



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Junho 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
97,75	757.790.160	17.844	2.671.059	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
96,45	747.678.264	7.752.329	37,06%	1,02% / 12,28%

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

Panorama Macroeconômico

Mercado Internacional: O mês de junho foi marcado por uma volatilidade significativa, principalmente devido às incertezas políticas e econômicas. O desenrolar da corrida presidencial nos EUA tem adicionado um elemento de imprevisibilidade ao panorama político. Por outro lado, a desaceleração da inflação nos Estados Unidos traz um certo alívio, sugerindo um possível pouso suave para a economia americana. Na Europa, a convocação de novas eleições parlamentares na França contribuiu para a instabilidade política na região.

Mercado Local: No mercado local, o Brasil enfrenta um cenário fiscal desafiador. O governo tem encontrado dificuldades para implementar reformas, aumentar a arrecadação e realizar cortes de gastos. Esse contexto, aliado a declarações do Presidente da República, resultou na desvalorização do real frente ao dólar (-6%) e demais moedas estrangeiras. Em paralelo, o Banco Central interrompeu o ciclo de cortes de juros, condicionando futuras reduções à convergência da inflação para a meta. Essas incertezas econômicas e a deterioração das expectativas fiscais são motivo de preocupação para o mercado brasileiro.

Desempenho dos Mercados

Curva de Juros: a curva de juros nos países desenvolvidos se manteve estável em junho, influenciada por dados econômicos moderados e discursos cautelosos do Federal Reserve. No Brasil, a expectativa implícita na curva de juros futuros é de que a taxa Selic seja elevada ainda em 2024 devido à desvalorização do real e à postura conservadora do Banco Central frente à meta de inflação.

Bolsa de Valores: O índice Bovespa teve um ganho de 1,5% em junho, embora acumule uma queda de 7,7% no semestre e figure entre os piores desempenhos das principais bolsas de valores do mundo. Em contraste, os índices S&P 500 e Nasdaq continuaram a subir no mercado internacional, impulsionados pelo bom desempenho da economia americana e pelas revisões positivas de lucros, especialmente no setor de tecnologia.

Indústria de Fundos Imobiliários: Em junho o índice IFIX apresentou sua maior desvalorização desde outubro de 2023 (-1,04%), com destaque negativo para os fundos do segmento de lajes corporativas (-3,5%) e fundos de fundos (-1,9%).

Nome: JS Ativos Financeiros FII

Código de Negociação (ticker): JSAF11

Administrador: Banco J. Safra S.A.

Gestor: Safra Asset

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

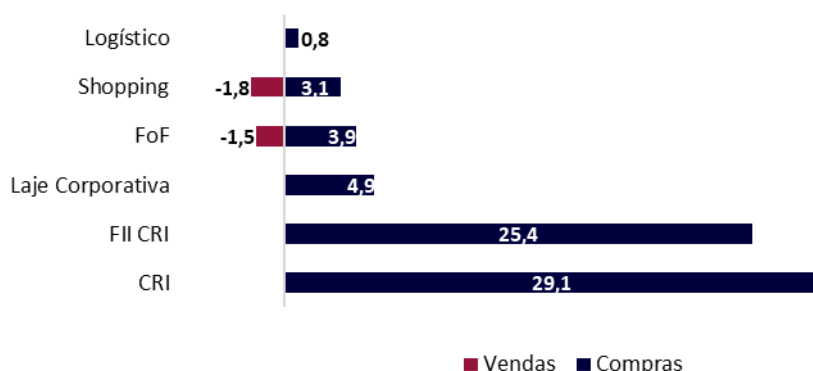
Movimentações na Carteira

Aquisições: A equipe de gestão optou por reduzir o ritmo de alocação em prol da manutenção de um % maior do patrimônio líquido, pós-fixado, em ativos de liquidez. De maneira consolidada efetivamos a alocação de 67,2 milhões de reais captados na 3ª emissão de cotas, no mês de junho e encerramos o mês com aproximadamente 20% do patrimônio em ativos de liquidez. Os recursos alocados foram direcionados majoritariamente para investimentos diretos em CRIs e FIIs de CRI, visando aumentar o carregamento do JSAF11 e diminuir a necessidade de realizar ganhos de capital no curto prazo.

