



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Outubro 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
85,69	664.297.072	18.226	2.425.890	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
90,20	699.232.365	7.752.329	33,35%	1,06% / 12,74%

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 outubro, a proximidade das eleições nos Estados Unidos trouxe volatilidade aos mercados, com o avanço de Trump nas pesquisas aumentando as expectativas de uma “onda vermelha” — cenário em que os republicanos conquistam ampla maioria, possibilitando a implementação de políticas como cortes de impostos e desregulamentação. A economia americana segue robusta, com o consumo das famílias como principal motor de crescimento. Na Europa, a atividade econômica continua fraca, elevando as expectativas de novos estímulos monetários. Na China, os estímulos fiscais e monetários recentes começaram a surtir efeito, com sinais preliminares de recuperação econômica.

No Brasil, o foco permaneceu na política fiscal, com crescentes dúvidas sobre a viabilidade do arcabouço fiscal proposto. Apesar de sinalizar um possível novo pacote de ajuste para conter gastos, as medidas sugeridas até agora parecem modestas ou difíceis de implementar, considerando o tamanho do ajuste necessário. O ambiente doméstico segue pressionado, com o hiato do produto (diferença entre o PIB efetivo e o potencial, que, quando positivo, pressiona a inflação), deterioração da inflação corrente e expectativas desancoradas. A depreciação cambial adiciona mais um elemento de risco.

O índice Bovespa recuou 1,6% em outubro, refletindo a maior aversão ao risco no mercado doméstico. O índice IFIX teve um desempenho ainda mais negativo, com queda de 3,06%, pressionado pela forte abertura da curva de juros futuros e pelo aumento significativo nos prêmios das NTN-Bs. Esses movimentos destacam o impacto das incertezas fiscais e monetárias sobre os ativos brasileiros, especialmente aqueles mais sensíveis às expectativas de juros de longo prazo.

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/ (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

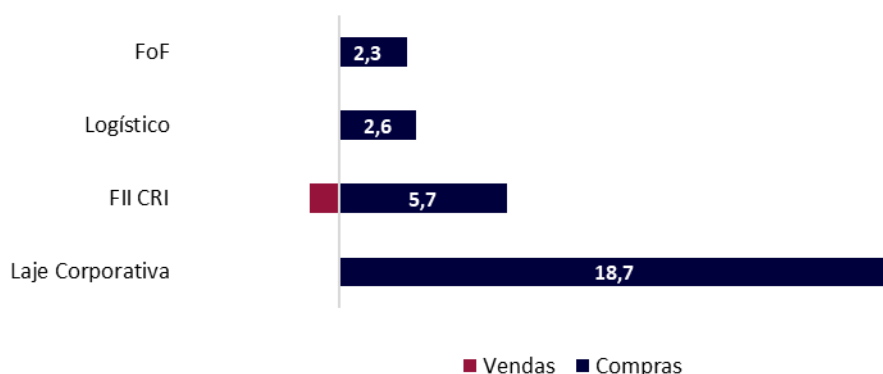
Carteira e Movimentações do Mês

No mês de outubro, a equipe de gestão focou na aquisição de ativos do segmento de tijolo, que apresentaram forte desvalorização no mês e, conseqüentemente, abriram oportunidades de alocação de parte do caixa do fundo. O segmento mais relevante nas aquisições do mês foram os FIIs de lajes corporativas. Apesar da instabilidade macroeconômica que abalou os preços destes FIIs no mercado secundário nos últimos meses, seguimos observando melhora gradual nos imóveis dos portfólios que investimos, superando inclusive intempéries pontuais com inquilinos inadimplentes. Portanto, temos segurança de estar colocando na carteira do JSAF11, FIIs com fundamentos sólidos e cotações em níveis historicamente descontados.

Em paralelo, zeramos (recompramos) posições vendidas em um FII de CRI pós-fixado que devolveu boa parte do ágio que tinha no mercado secundário, gerando ganho de capital que foi utilizado para a liberação de outras posições pontuais que perderam fundamentos e apresentavam algum prejuízo acumulado.

Ademais, o FII HGPO11 anunciou uma distribuição extraordinária de dividendos que impactará o resultado do fundo positivamente em R\$0,18 por cota, aproximadamente. Este rendimento será utilizado na linearização da distribuição de rendimentos do JSAF11.

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



Distribuição de Rendimentos e Resultado do Mês

Em outubro o JSAF11 obteve um retorno consolidado (variação patrimonial + dividendos distribuídos) de -2,60%, uma queda 15% menor que o principal índice do mercado de fundos imobiliários (IFIX), no mesmo mês. Destacamos o significativo aumento do número de investidores (+13%) em relação ao mês anterior.

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 1,06% ou aproximadamente 12,74% anualizado, isento de imposto de renda**, com base no valor de fechamento da cota no mercado secundário (R\$85,69).

