



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Julho 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
94,50	732.595.091	16.035	1.833.734	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
96,07	744.753.879	7.752.329	37,94%	1,06% / 12,70%

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

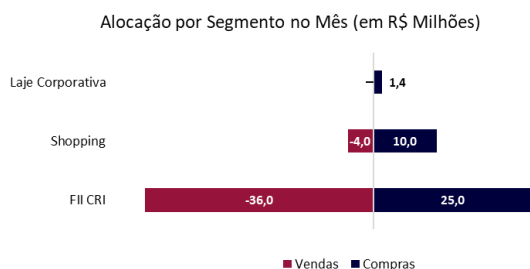
Panorama Macroeconômico

Em julho, a inflação nos Estados Unidos desacelerou, com o mercado de trabalho mostrando sinais de acomodação, o que aumentou as expectativas de um possível início de cortes de juros pelo Federal Reserve. Simultaneamente, a volatilidade política no país cresceu, com o atentado contra Donald Trump e a substituição de Biden por Kamala Harris, gerando incertezas adicionais. Na Europa, apesar da inflação de núcleo ainda elevada, a fraqueza da atividade econômica pode levar o Banco Central Europeu a considerar cortes nas taxas. Enquanto isso, a China continua enfrentando desafios econômicos, especialmente no setor imobiliário, apesar dos estímulos do governo.

No Brasil, a economia apresentou um bom desempenho no segundo trimestre, impulsionada pelo mercado de trabalho, mas essa força veio acompanhada de uma deterioração na composição da inflação e de uma recente desvalorização cambial, intensificando as preocupações. O Banco Central manteve a Selic em 10,5%, mas sugeriu que ajustes futuros podem ser necessários se o cenário inflacionário piorar. No mercado de renda fixa, houve uma redução nos prêmios das NTN-Bs e na curva de juros futuros, especialmente nos vencimentos acima de 5 anos, refletindo o impacto positivo do ambiente externo, embora as pressões inflacionárias internas permaneçam uma preocupação. No mercado de ações, o índice Bovespa subiu 3,00%, enquanto o IFIX registrou uma alta de 0,52%, com destaque para os segmentos de logística, renda urbana e shopping centers.

Movimentações na Carteira

A equipe de gestão decidiu realizar a venda de cotas de Fundos Imobiliários de CRI atrelados ao CDI, avaliando que esses fundos estavam sobrevalorizados no mercado secundário. Os recursos foram redirecionados para novas posições em FIIs de CRI com desconto, vinculados ao índice IPCA, adquiridos a uma taxa média de IPCA + 9,0% já líquida de taxa de administração. Além disso, efetuamos uma arbitragem em oferta primária de um FII, cujo ganho de capital será registrado em agosto. Por fim, realizamos ajustes em ações de empresas do setor de shopping centers, aproveitando oportunidades pontuais para destravar ganho de capital neste mês.



Nome: JS Ativos Financeiros FII

Código de Negociação (ticker): JSAF11

Administrador: Banco J. Safrasset 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

Desempenho do Fundo e Dividendos

No mês o JSAF11 obteve um retorno consolidado (variação patrimonial + dividendos distribuídos) de 0,65%, superando o índice IFIX no mesmo período.

Anunciamos em julho 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 1,06% ou aproximadamente 12,70% anualizado**, isento de imposto de renda, com base no valor de fechamento da cota no mercado secundário (R\$94,50).

Para mais informações basta acessar o site do JSAF11: <https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/jsaf11.htm>