Novos investimentos diretos em CRIs: 1) aquisição no mercado secundário de R\$20,0 milhões do **CRI MALL11 | Shopping Madureira**, com exposição ao setor de shopping centers, loan to value (“LTV”) de 50% e taxa de aquisição de IPCA + 7,80% ao ano, líquido de IR. 2) aquisição no mercado secundário de R\$9,1 milhões do **CRI HSLG11 | Bemol**, com exposição ao setor de logístico, baixo risco de crédito, cessão fiduciária de contratos *Built to Suit* e *Sale & Leaseback*, e taxa de aquisição de IPCA + 8,00% ao ano, líquido de IR. O efeito destas aquisições no rendimento recorrente do fundo terá reflexo integral a partir do próximo mês. Maiores detalhes das operações na seção de recebíveis imobiliários deste relatório.

Desinvestimentos: Realizamos vendas pontuais no setor de shopping centers visando o ganho de capital.

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



Desempenho do Fundo e Dividendos

Rentabilidade: Finalizado o primeiro semestre de 2024, o JSAF11 realizou distribuições de dividendos de 6,14% equivalente a 137% do CDI líquido de imposto de renda, no período. Apesar do elevado patamar de rendimentos, a equipe de gestão utilizou apenas 95,2% do resultado semestral, garantindo uma reserva de rendimentos para o semestre subsequente.

Dividendos no mês: Anunciamos no mês a distribuição de rendimentos de R\$ 1,00 por cota para os detentores das cotas JSAF11, pagos no décimo dia útil do mês subsequente. Esse rendimento corresponde a um yield mensal de 1,02% ou aproximadamente 12,28% anualizado, isento de imposto de renda, com base no valor de fechamento da cota no mercado secundário (R\$97,75).

Comentários do Gestor

Considerações Finais

No dia 10/06/2024 foi convocada uma AGE para deliberar sobre a manutenção da possibilidade de adquirir ativos em potencial conflito de interesses, essencial para a diversificação e maximização da gestão dos recursos do Fundo após a captação de R\$424 milhões na terceira emissão de cotas, encerrada no mês de junho.

A votação pode ser realizada até 09 de agosto de 2024, preferencialmente via plataforma eletrônica Cuore. Os cotistas receberão um e-mail de contact@cuoreplatform.com com um link direto para a votação. É necessário anexar um documento de identificação com foto ao votar.

Para mais informações basta acessar o site do JSAF11, na aba Central de downloads, onde estão publicados todos os documentos da AGE: <https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jsaf11.htm>

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.

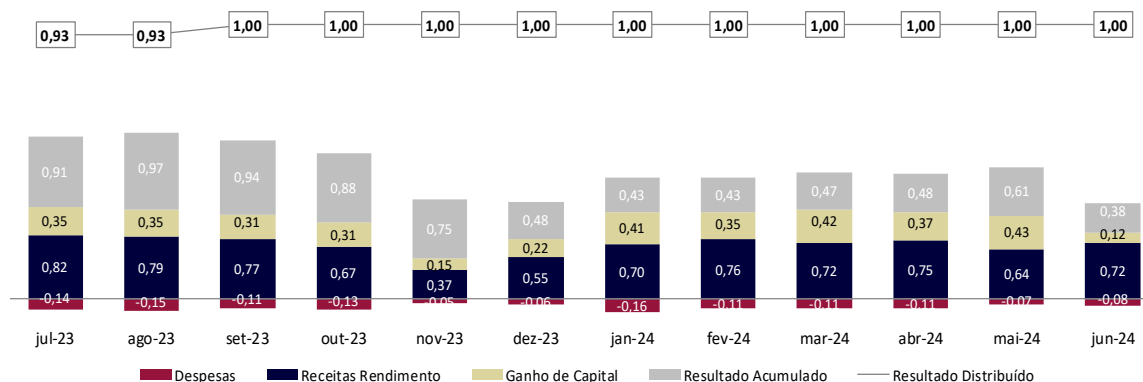
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Junho	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	4.242.976	16.235.194	16.235.194
Receita CRI	141.030	141.030	141.030
Receitas Ações	0	34.926	34.926
Receitas Outros Ativos Financeiros	1.207.437	4.623.626	4.623.626
Total Ganho de Capital	966.943	9.786.792	9.786.792
Total Receitas	6.558.386	30.821.568	30.821.568
Despesas Administrativas	-511.675	-1.943.767	-1.943.767
Despesas Operacionais	-72.604	-923.487	-923.487
Total de Despesas	-584.280	-2.867.254	-2.867.254
Resultado	5.974.106	27.954.314	27.954.314
Rendimento Distribuído	7.752.329	26.625.144	26.625.144
Resultado por Cota	0,77	5,76	5,76
Rendimento por Cota	1,00	6,00	6,00
Proporção Distribuição	129,8%	95,2%	95,2%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,38	0,38	0,38

