



# Relatório Gerencial



**Safrasset** | Asset

Maio 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
101,10	346.874.606	17.326	1.980.204	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
98,15	336.749.648	3.431.005	38,05%	0,99% / 11,87%

### 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

#### Panorama Macroeconômico

**Mercado Internacional:** Em maio, a economia global mostrou sinais mistos. Nos Estados Unidos, houve uma desaceleração econômica e uma inflação mais amena. O Federal Reserve adotou um tom conservador para diminuir a ansiedade do mercado quanto ao início de cortes de juros, com as taxas de juros dos títulos americanos arrefecendo ao longo do mês.

**Mercado Local:** No Brasil, o Banco Central reduziu o ritmo de corte da Selic para 0,25 pontos percentuais e abandonou qualquer *guidance* para futuras reuniões. A expectativa de deterioração do cenário fiscal aumentou, e o mercado reagiu negativamente às divergências dentro do Copom sobre o corte de juros, gerando apreensão quanto ao cumprimento da meta de inflação.

#### Desempenho dos Mercados

**Curva de Juros:** A curva de juros futuros elevou-se em todos os vértices, com o mercado precificando apenas mais um corte de juros este ano e a necessidade de aumento da Selic no próximo ano.

**Bolsa de Valores:** O índice Bovespa registrou uma queda de 3,04% em maio, refletindo a volatilidade e aversão ao risco.

**Indústria de Fundos Imobiliários:** O índice IFIX permaneceu estável (+0,02%), com destaque positivo para os fundos do segmento logístico (+1%). Alguns fundos de CRI apresentaram redução na distribuição de rendimentos, especialmente os mais atrelados à inflação.

#### Movimentações na Carteira

**Aquisições:** Em maio efetivamos a alocação de 158 milhões de reais captados na 3ª emissão de cotas, destinando-os majoritariamente a fundos de CRI com boa liquidez e spreads de crédito condizentes com o nível atual das NTNBS. Retomamos alocações em cotas de FIIs Fund of Funds com bom desconto patrimonial e dividend yield elevado.

**Desinvestimentos:** Realizamos vendas de ações de empresas do setor de shopping centers que tiveram bom desempenho, visando aumentar o ganho de capital no mês e garantir uma reserva maior de rendimentos para os próximos períodos, tendo em vista a elevada volatilidade observada.

**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

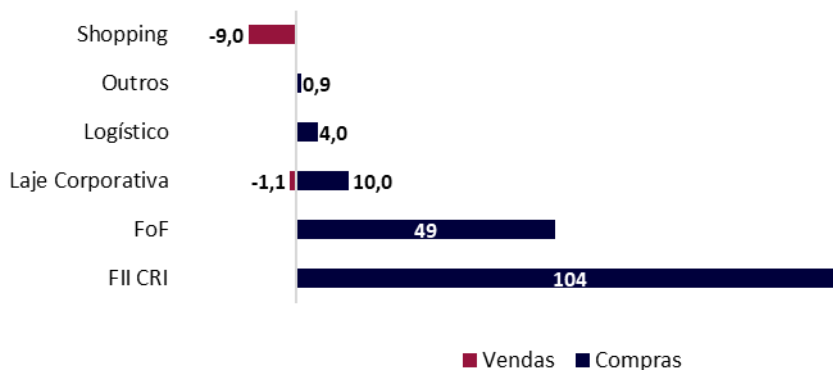
**Data anúncio rendimento:** Último dia útil do mês

**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

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



### Desempenho do Fundo e Dividendos

**Rentabilidade:** Em 2024, o JSAF11 apresenta um retorno consolidado (valorização das cotas + rendimentos distribuídos) de 4,74% equivalente a 125,4% do CDI líquido de imposto de renda.

**Dividendos no mês:** Anunciamos no mês a distribuição de rendimentos de R\$ 1,00 por cota para os detentores das cotas JSAF11 e Recibos de Subscrição do Direito de Preferência, pagos no décimo dia útil do mês subsequente. Esse rendimento corresponde a um yield mensal de 0,99% ou aproximadamente 11,87% anualizado, isento de imposto de renda, com base no valor de fechamento da cota no mercado secundário (R\$101,10). Adicionalmente, foi anunciada a distribuição de rendimentos proporcionais aos investimentos realizados no mês para os detentores dos recibos de subscrição da 3ª emissão de novas cotas do Fundo, no valor de R\$0,25 por recibo.

