



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Abril 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
101,95	349.790.960	16.937	1.239.642	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
98,21	336.950.561	3.431.005	36,74%	0,98% / 11,77%

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,

Em abril de 2024, a economia dos Estados Unidos demonstrou resiliência frente à política monetária adotada pelo Federal Reserve (FED). Esta resistência ficou evidente nos dados de atividade econômica, especialmente no consumo das famílias, que se manteve elevado, e no mercado de trabalho aquecido. No entanto, os dados de inflação indicaram pioras significativas ao longo do ano, sugerindo que a política monetária enfrenta desafios para conter o risco inflacionário. Diante deste cenário, o mercado precificou o risco de taxas de juros mais altas por um período prolongado, elevando os prêmios dos títulos públicos americanos, valorizando o dólar e desvalorizando os ativos de renda variável, com o índice S&P500 caindo mais de 4% em abril.

No Brasil, além dos impactos diretos da elevação dos prêmios dos títulos soberanos dos EUA, observamos uma deterioração das expectativas em relação às questões fiscais e inflacionárias. As projeções de inflação estão acima da meta no horizonte relevante de política monetária brasileira. Em resposta, o Banco Central do Brasil abandonou o *guidance* de corte de 50 pontos-base na taxa Selic na reunião de maio. A curva de juros apresentou aumentos significativos em seus prêmios em todos os vencimentos, e o Índice Bovespa registrou uma queda de 1,29%.

O índice IFIX apresentou uma desvalorização de 0,77% em abril. Entre os fundos imobiliários, os segmentos de tijolo, que são mais sensíveis à abertura dos prêmios das NTN-Bs (juros reais), foram os mais afetados. Os segmentos de lajes corporativas e logístico recuaram mais de 2% no mês, seguidos pelos fundos de fundos (-1,45%) e shopping centers (-1,11%).

Em abril, a equipe de gestão iniciou a alocação dos recursos captados durante o período de preferência da terceira emissão de cotas do fundo. **Destaque para as posições em FIIs de lajes corporativas e FIIs logísticos que, em nossa visão, apresentaram desvalorizações excessivas ao longo do mês apesar das constantes melhoras operacionais de seus imóveis.** Do lado das vendas, **realizamos ganho de capital com FIIs do segmento de recebíveis imobiliários** que recuperaram os seus descontos após aumento das distribuições de rendimentos atrelados à inflação.

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

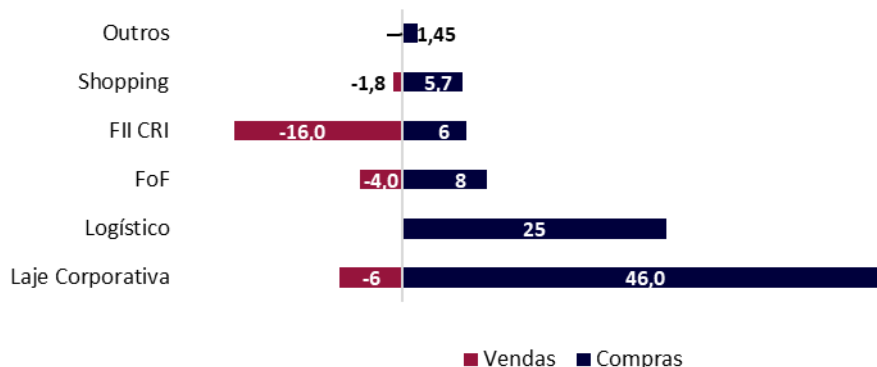
Data anúncio rendimento: Último dia útil do mês

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

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



De maneira consolidada, **a equipe de gestão do fundo efetivou uma movimentação total de 120 milhões de reais no mês.**

Em 2024, o JSAF11 já apresenta um retorno consolidado (valorização das cotas + rendimentos distribuídos) **de 4,58% equivalente a 150,6% do CDI líquido de imposto de renda.**

Anunciamos no mês a **distribuição de rendimentos de R\$ 1,00 por cota para os detentores do JSAF11**, pagos no décimo dia útil do mês subsequente. Esse rendimento corresponde a um **yield mensal de 0,98% ou aproximadamente 11,77% anualizado**, isento de imposto de renda, com base no valor de fechamento da cota no mercado secundário (R\$101,95). Adicionalmente, foi anunciada a distribuição de rendimentos proporcionais aos investimentos realizados no mês para os detentores dos recibos de subscrição do direito de preferência, no valor de R\$0,45 por recibo.