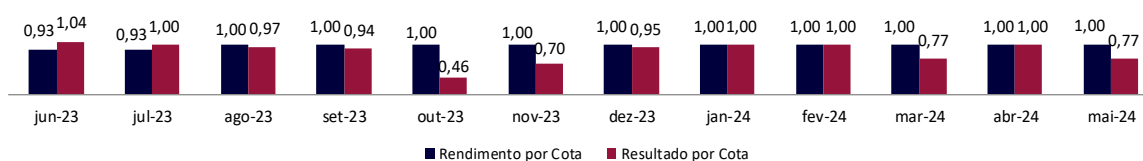
¹Já considera o número de cotas subscritas durante o direito de preferência prévio à 2ª Emissão de novas cotas do JSF11 e as cotas subscritas na própria Oferta.

²Também 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\$)



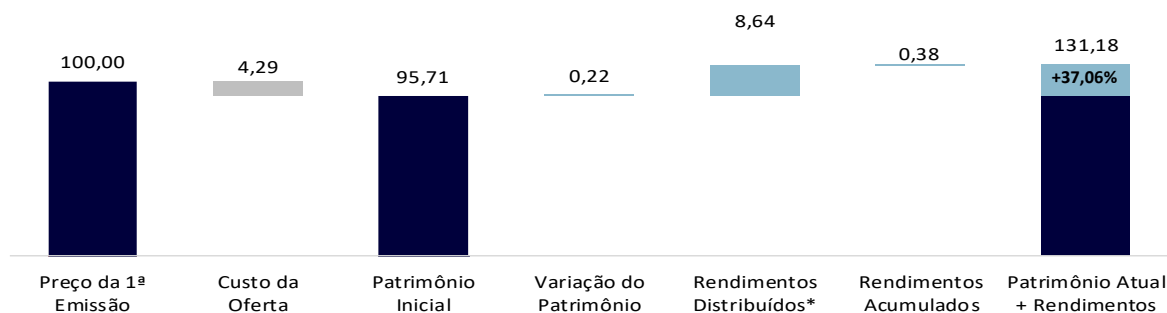
Histórico de Rendimento (R\$)



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

	jun/24	2024	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,02%	6,14%	31,66%
CDI Líquido (15% IR)	0,67%	4,48%	30,17%
Valor Patrimonial + Rendimento²	-0,72%	1,91%	37,06%
IPCA + Yield IMA-B¹	0,99%	5,82%	35,84%
IFIX	-1,04%	1,08%	24,86%
Valor de Mercado + Rendimento	-2,32%	2,30%	35,31%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis.

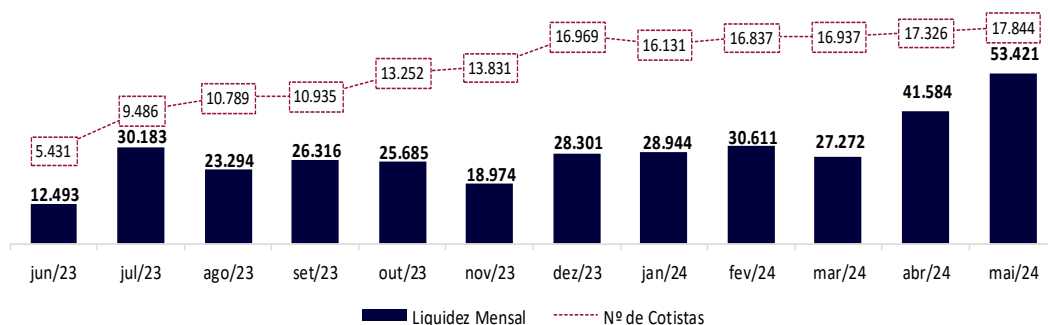
¹Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório.