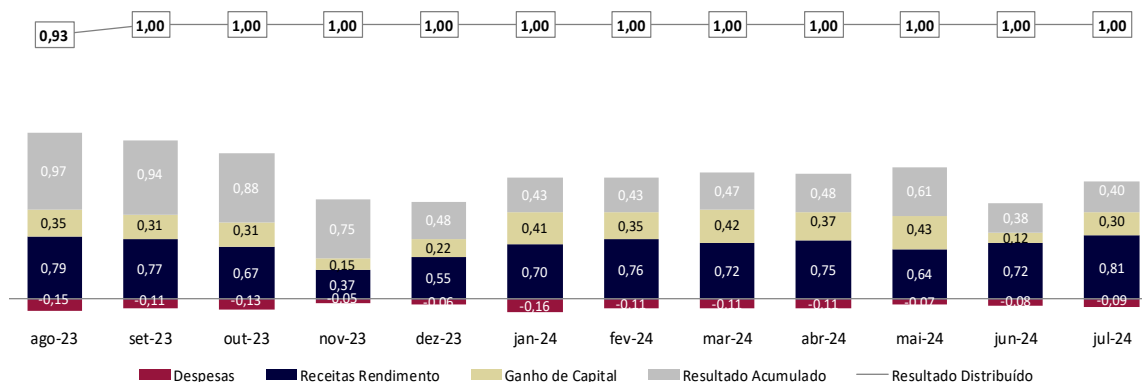
Por fim, convidamos todos a se cadastrarem em nosso mailing, para receber os relatórios mensais e outras informações relevantes do fundo, através da página: [Clique Aqui](#).

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

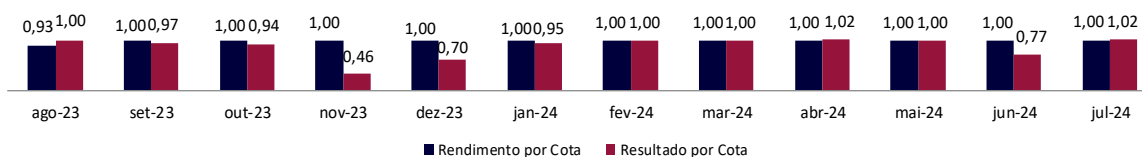
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Julho	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	4.745.899	4.745.899	20.981.094
Receita CRI	479.693	479.693	620.723
Receitas Ações	34.926	34.926	69.852
Receitas Outros Ativos Financeiros	1.042.768	1.042.768	5.666.394
Total Ganho de Capital	2.291.212	2.291.212	12.078.005
Total Receitas	8.594.498	8.594.498	39.416.067
Despesas Administrativas	-666.565	-666.565	-2.610.332
Despesas Operacionais	-50.297	-50.297	-973.784
Total de Despesas	-716.862	-716.862	-3.584.116
Resultado	7.877.637	7.877.637	35.831.951
Rendimento Distribuído	7.752.329	7.752.329	34.377.473
Resultado por Cota	1,02	1,02	6,78
Rendimento por Cota	1,00	1,00	7,00
Proporção Distribuição	98,4%	98,4%	95,9%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,40	0,40	0,40

Composição do Rendimento (R\$)



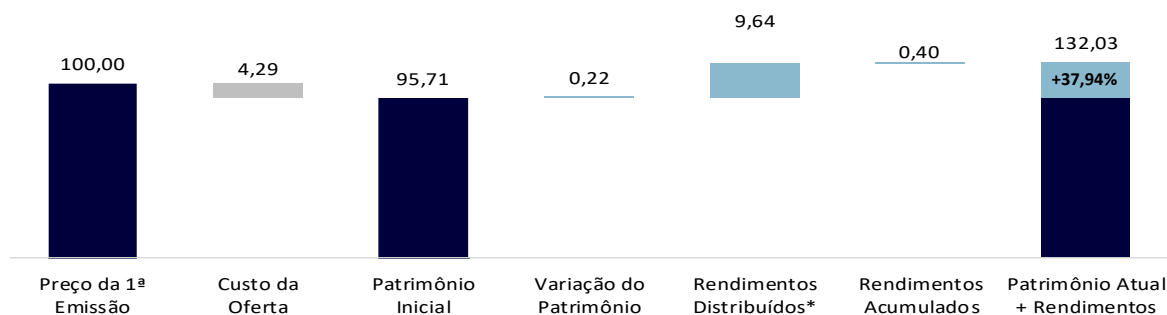
Histórico de Rendimento (R\$)



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

	jul/24	2024	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,06%	7,41%	33,81%
CDI Líquido (15% IR)	0,77%	5,29%	31,21%
Valor Patrimonial + Rendimento²	0,65%	2,57%	37,94%
IPCA + Yield IMA-B¹	0,73%	6,59%	36,84%
IFIX	0,52%	1,61%	25,51%
Valor de Mercado + Rendimento	-2,30%	-0,05%	32,20%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis.