Por fim, **no dia 15/05/2024 foi publicado o Anúncio de Encerramento da terceira emissão de novas cotas do JSAF11, perfazendo o montante total de R\$ 424.181.163,84** sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. Com a conclusão desta emissão, **o patrimônio líquido do JSAF11 supera os 760 milhões de reais** e o coloca entre os **cinco maiores FIIs com mais de 2/3 da carteira alocada em cotas de fundos imobiliários.**

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.

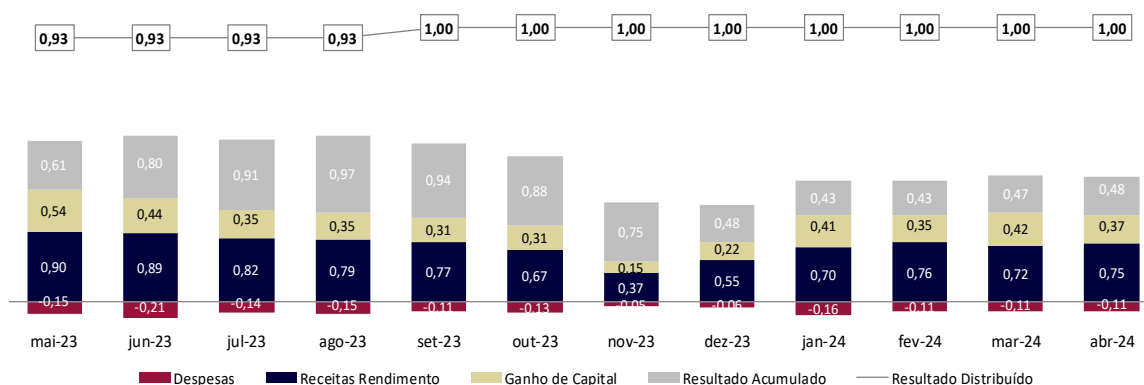
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Abril	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	2.662.168	8.615.000	8.615.000
Receita CRI	0	0	0
Receitas Ações	34.926	34.926	34.926
Receitas Outros Ativos Financeiros	262.687	1.806.136	1.806.136
Total Ganho de Capital	1.447.976	5.521.858	5.521.858
Total Receitas	4.407.757	15.977.919	15.977.919
Despesas Administrativas	-304.476	-1.127.575	-1.127.575
Despesas Operacionais	-142.893	-619.103	-619.103
Total de Despesas	-447.369	-1.746.678	-1.746.678
Resultado	3.960.388	14.231.241	14.231.241
Rendimento Distribuído	3.962.221	14.255.236	14.255.236
Resultado por Cota ¹	1,00	3,99	3,99
Rendimento por Cota ²	1,00	4,00	4,00
Proporção Distribuição	100,0%	100,2%	100,2%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,48	0,48	0,48

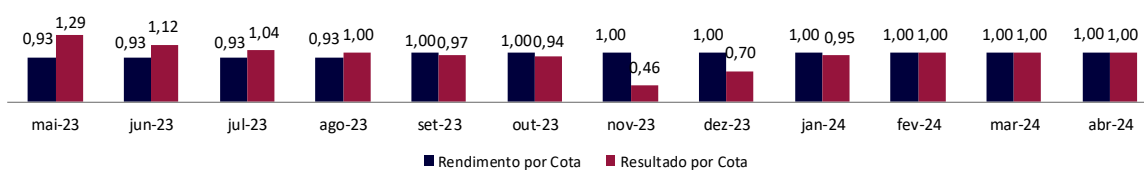
¹Já considera o número de cotas subscritas durante o direito de preferência prévio à 2ª Emissão de novas cotas do JSAF11.

²Também foi distribuído aos detentores dos recibos de subscrição do direito de preferência um rendimento de R\$0,45 por recibo.

Composição do Rendimento (R\$)



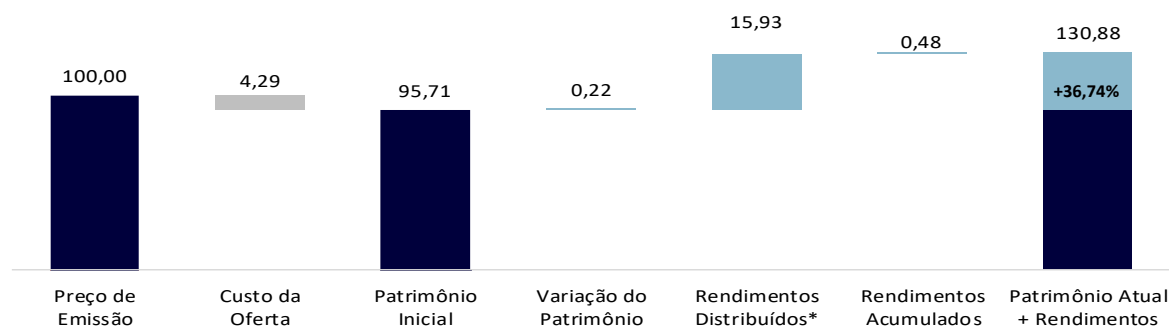
Histórico de Rendimento (R\$)



