



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Setembro 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
93,02	721.121.644	16.077	1.449.236	R\$ 0,91

Cota Patrimonial (R\$) ¹	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	Retorno Total Desde 27/10/21 - (Início) ²	Divided Yield Mês / Anualizado
93,53	725.104.829	7.752.329	36,90%	0,98% / 11,74%

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 setembro, o FOMC iniciou o ciclo de afrouxamento monetário, reduzindo a taxa de juros em 50 pontos base, para o intervalo de 4,75% - 5,00% ao ano. Essa decisão foi impulsionada pela contínua desaceleração da inflação e por sinais de menor dinamismo no mercado de trabalho americano. Na Europa, a atividade econômica seguiu abaixo das expectativas, levando o Banco Central Europeu a indicar novos cortes de juros como uma tentativa de estimular a economia. Já na China, o governo ampliou os estímulos monetários e fiscais, recapitalizou bancos e implementou medidas para estabilizar o mercado imobiliário, em resposta à deterioração econômica e ao risco de deflação. A eficácia dessas ações será crucial para determinar o desempenho econômico chinês nos próximos meses.

No Brasil, o Banco Central iniciou o ciclo de aperto monetário em setembro, com um aumento de 25 pontos base na taxa Selic. A elevação nas projeções de inflação, somada ao diagnóstico do Banco Central de que o hiato do produto está gerando pressões inflacionárias, sinaliza que o atual nível da Selic, mesmo com o aumento previsto de 100bps, pode não ser suficiente para trazer a inflação de volta à meta. Além disso, a liberação de pequenas despesas do orçamento pelo governo contrariou as expectativas dos investidores, gerando novas preocupações fiscais.

O aumento da incerteza econômica, principalmente na percepção de risco fiscal, impactou significativamente os mercados de renda fixa e variável. A forte elevação da curva de juros futuros, juntamente com o aumento dos prêmios das NTN-Bs de longo prazo em mais de 20 pontos base, sinalizou a preocupação de que o ciclo de aperto monetário do Banco Central pode se intensificar. Esse ambiente de maior cautela refletiu-se nos mercados acionários, com o índice Bovespa registrando uma queda de 3,08% no mês. O mercado de fundos imobiliários também sofreu, com o índice IFIX caindo 2,58%, pressionado pela perspectiva de juros mais altos.

Carteira e Movimentações do Mês

No mês de setembro, a equipe de gestão realizou vendas de ações de empresas do setor de construção civil em razão do estresse ao qual esses ativos estão sujeitos dado o cenário de juros futuros mais desafiador. Em paralelo, fundos imobiliários de CRIs que tem seu portfólio majoritariamente atrelado ao IPCA e não negociavam com *spreads* expressivos sobre as NTN-Bs, também foram alvo de desinvestimentos em razão do menor patamar de inflação corrente e expectativa de redução do carregamento no curto prazo.

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

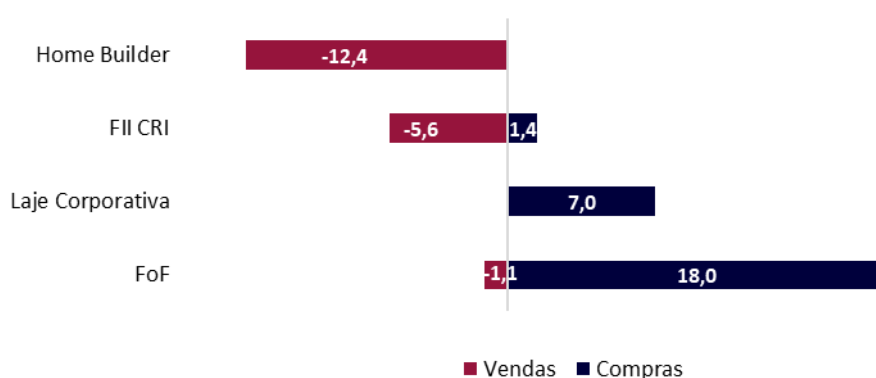
Data pagamento dividendo: 10º dia útil do mês

Tributação: Conforme Regulamento, Prospecto do Fundo e leis n. 8.668/93 e n. 9.779/1999

Comentários do Gestor

Já as compras foram direcionadas aos FIIs FoFs e multiestatégia que apresentam 1) boa estabilidade na sua renda recorrente, 2) ativos com bom potencial de valorização e, principalmente, 3) negociam com descontos relevantes frente ao seu valor patrimonial. Vale ressaltar que esta estratégia de adquirir cotas de FIIs FoFs através do JSAF11 em períodos de desconto patrimonial foi importante componente de geração de ganho de capital em períodos anteriores. Adicionalmente, a equipe de gestão tem aproveitado oportunidades em FIIs do segmento de lajes corporativas que negociam com grande desconto frente ao seu preço alvo e, apesar de enfrentarem recentes dificuldades com inquilinos pontuais e sofrer com o aumento da taxa de juros, apresentam preços de entrada (em bolsa) historicamente favoráveis.