### Considerações Finais

No dia 10/06/2024 os Recibos de Subscrição do Direito de Preferência e os Recibos da 3ª Oferta do Fundo foram convertidos em cotas regulares JSAF11. A partir desta data os antigos recibos (agora cotas JSAF11) passam a ser livremente negociáveis em bolsa e farão jus ao rendimento integral do fundo.

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).

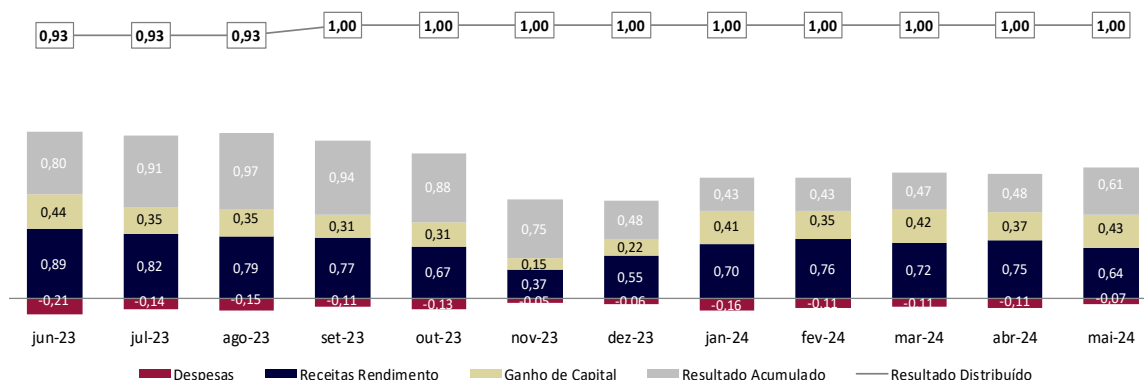
## Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Maio	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	3.377.218	11.992.218	11.992.218
Receita CRI	0	0	0
Receitas Ações	0	34.926	34.926
Receitas Outros Ativos Financeiros	1.610.053	3.416.189	3.416.189
Total Ganho de Capital	3.297.992	8.819.850	8.819.850
<b>Total Receitas</b>	<b>8.285.263</b>	<b>24.263.182</b>	<b>24.263.182</b>
Despesas Administrativas	-304.517	-1.432.091	-1.432.091
Despesas Operacionais	-231.780	-850.883	-850.883
<b>Total de Despesas</b>	<b>-536.296</b>	<b>-2.282.974</b>	<b>-2.282.974</b>
<b>Resultado</b>	<b>7.748.967</b>	<b>21.980.208</b>	<b>21.980.208</b>
Rendimento Distribuído	7.752.359	22.007.595	22.007.595
Resultado por Cota <sup>1</sup>	1,00	4,99	4,99
Rendimento por Cota <sup>2</sup>	1,00	5,00	5,00
Proporção Distribuição	100,0%	100,1%	100,1%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,61	0,61	0,61

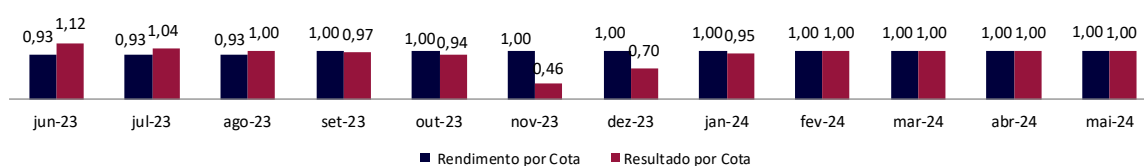
<sup>1</sup>Já considera o número de cotas subscritas durante o direito de preferência prévio à 2ª Emissão de novas cotas do JSF11 e as cotas subscritas na própria Oferta.

<sup>2</sup>Também foi distribuído aos detentores dos recibos de subscrição da 3ª emissão de cotas um rendimento de R\$0,25 por recibo.