Rentabilidade e Liquidez

Composição da Rentabilidade Consolidada

R\$/Cota



*sobre o total de cotas emitidas pelo fundo na data do relatório; considerando o reinvestimento dos rendimentos recebidos no próprio fundo.

Retorno Total vs. Benchmarks

	abr/24	2024	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	0,98%	3,92%	28,40%
CDI Líquido (15% IR)	0,75%	3,04%	28,32%
Valor Patrimonial + Rendimento²	-1,36%	1,68%	36,74%
IPCA + Yield IMA-B¹	0,63%	3,84%	33,30%
IFIX	-0,77%	2,12%	26,15%
Valor de Mercado + Rendimento	0,07%	4,58%	38,33%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis.

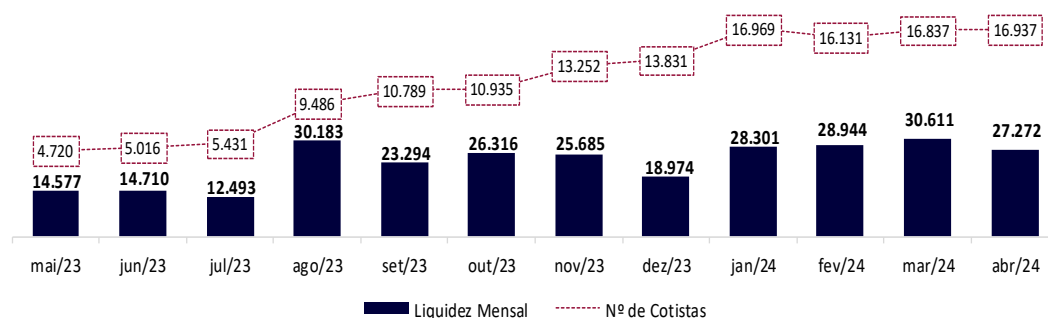
¹Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório.

²Desconsiderando os custos da oferta e reinvestindo os rendimentos.

Liquidez²

	abr/24	2024	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	27.272.126	115.127.474	374.802.614
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	1.239.642	1.387.078	615.439
Giro	8,09%	34,17%	111,23%

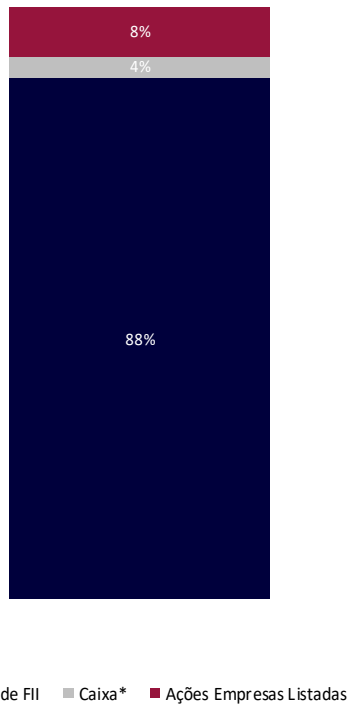
²O JSAF11 teve suas cotas listadas na B3 no dia 25/11/2021.



Carteira Consolidada

Composição da Carteira

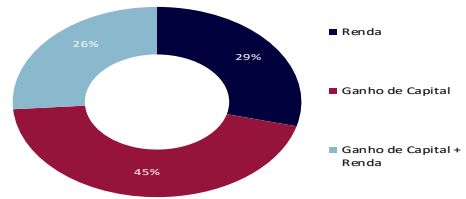
% dos ativos alocados por Categoria



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

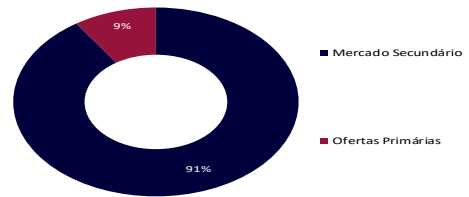
Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



