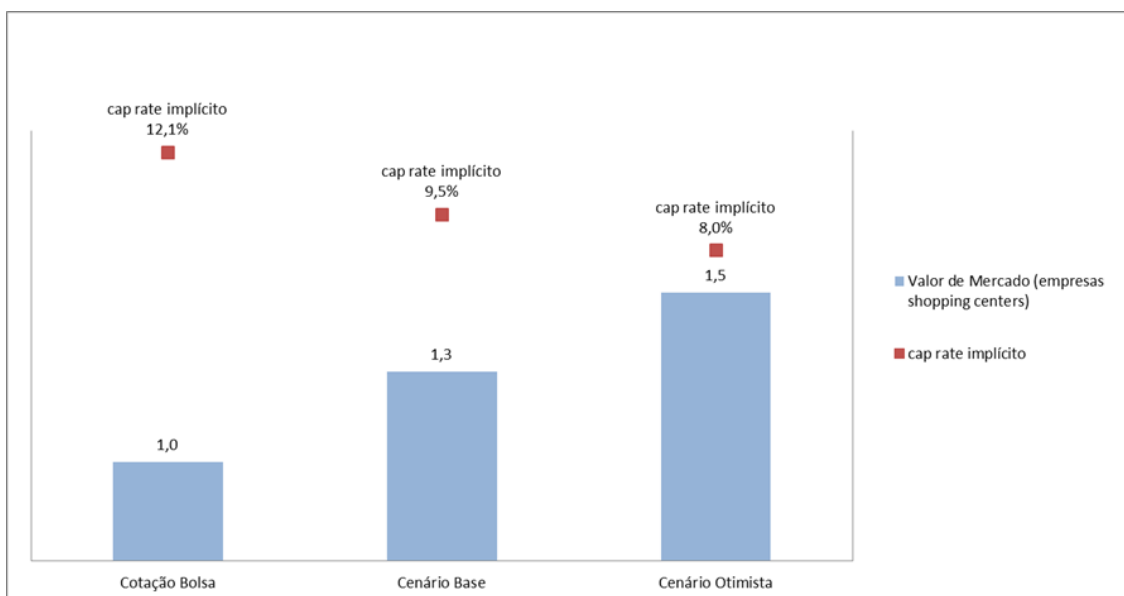
**Data pagamento dividendo:** 10º dia útil do mês

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

## Comentários do Gestor



**Ações:** As empresas de capital aberto deste setor também devem aproveitar melhorias operacionais de seus ativos, mas sua principal alavanca de valorização reside na possibilidade de alienação (parcial) de seus ativos a taxas de capitalização (cap rate) significativamente menores que as sugeridas pelos preços de suas ações em bolsa. Para a equipe de gestão do JSAF, estes eventos devem impactar a cotação destas empresas conforme os cenários abaixo apresentados (fonte: Broadcast).

