



# Relatório Gerencial



**Safrasset** | Asset

Agosto 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
99,71	772.984.725	16.035	2.795.534	R\$ 0,91

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
95,78	742.511.047	7.752.329	38,96%	0,91% / 10,95%

### 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

Em agosto de 2024, o mês começou com incertezas sobre uma possível desaceleração da economia americana, aumentando a aversão ao risco e impactando as expectativas de cortes de juros pelo Federal Reserve. A volatilidade nos mercados globais foi intensificada pela queda histórica do índice Nikkei 225 no Japão, que despencou 12,4% após o aumento das taxas de juros pelo Banco do Japonês e a valorização do iene, afetando negativamente as ações de exportadoras.

No entanto, dados econômicos mais recentes dos EUA indicaram que a inflação está controlada, sem grandes impactos negativos na atividade econômica, o que ajudou a reverter parte do pessimismo e levou as bolsas americanas a fecharem o mês em alta.

No Brasil, a economia seguiu forte, com o desemprego caindo para o menor nível desde 2014. Entretanto, o aumento salarial sem crescimento proporcional da produtividade elevou as preocupações inflacionárias, com a inflação acumulando 4,35% nos últimos 12 meses. A curva de juros precificou uma possível elevação da Selic, enquanto Gabriel Galípolo, indicado para a presidência do Banco Central, reafirmou o compromisso de controlar a inflação, mantendo todas as opções da política monetária em aberto.

O índice Bovespa teve alta de 6,54% no mês, impulsionado pela expectativa de uma política monetária mais branda globalmente e pelo desempenho positivo dos setores de commodities e consumo. O índice IFIX subiu 0,86%, com destaque para fundos de CRI, favorecidos pela busca por rendimentos reais positivos em meio a expectativas de inflação moderada.

#### Distribuição de Rendimentos e Resultado do Mês

Em agosto, o JSAF11 obteve **um rendimento de dividendos extraordinário, elevando o resultado do mês para R\$13,7 milhões (R\$1,77/cota), o maior já registrado na história do fundo.** Esse desempenho permitiu o **aumento da reserva de rendimentos para R\$9,75 milhões (R\$1,25/cota)**, posicionando o fundo de forma sólida para enfrentar possíveis adversidades e garantindo a continuidade de sua política de distribuição de dividendos.

Paralelamente, as novas alocações realizadas em agosto estão sendo direcionadas para **ativos que possam aumentar os rendimentos recorrentes**, fortalecendo o fluxo de caixa e gerando maior previsibilidade e consistência no pagamento de dividendos, mesmo em cenários de mercado mais desafiadores.

**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

---

### Desempenho do Fundo e Dividendos

Desde o início, o fundo tem conseguido entregar resultados consistentes aos cotistas, **complementando o rendimento recorrente com a realização de ganhos de capital** por meio de operações estratégicas de compra e venda de ativos da carteira e, quando necessário, com a utilização prudente de reservas de rendimentos acumulados em períodos anteriores.

Considerando o atual cenário de mercado, com desafios específicos para os fundos imobiliários, especialmente aqueles com exposição a ativos de tijolo, a gestão entendeu que é o **momento oportuno para ajustar a distribuição**. Essa decisão permite um uso mais equilibrado das reservas, preservando o capital do fundo e mantendo o JSAF11 entre os maiores distribuidores de dividendos de seu segmento (hedge funds e FoFs). **Esse ajuste visa garantir a sustentabilidade de longo prazo da distribuição de rendimentos em patamares competitivos, acima da média do segmento.**

A equipe de gestão do JSAF11 decidiu reduzir a distribuição de rendimentos para **R\$ 0,91 por cota referente ao mês de agosto (equivalente a um yield mensal de 0,91%, isento de IR)**. Essa decisão reflete um compromisso contínuo com a manutenção de uma política de distribuição responsável, e ainda assim, competitiva com o mercado.

Por fim, destacamos que a cotação do **JSAF11 obteve valorização de 5,51% em bolsa no mês de agosto, a 3ª maior alta entre todos os fundos imobiliários que compõe o índice IFIX**. De maneira consolidada, considerando também o rendimento anunciado no mês, o investidor obteve uma **rentabilidade de 6,57%, equivalente à 891% do CDI líquido de imposto de renda**, no período.