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



Distribuição de Rendimentos e Resultado do Mês

Em setembro o JSAF11 obteve um retorno consolidado (variação patrimonial + dividendos distribuídos) de -1,39%, uma queda 46% menor que o principal índice do mercado de fundos imobiliários (IFIX), no mesmo mês.

Anunciamos este mês a distribuição de **rendimentos de R\$ 0,91 por cota** para os detentores das cotas JSAF11, pagos no décimo dia útil do mês subsequente. **Esse rendimento corresponde a um yield mensal de 0,98% ou aproximadamente 11,74% anualizado, isento de imposto de renda**, com base no valor de fechamento da cota no mercado secundário (R\$93,02).

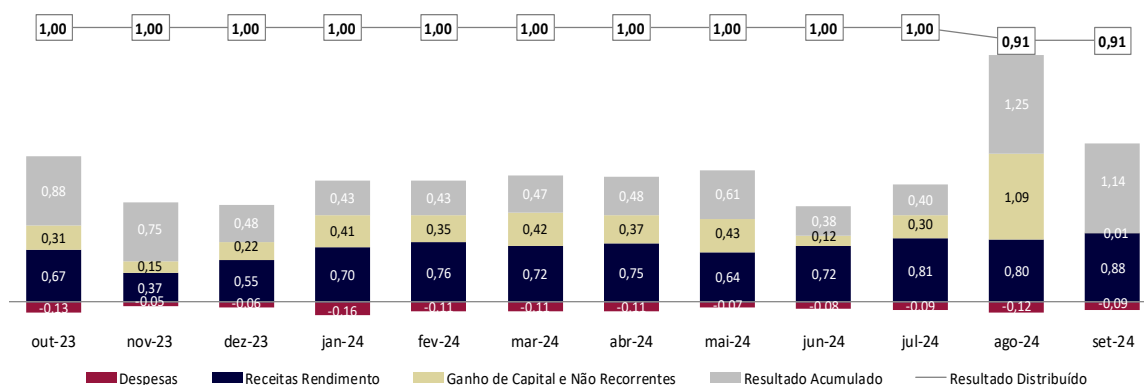
Considerações Finais

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.

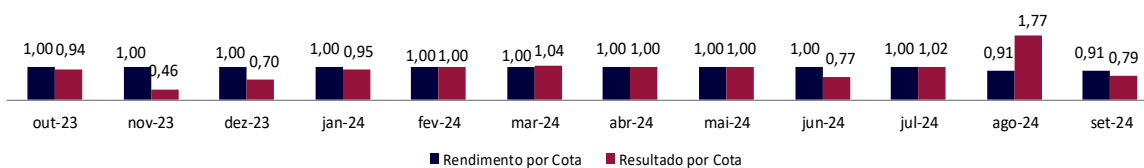
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Setembro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	5.892.320	15.519.547	31.754.741
Receita CRI	418.105	1.377.055	1.518.084
Receitas Ações	0	34.926	69.852
Receitas Outros Ativos Financeiros	511.510	2.396.600	7.020.226
Ganho de Capital e Não Recorrentes	51.253	10.808.223	20.595.015
Total Receitas	6.873.188	30.136.350	60.957.919
Despesas Administrativas	-612.216	-1.935.899	-3.879.666
Despesas Operacionais	-110.554	-463.871	-1.387.358
Total de Despesas	-722.770	-2.399.770	-5.267.024
Resultado	6.150.418	27.736.581	55.690.895
Rendimento Distribuído	7.054.619	21.163.858	47.789.002
Resultado por Cota	0,79	3,58	9,34
Rendimento por Cota	0,91	2,82	8,82
Proporção Distribuição	114,7%	76,3%	85,8%
Resultado Acumulado para Distribuição	1,14	1,14	1,14

Composição do Rendimento (R\$)



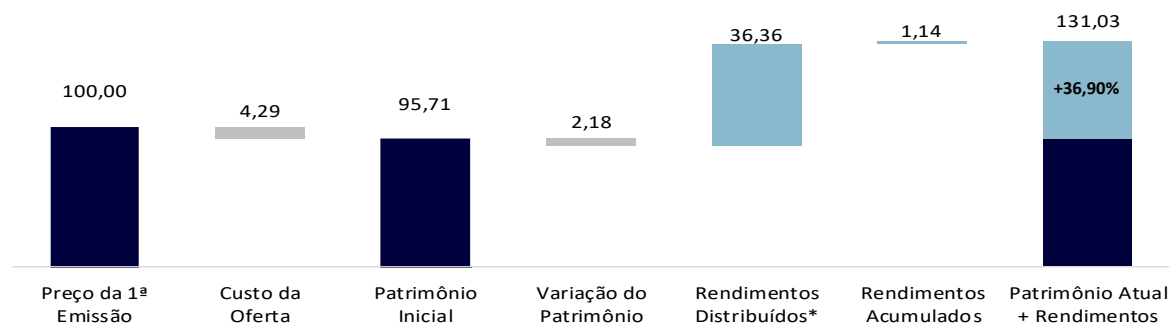
Histórico de Rendimento (R\$)