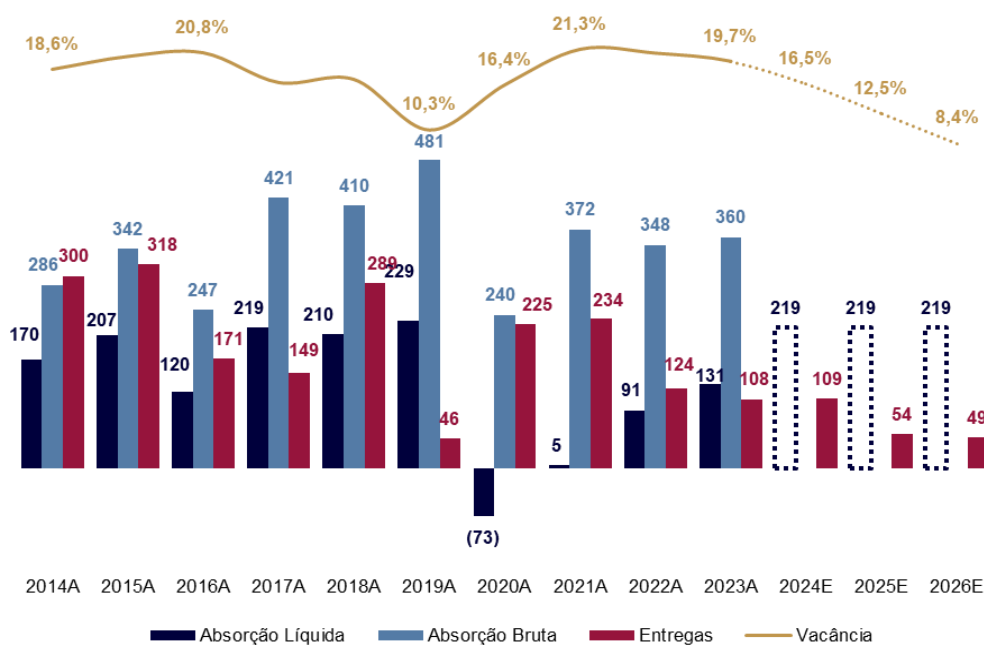


Como caso prático da tese acima mencionada, temos a posição que foi montada na empresa **Syn Prop & Tech S.A. (SYNE3)**, onde identificamos desarbitragem entre o valor justo dos imóveis (em sua maioria shopping centers) e o valor de mercado da empresa, levando em consideração a sua estrutura de capital. Em 27/02/2024 o fundo detinha posição importante no papel. Na data acima, a empresa divulgou fato relevante sobre a alienação parcial de seu portfólio de shopping centers a um *cap rate* abaixo de 8,0%. Tal evento desencadeou imediata reprecificação dos papeis da empresa que encerraram o mês com valorização de aproximadamente 70%, gerando um potencial ganho de capital a ser realizado em torno de R\$ 6,6 milhões para o fundo.

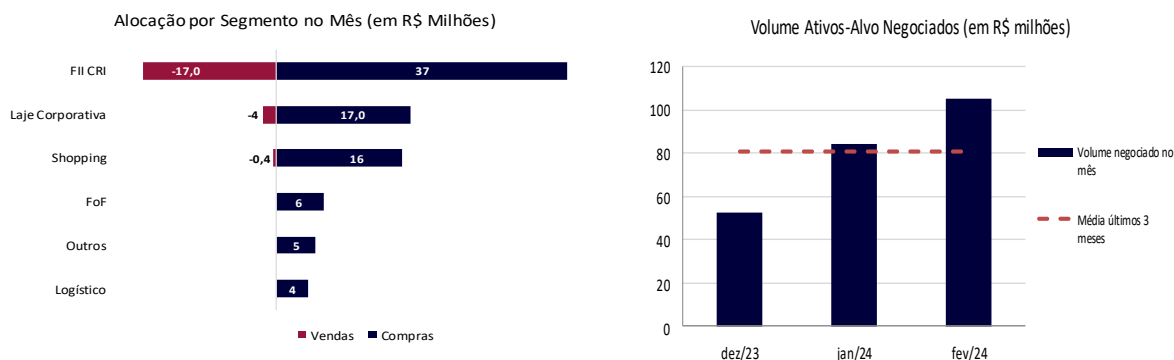
## Comentários do Gestor

### Segmento de lajes corporativas:

Na visão da equipe de gestão, este é o **segmento com maior potencial de valorização no mercado secundário de fundos de investimento imobiliário em 2024**. A atratividade se deve não somente aos substanciais descontos patrimoniais e aos preços abaixo do custo de reposição, mas também ao **potencial de aumento nas receitas operacionais no curto e médio prazo**. Há expectativa de uma significativa redução nas taxas de vacância, especialmente para os imóveis nas regiões primárias do mercado corporativo da cidade de São Paulo. Além disso, imóveis de elevado padrão construtivo nas regiões: Pinheiros, Paulista, Rebouças, Berrini e Chucrri Zaidan já oferecem uma relação custo-benefício vantajosa para inquilinos que atualmente buscam ou ocupam áreas (já escassas) na região da Av. Faria Lima, possibilitando uma redução considerável nos custos de ocupação. O cenário para este segmento é ainda mais promissor diante do limitado número de novas entregas de espaços corporativos de alto padrão até 2026, nas áreas mencionadas. Ver projeção de vacância no gráfico abaixo (fonte: Buildings).



Ademais, a equipe de gestão realizou **movimentações (compras e vendas de ativos-alvo) que corresponderam à mais de R\$ 100 milhões de reais no mês de fevereiro**, conforme gráficos abaixo:



## Comentários do Gestor

---

Ao final do mês de fevereiro, **a equipe de gestão do fundo já havia realizado a alocação de aproximadamente 82% do montante captado na oferta, e possui aproximadamente ¾ do saldo remanescente (R\$12,5 milhões) reservado para a liquidação de emissões de FIIs no mercado primário**, no curto prazo.