### Considerações Finais

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

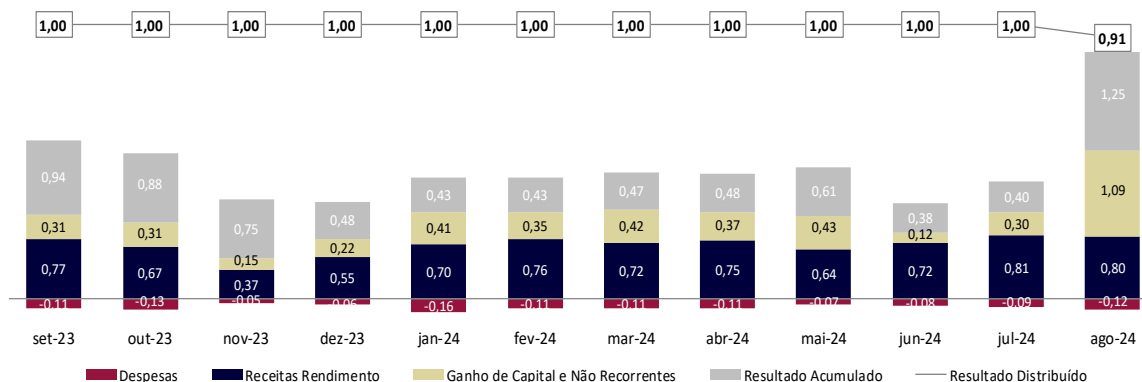
Por fim, convidamos todos a se cadastrarem em nosso mailing, para receber os relatórios mensais e outras informações relevantes do fundo, através da página: [Clique Aqui](#).

Em caso de dúvidas, o time do JSAF está à disposição através da caixa de e-mail: [ri.imobiliario@safrasset.com.br](mailto:ri.imobiliario@safrasset.com.br).

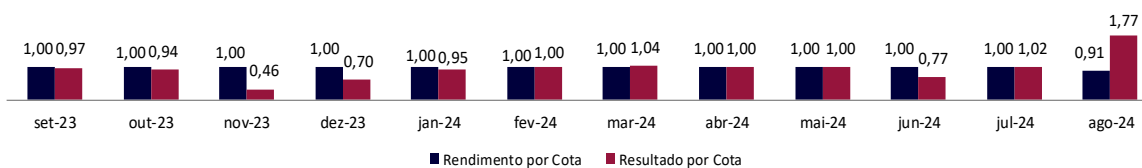
## Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Agosto	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	4.881.328	9.627.227	25.862.421
Receita CRI	479.257	958.950	1.099.979
Receitas Ações	0	34.926	69.852
Receitas Outros Ativos Financeiros	842.322	1.885.090	6.508.716
Ganho de Capital e Não Recorrentes	8.465.758	10.756.970	20.543.763
<b>Total Receitas</b>	<b>14.668.664</b>	<b>23.263.163</b>	<b>54.084.731</b>
Despesas Administrativas	-657.119	-1.323.684	-3.267.450
Despesas Operacionais	-303.020	-353.316	-1.276.803
<b>Total de Despesas</b>	<b>-960.138</b>	<b>-1.677.000</b>	<b>-4.544.254</b>
<b>Resultado</b>	<b>13.708.526</b>	<b>21.586.163</b>	<b>49.540.477</b>
Rendimento Distribuído	7.054.619	14.109.239	40.734.383
Resultado por Cota	1,77	2,78	8,55
Rendimento por Cota	0,91	1,91	7,91
Proporção Distribuição	51,5%	65,4%	82,2%
Resultado Acumulado para Distribuição	1,25	1,25	1,25

### Composição do Rendimento (R\$)



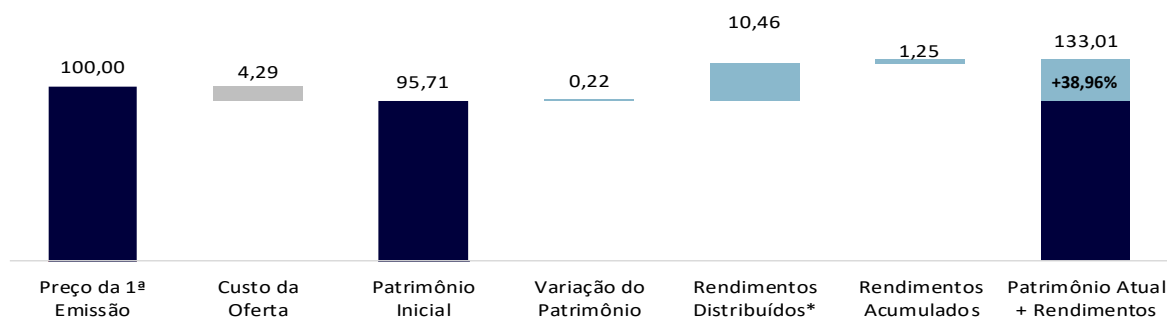
### Histórico de Rendimento (R\$)