### Composição do Rendimento (R\$)



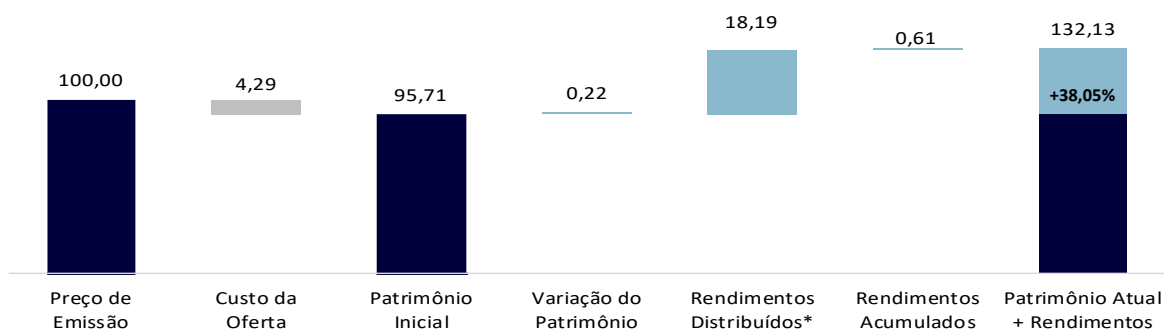
### Histórico de Rendimento (R\$)



## 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

	mai/24	2024	Desde o início do Fundo
<b>Dividend Yield (%)</b>	0,99%	4,95%	29,62%
<b>CDI Líquido (15% IR)</b>	0,71%	3,78%	29,26%
<b>Valor Patrimonial + Rendimento<sup>2</sup></b>	0,96%	2,65%	38,05%
<b>IPCA + Yield IMA-B<sup>1</sup></b>	0,91%	4,78%	34,52%
<b>IFIX</b>	0,02%	2,14%	26,17%
<b>Valor de Mercado + Rendimento</b>	0,15%	4,74%	38,53%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis.

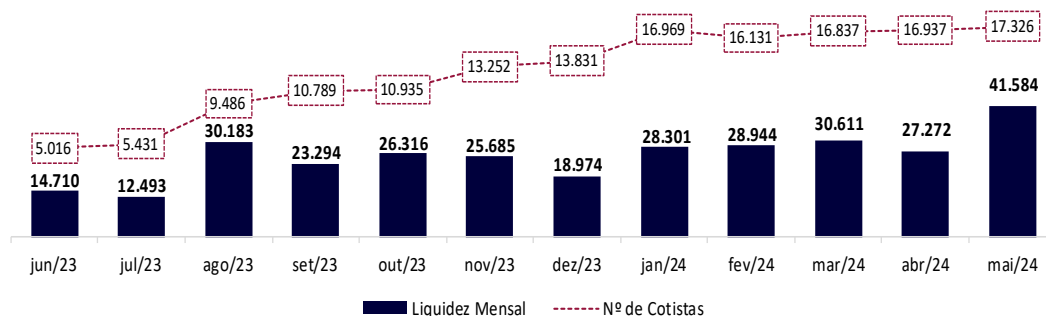
<sup>1</sup>Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório.

<sup>2</sup>Desconsiderando os custos da oferta e reinvestindo os rendimentos.

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

	mai/24	2024	Desde o início do Fundo
<b>Volume Negociado (R\$)</b>	41.584.285	156.711.759	416.386.899
<b>Volume Médio Negociado (R\$/Dia)</b>	1.980.204	1.506.844	660.932
<b>Giro</b>	12,35%	46,54%	123,65%

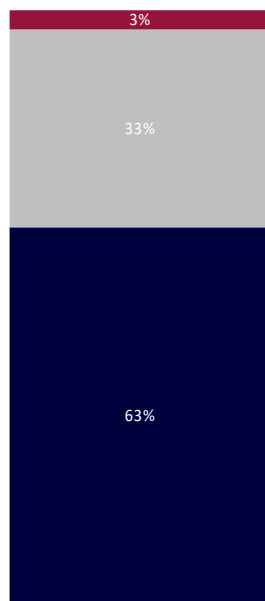
<sup>2</sup>O JSAF11 teve suas cotas listadas na B3 no dia 25/11/2021.