Anunciamos em fevereiro 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 0,98% ou aproximadamente 11,72% anualizado**, isento de imposto de renda, com base no valor de fechamento da cota no mercado secundário (R\$102,35).

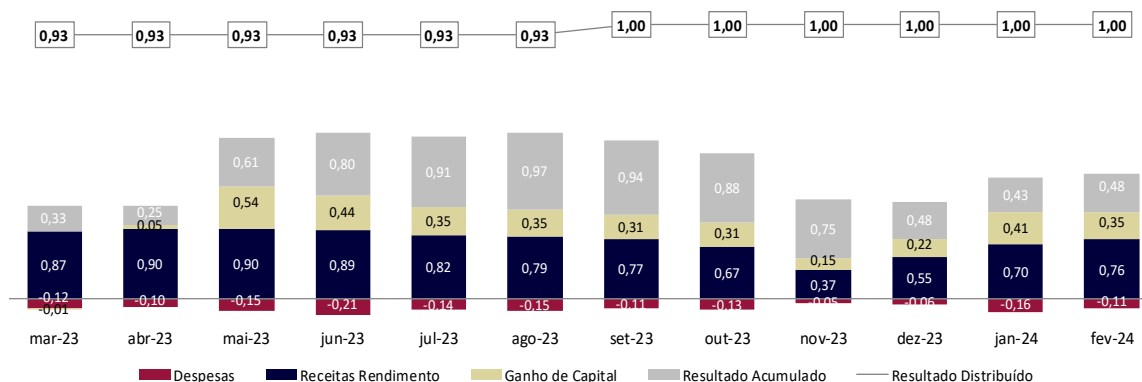
Por fim, convidamos todos a se cadastrarem em nosso mailing, para receber os relatórios mensais e outras informações relevantes do fundo, através da página: [Clique Aqui](#).

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).

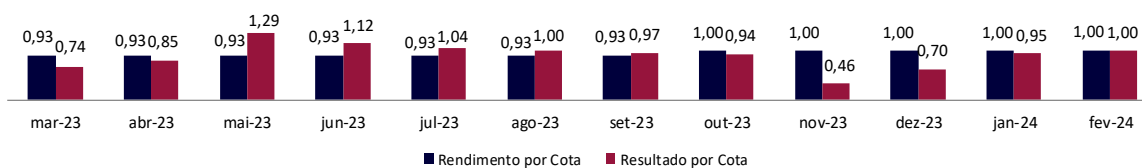
## Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Fevereiro	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	2.195.121	3.651.562	3.651.562
Receita CRI	0	0	0
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	416.343	1.374.000	1.374.000
Total Ganho de Capital	1.216.015	2.625.806	2.625.806
<b>Total Receitas</b>	<b>3.827.479</b>	<b>7.651.368</b>	<b>7.651.368</b>
Despesas Administrativas	-269.166	-541.530	-541.530
Despesas Operacionais	-114.896	-391.712	-391.712
<b>Total de Despesas</b>	<b>-384.062</b>	<b>-933.242</b>	<b>-933.242</b>
<b>Resultado</b>	<b>3.443.417</b>	<b>6.718.126</b>	<b>6.718.126</b>
Rendimento Distribuído	3.431.005	6.862.010	6.862.010
Resultado por Cota	1,00	1,96	1,96
Rendimento por Cota	1,00	2,00	2,00
Proporção Distribuição	99,6%	102,1%	102,1%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,48	0,48	0,48

### Composição do Rendimento (R\$)



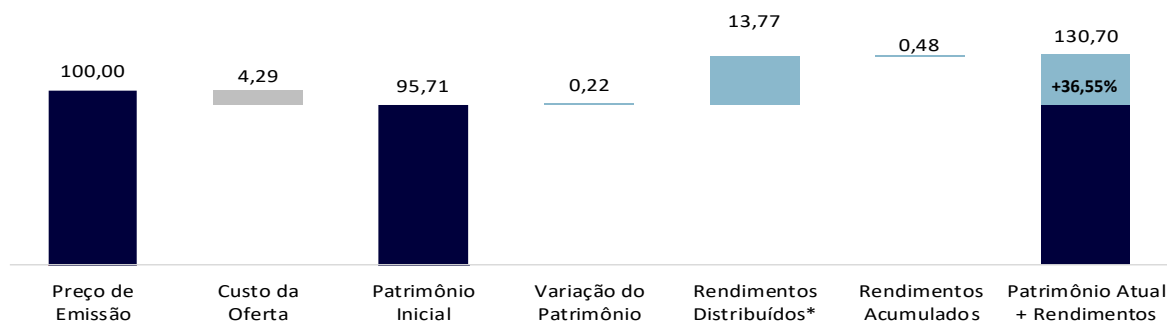
### Histórico de Rendimento (R\$)