## 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

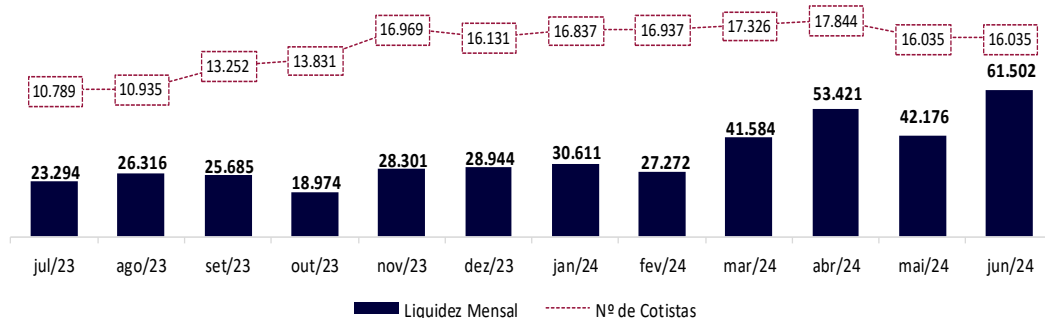
	ago/24	2024	Desde o início do Fundo
<b>Dividend Yield (%)</b>	0,91%	7,93%	32,96%
<b>CDI Líquido (15% IR)</b>	0,74%	6,07%	32,22%
<b>Valor Patrimonial + Rendimento<sup>2</sup></b>	0,74%	3,33%	38,96%
<b>IPCA + Yield IMA-B<sup>1</sup></b>	0,96%	7,61%	38,15%
<b>IFIX</b>	0,86%	2,48%	26,59%
<b>Valor de Mercado + Rendimento</b>	6,57%	6,52%	40,88%

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>

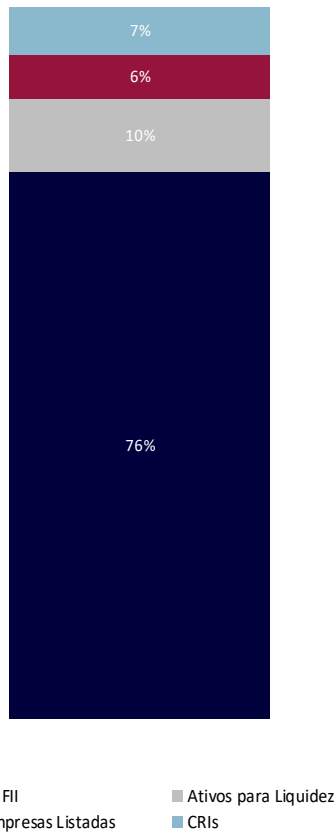
	ago/24	2024	Desde o início do Fundo
<b>Volume Negociado (R\$)</b>	61.501.749	313.810.573	573.485.713
<b>Volume Médio Negociado (R\$/Dia)</b>	2.795.534	1.856.867	825.159
<b>Giro</b>	8,28%	42,26%	77,24%

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

## Carteira Consolidada

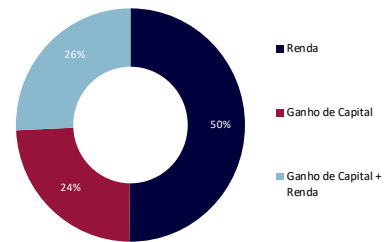
### Composição da Carteira

% dos ativos alocados por Categoria



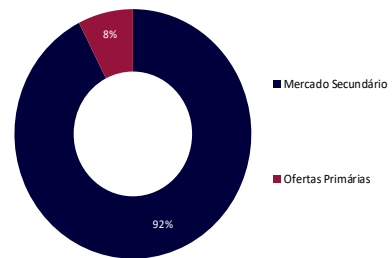
### Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