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

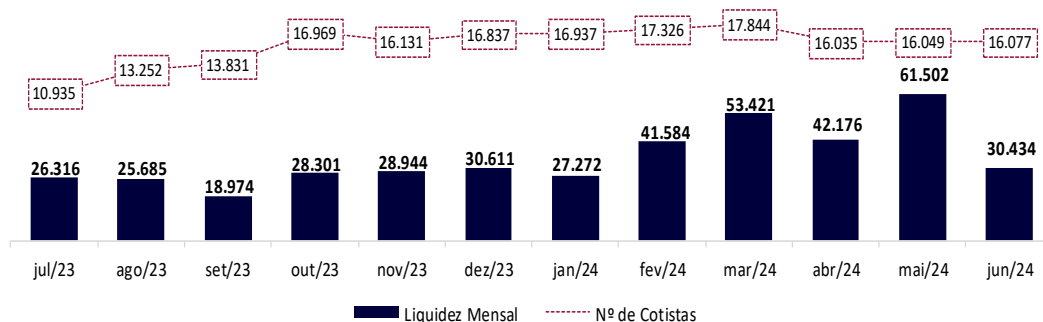
	set/24	2024	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	0,98%	9,48%	36,30%
CDI Líquido (15% IR)	0,71%	6,83%	33,20%
Valor Patrimonial + Rendimento²	-1,39%	1,80%	36,90%
IPCA + Yield IMA-B¹	0,51%	8,16%	38,85%
IFIX	-2,58%	-0,16%	23,32%
Valor de Mercado + Rendimento	-5,80%	0,25%	32,60%

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

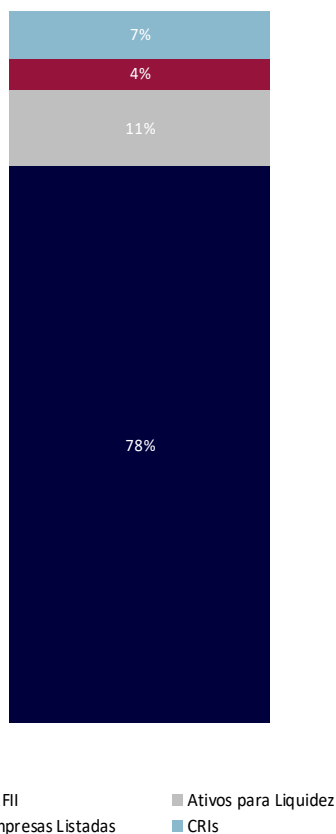
	set/24	2024	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	30.433.946	344.244.519	603.919.660
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	1.449.236	1.811.813	843.463
Giro	4,20%	47,48%	83,29%

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

Carteira Consolidada

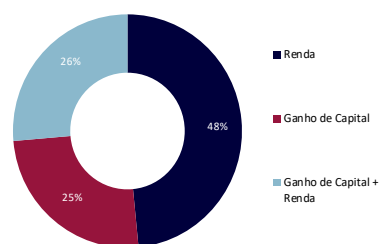
Composição da Carteira

% dos ativos alocados por Categoria



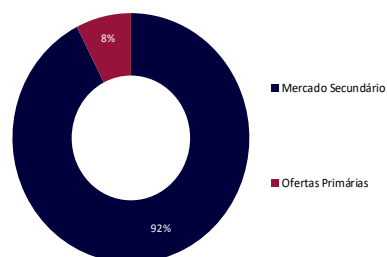
Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



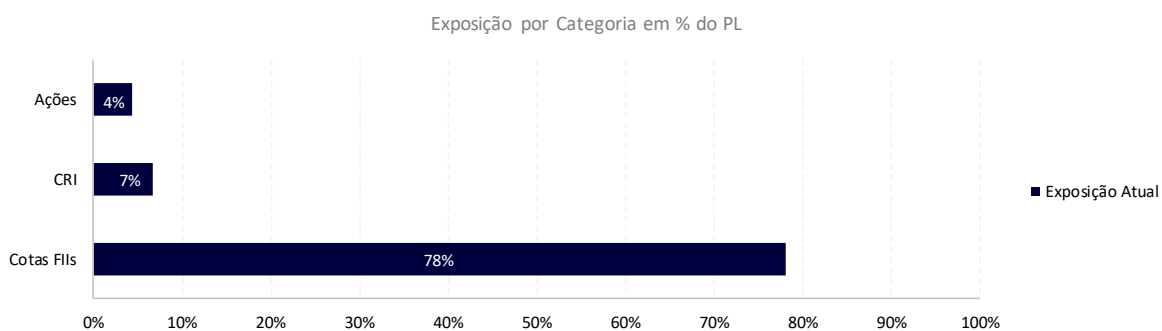
Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