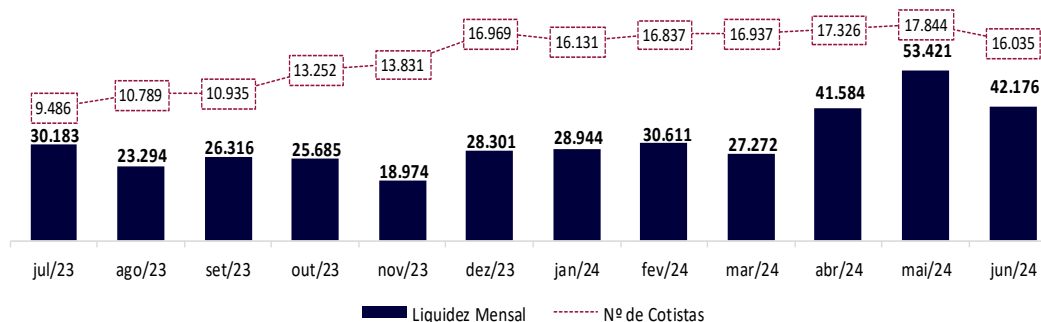
¹Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório.

²Desconsiderando os custos da oferta e reinvestindo os rendimentos.

Liquidez²

	jul/24	2024	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	42.175.886	252.308.824	511.983.965
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	1.833.734	1.716.387	760.749
Giro	5,66%	33,88%	68,75%

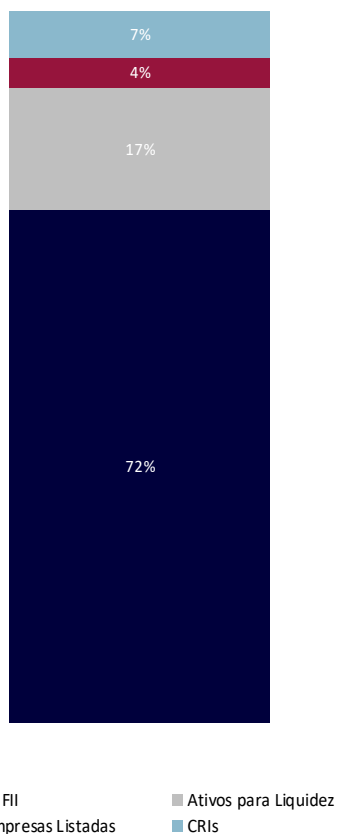
²O JSAF11 teve suas cotas listadas na B3 no dia 25/11/2021.



Carteira Consolidada

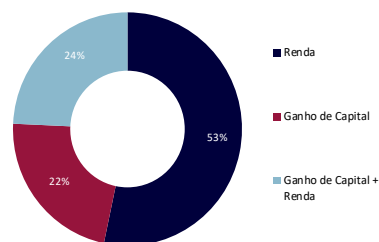
Composição da Carteira

% dos ativos alocados por Categoria



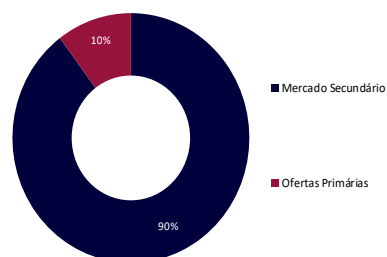
Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



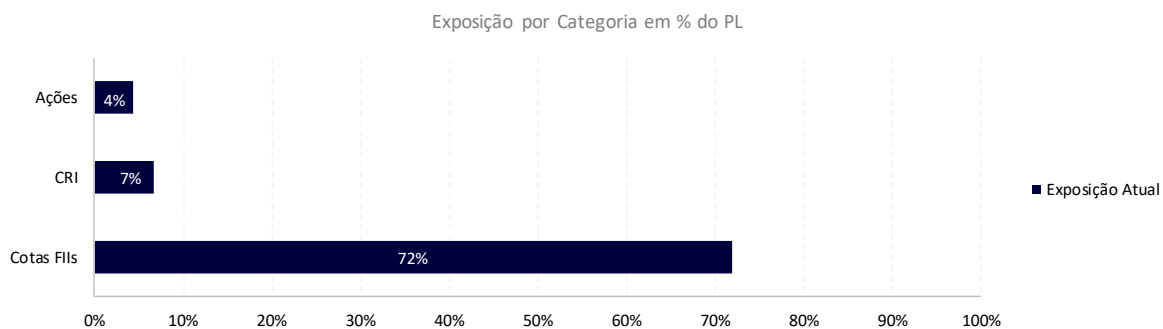
Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