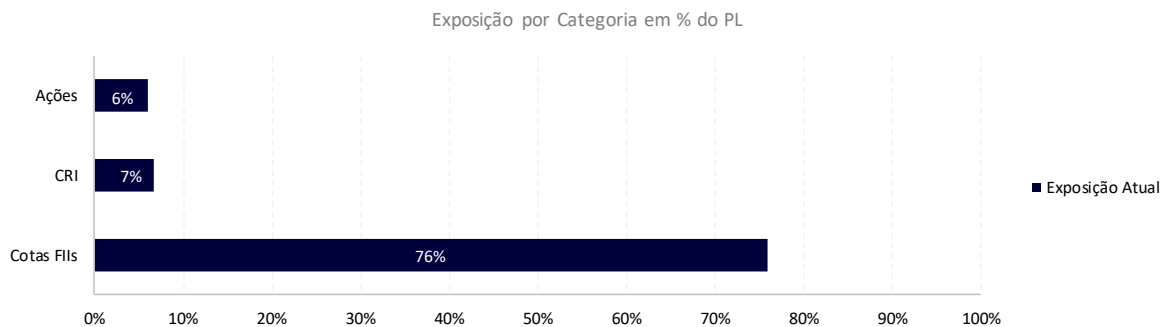
### Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



### Exposição do PL por Categoria

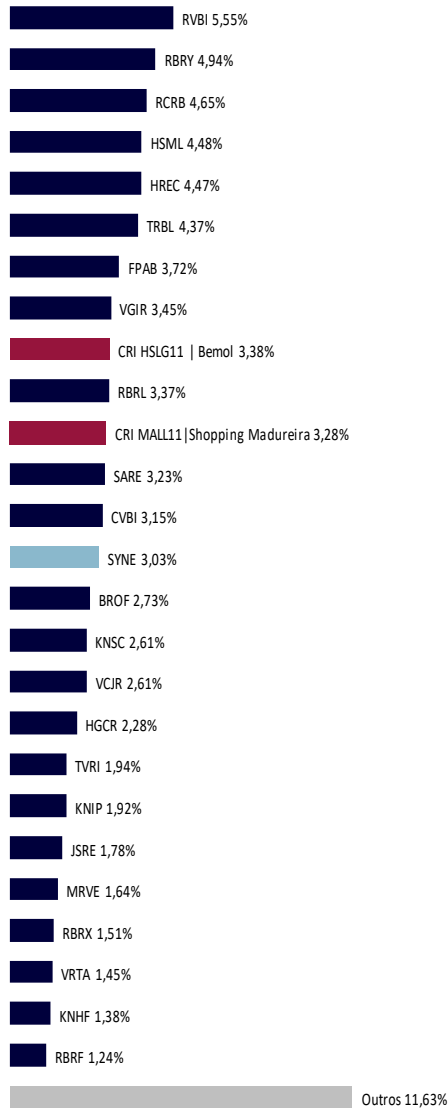
% patrimônio líquido por Categoria



# Carteira Consolidada

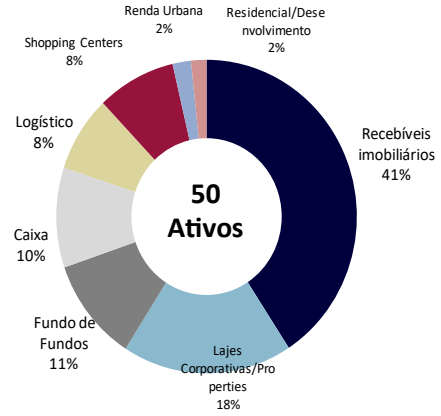
## Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



## Participação por Segmento

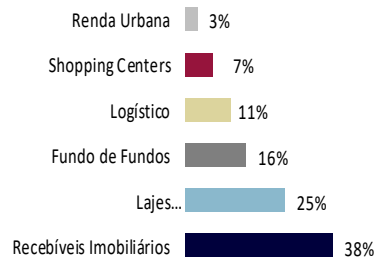
% patrimônio líquido alocado por Segmento



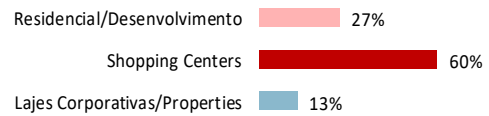
## Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

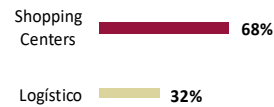
### FII: #42 Ativos



### Ações: #4 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](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).