Exposição do PL por Categoria

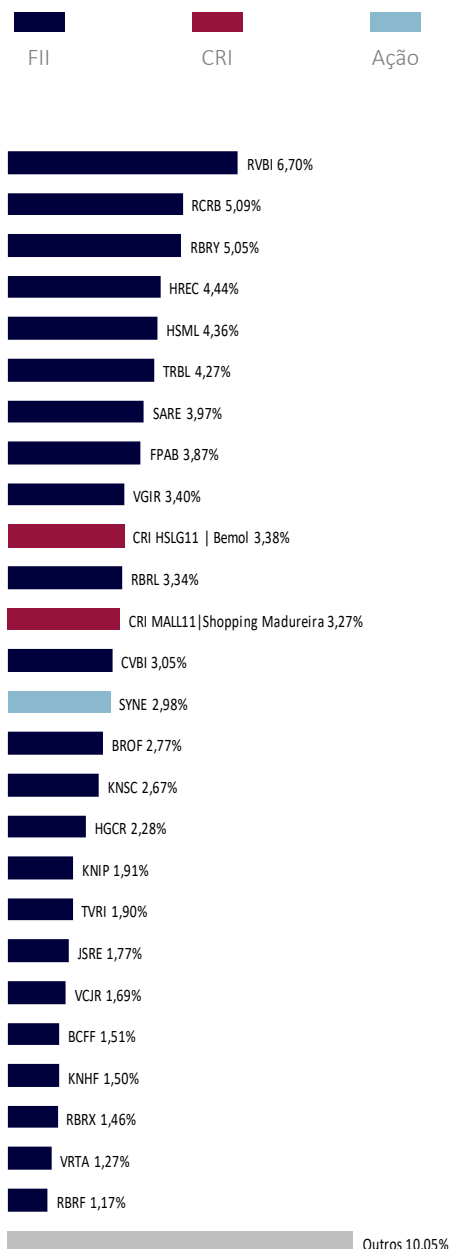
% patrimônio líquido por Categoria



Carteira Consolidada

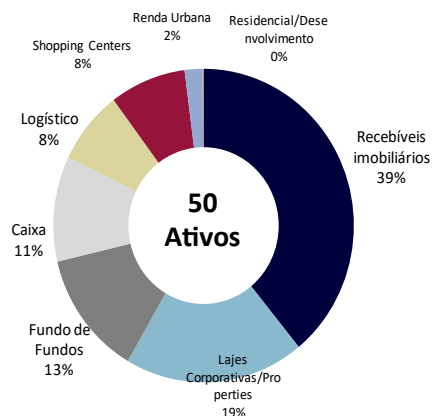
Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



Participação por Segmento

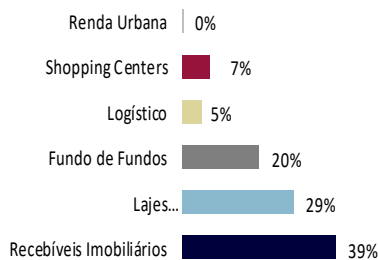
% patrimônio líquido alocado por Segmento



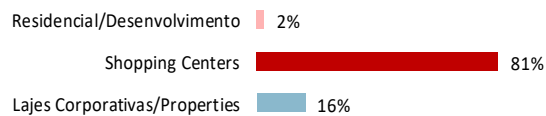
Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

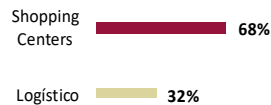
FII: #42 Ativos



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:

- i. Alienação Fiduciária de 80% do Madureira Shopping, com LTV de 50% (Safrasset);
- ii. Cessão Fiduciária de Recebíveis (presentes e futuros) das unidades independentes do Madureira Shopping;
- iii. 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:

- i. Alienação Fiduciária do Galpão Logístico de Manaus;
- ii. Cessão Fiduciária de Recebíveis Presentes e Futuros do Galpão Manaus (Locado p/ Bemol);
- iii. Cessão Fiduciária de Recebíveis Presentes do Galpão São José dos Pinhais (Locado p/ Casas Bahia);
- iv. Contrato complementar do Galpão de São Jose dos Pinhais – Rec Log Amazonas/HSLG11;
- v. 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.