Exposição do PL por Categoria

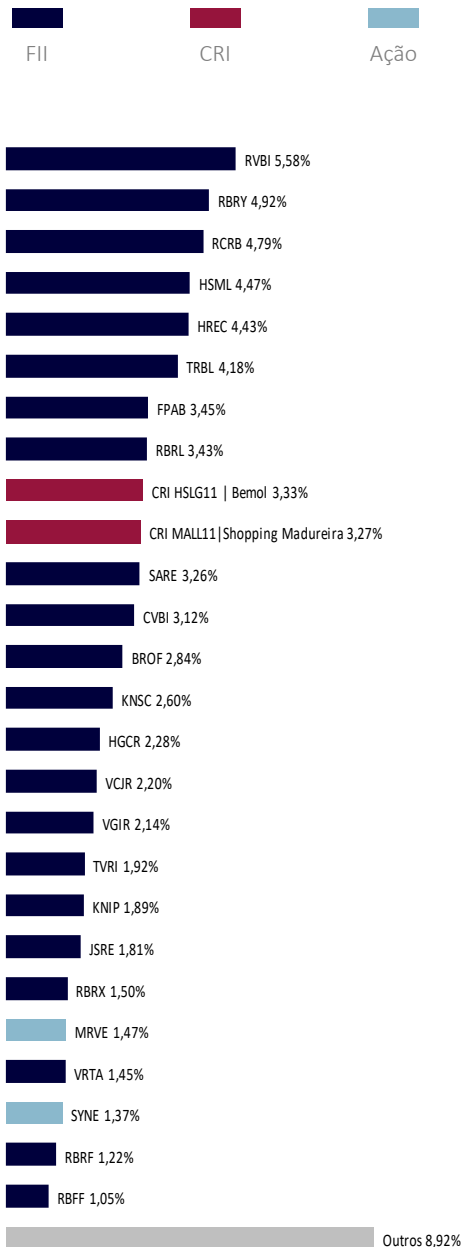
% patrimônio líquido por Categoria



Carteira Consolidada

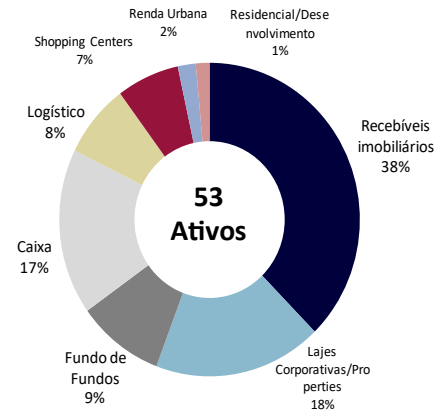
Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



Participação por Segmento

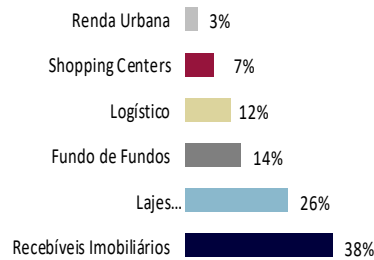
% patrimônio líquido alocado por Segmento



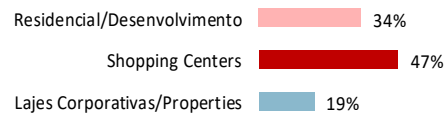
Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

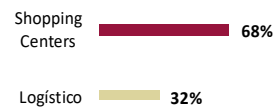
FII: #44 Ativos



Ações: #5 Ativos



CRIs: #2 Ativos



Ativos de Liquidez: #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%	5,5
CRI HSLG11 Bemol	Virgo Sec.	Única	Galpões Logísticos	1,20%	IPCA	8,00%	5,6

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.