²Desconsiderando os custos da oferta e reinvestindo os rendimentos.

Liquidez²

	jun/24	2024	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	53.421.180	210.132.938	469.808.079
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	2.671.059	1.694.620	722.782
Giro	7,14%	28,10%	62,84%

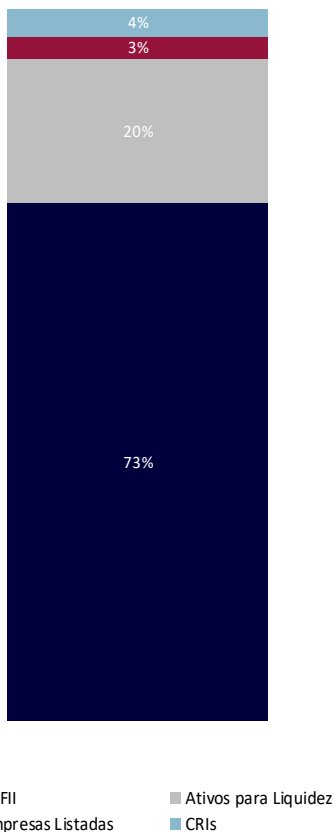
²O JSAF11 teve suas cotas listadas na B3 no dia 25/11/2021.



Carteira Consolidada

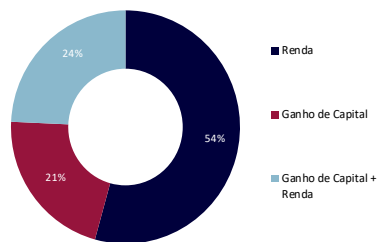
Composição da Carteira

% dos ativos alocados por Categoria



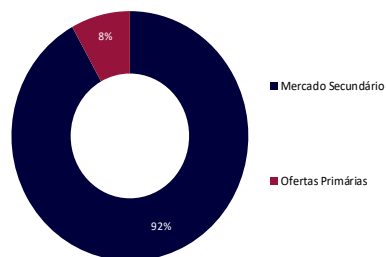
Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



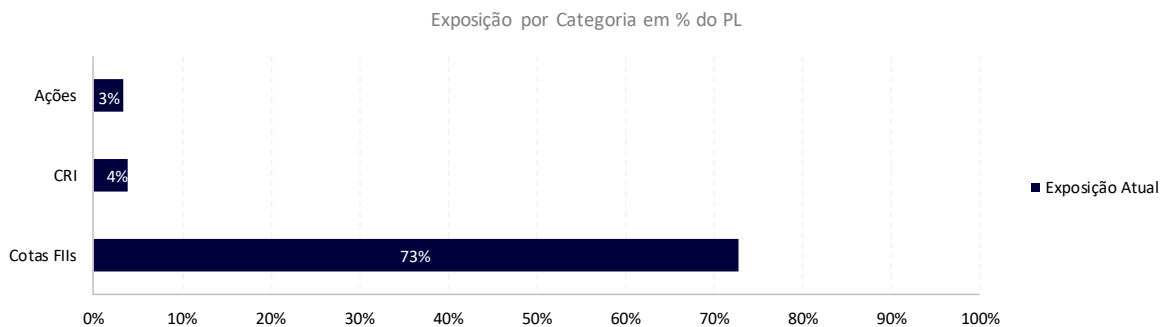
Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