## Carteira Consolidada

### Composição da Carteira

% dos ativos alocados por Categoria

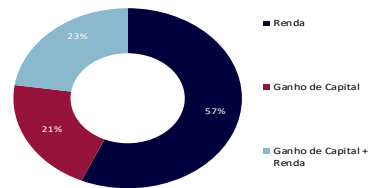


■ Cotas de FII ■ Caixa\* ■ Ações Empresas Listadas

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

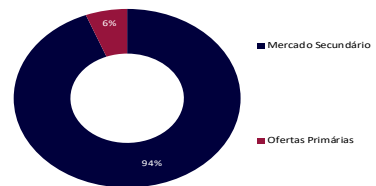
### Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



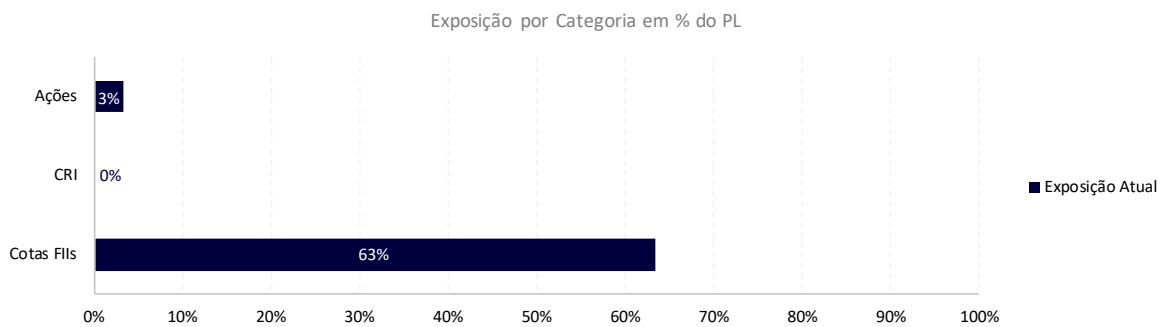
### Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



### Exposição do PL por Categoria

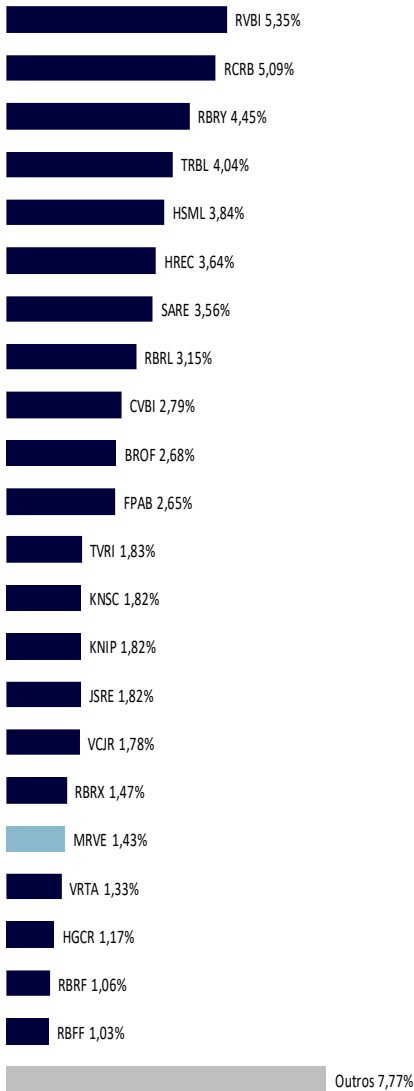
% patrimônio líquido por Categoria



# Carteira Consolidada

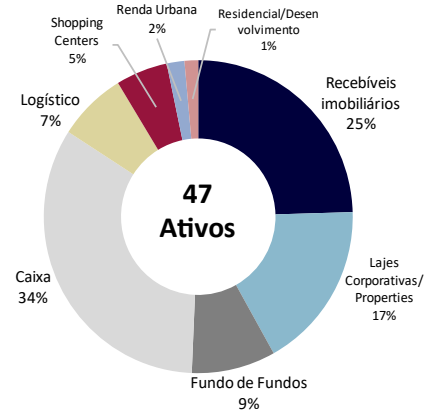
## Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



## Participação por Segmento

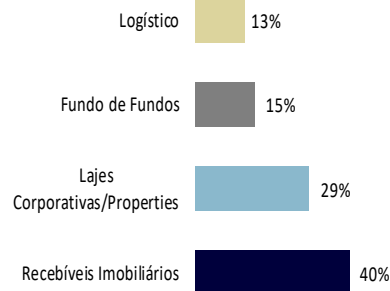
% patrimônio líquido alocado por Segmento



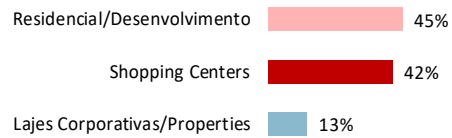
## Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

**FII: #41 Ativos**



**Ações: #5 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).