## Rentabilidade e Liquidez

### Composição da Rentabilidade Consolidada

R\$/Cota



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

### Retorno Total vs. Benchmarks

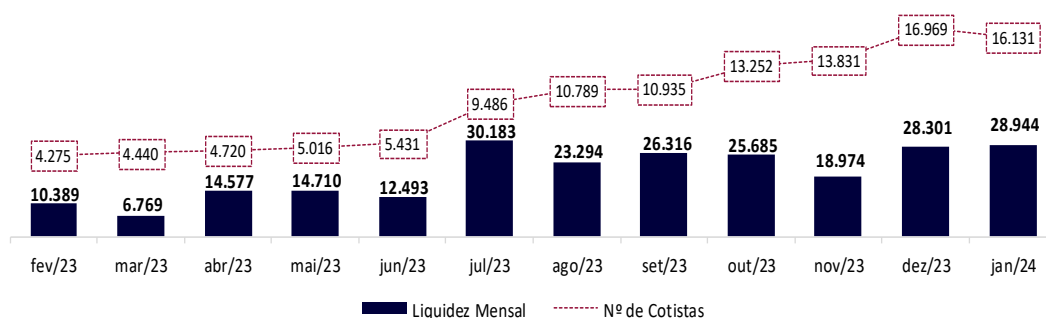
	fev/24	2024	Desde o início do Fundo
<b>Dividend Yield (%)</b>	0,98%	1,95%	26,33%
<b>CDI Líquido (15% IR)</b>	0,68%	1,55%	26,39%
<b>Valor Patrimonial + Rendimento<sup>2</sup></b>	2,60%	1,53%	36,55%
<b>IPCA + Yield IMA-B<sup>1</sup></b>	0,90%	1,91%	30,83%
<b>IFIX</b>	0,79%	1,47%	25,34%
<b>Valor de Mercado + Rendimento</b>	-0,67%	2,97%	36,20%

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>

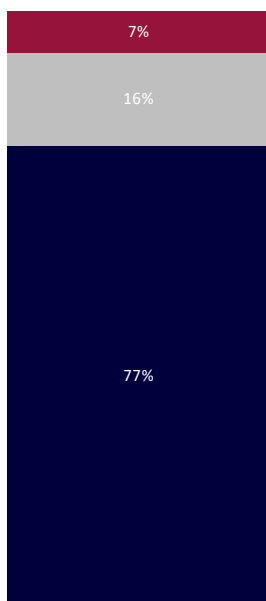
	fev/24	2024	Desde o início do Fundo
<b>Volume Negociado (R\$)</b>	28.943.935	57.244.835	316.919.975
<b>Volume Médio Negociado (R\$/Dia)</b>	1.523.365	1.396.215	558.942
<b>Giro</b>	8,43%	16,68%	92,32%

<sup>2</sup>O JSF11 teve suas cotas listadas na B3 no dia 25/11/2021.

## Carteira Consolidada

### Composição da Carteira

% dos ativos alocados por Categoria

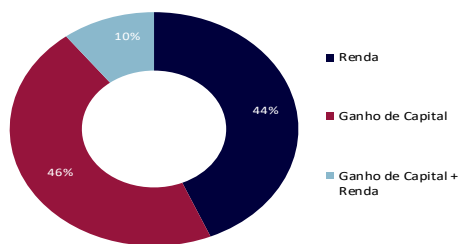


■ Cotas de FI ■ Caixa\* ■ Ações Empresas Listadas

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

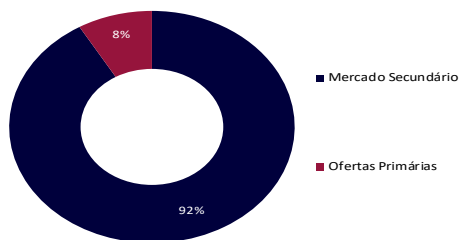
### Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