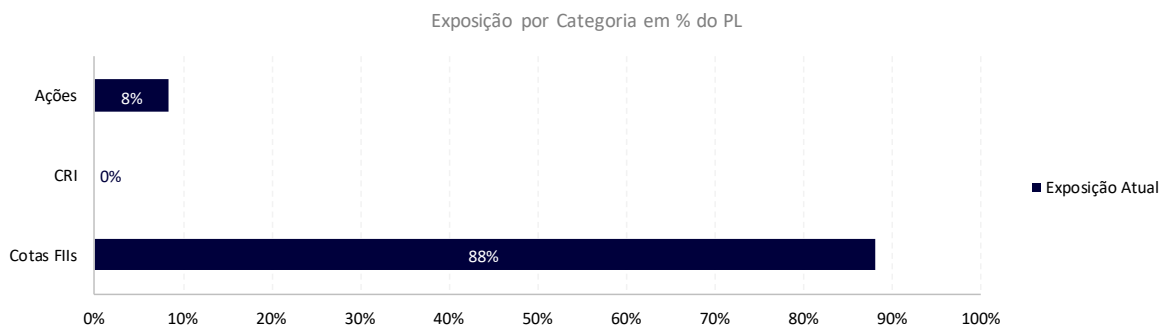
Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



Exposição do PL por Categoria

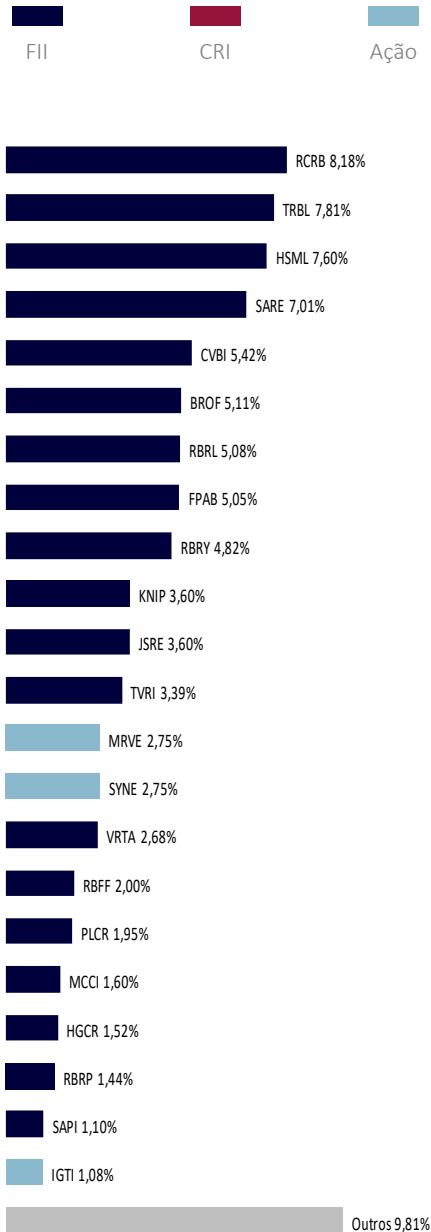
% patrimônio líquido por Categoria



Carteira Consolidada

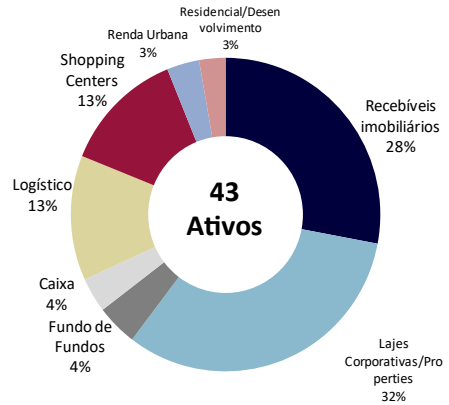
Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



Participação por Segmento

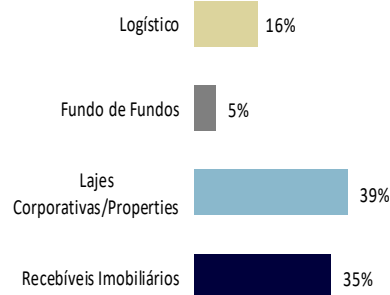
% patrimônio líquido alocado por Segmento



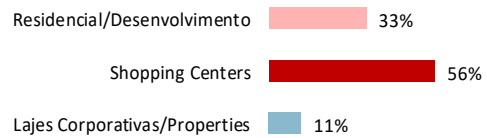
Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

FII: #39 Ativos



Ações: #3 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.