Exposição do PL por Categoria

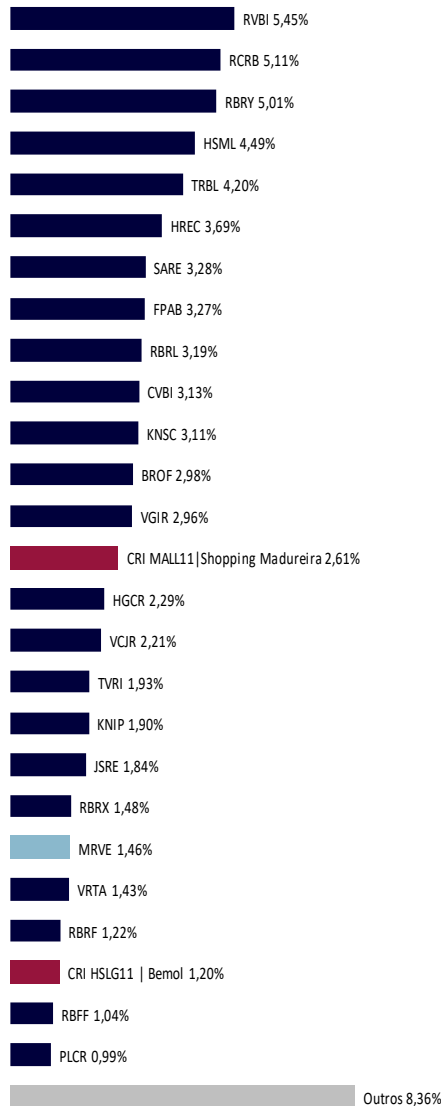
% patrimônio líquido por Categoria



Carteira Consolidada

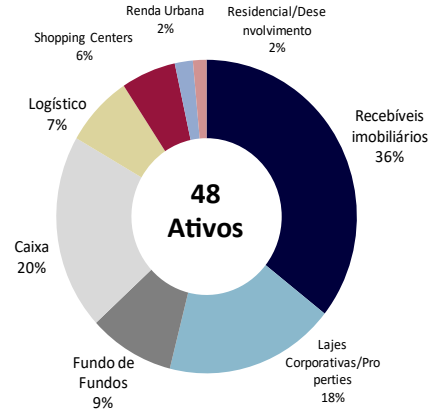
Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



Participação por Segmento

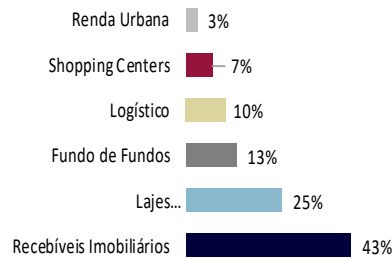
% patrimônio líquido alocado por Segmento



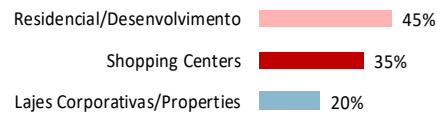
Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

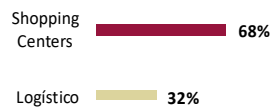
FII: #39 Ativos



Ações: #5 Ativos



CRIs: #2 Ativos



Carteira de Certificado de Recebíveis Imobiliários

Quadro resumo | Carteira CRI

Ativo	Emissor	Tranche	Segmento	% PL	Indexador	Taxa Aquisição	Duration
CRI MALL11 Shopping Madureira	Opea	Única	Shopping Centers	2,61%	IPCA	7,80%	5,6
CRI HSLG11 Bemol	Virgo Sec.	Única	Galpões Logísticos	1,20%	IPCA	8,00%	6,2

CRI MALL11 | Shopping Madureira



Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
FII MALL11	IPCA	7,80%	2,61%	dez/36	21L0736590

Créditos imobiliários baseados em contratos de locação do Madureira Shopping cedidos pelo Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII

As garantias são:

- Alienação Fiduciária de 80% do Madureira Shopping, com LTV de 50% (Safrasset);
- Cessão Fiduciária de Recebíveis (presentes e futuros) das unidades independentes do Madureira Shopping;
- A partir do 3º ano da operação, covenant de Índice de cobertura do serviço da dívida (ICSD) >1,3x.

CRI HSLG11 | Bemol



Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
FII HSLG11	IPCA	8,00%	1,20%	dez/37	22J0978863

Créditos imobiliários baseados em contratos (BTS e S&LB) de locação de galpões logísticos em Manaus-AM e São José dos Pinhais-SP cedidos pelo HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII

As garantias são:

- Alienação Fiduciária do Galpão Logístico de Manaus;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis Presentes e Futuros do Galpão Manaus (Locado p/ Bemol);
- Cessão Fiduciária de Recebíveis Presentes do Galpão São José dos Pinhais (Locado p/ Casas Bahia);
- Contrato complementar do Galpão de São Jose dos Pinhais – Rec Log Amazonas/HSLG11;
- Covenants de Índice de cobertura com obrigação de recomposição através da cessão de novos contratos pelo FII HSLG11.



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.