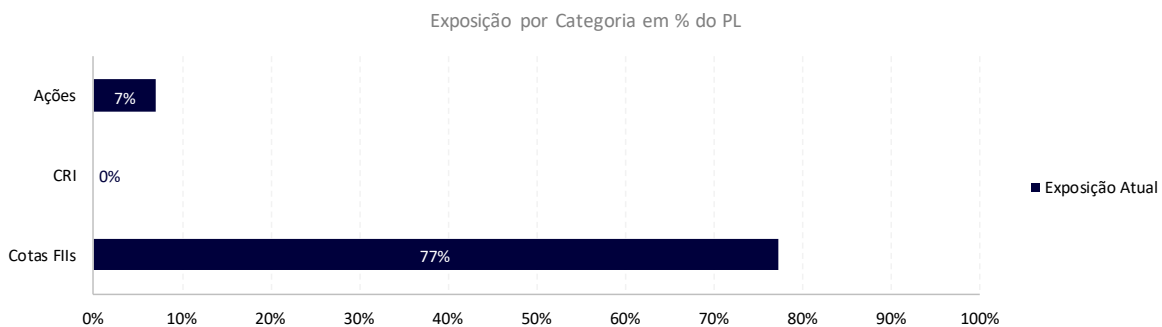
### Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



### Exposição do PL por Categoria

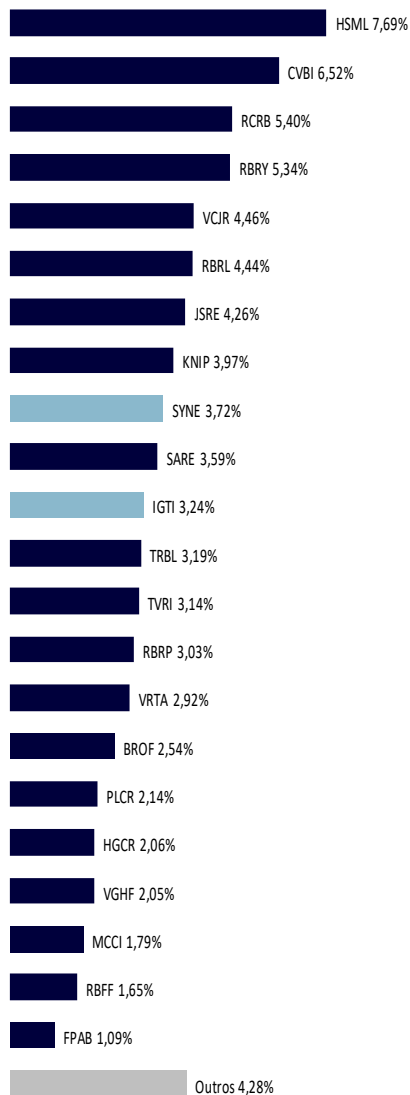
% patrimônio líquido por Categoria



## Carteira Consolidada

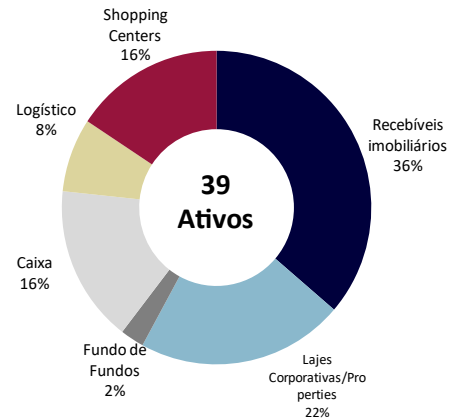
### Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



### Participação por Segmento

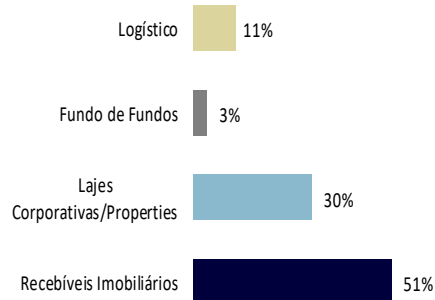
% patrimônio líquido alocado por Segmento



### Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

**FII: #36 Ativos**



**Ações: #2 Ativos**





# Safra

Asset

[ri.imobiliario@safra.com.br](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).