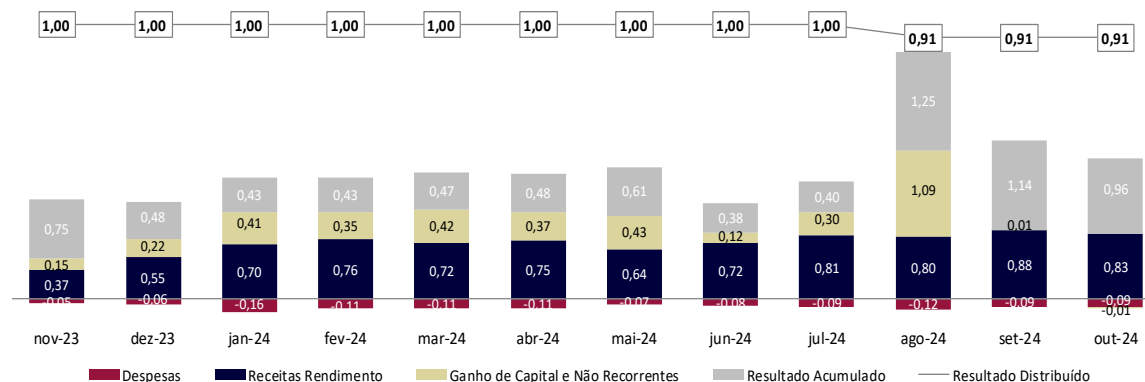
Considerações Finais

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.

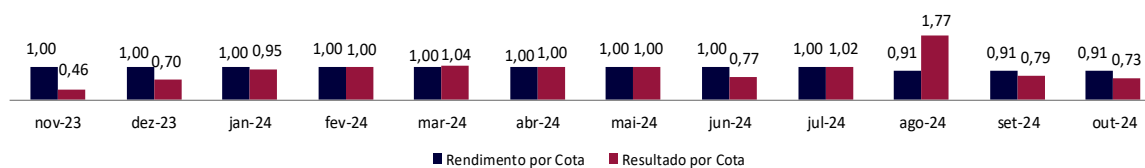
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Outubro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	5.413.491	20.933.038	37.168.232
Receita CRI	599.734	1.976.789	2.117.818
Receitas Ações	0	34.926	69.852
Receitas Outros Ativos Financeiros	428.190	2.824.790	7.448.416
Ganho de Capital e Não Recorrentes	-55.605	10.752.618	20.539.410
Total Receitas	6.385.810	36.522.161	67.343.729
Despesas Administrativas	-640.355	-2.576.254	-4.520.021
Despesas Operacionais	-59.451	-523.321	-1.446.809
Total de Despesas	-699.805	-3.099.575	-5.966.829
Resultado	5.686.005	33.422.585	61.376.900
Rendimento Distribuído	7.054.619	28.218.478	54.843.622
Resultado por Cota	0,73	4,31	10,07
Rendimento por Cota	0,91	3,73	9,73
Proporção Distribuição	124,1%	84,4%	89,4%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,96	0,96	0,96

Composição do Rendimento (R\$)



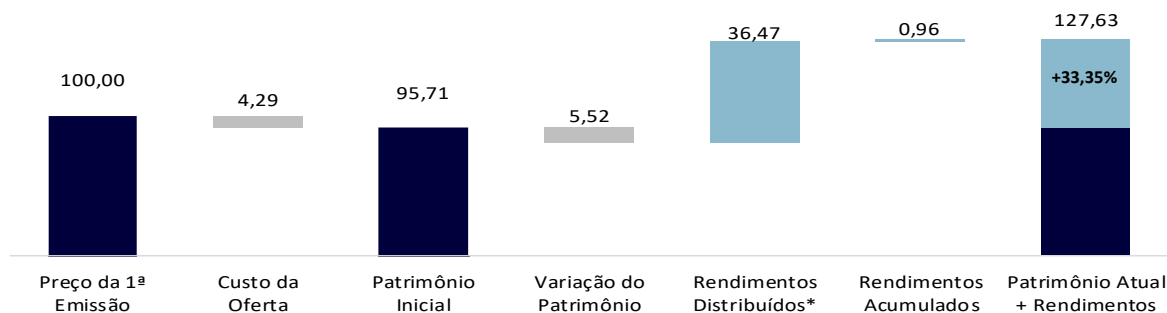
Histórico de Rendimento (R\$)



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

	out/24	2024	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,06%	11,35%	40,47%
CDI Líquido (15% IR)	0,79%	7,68%	34,29%
Valor Patrimonial + Rendimento²	-2,60%	-0,85%	33,35%
IPCA + Yield IMA-B¹	0,96%	9,19%	40,18%
IFIX	-3,06%	-3,22%	19,55%
Valor de Mercado + Rendimento	-6,90%	-6,67%	23,45%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis.

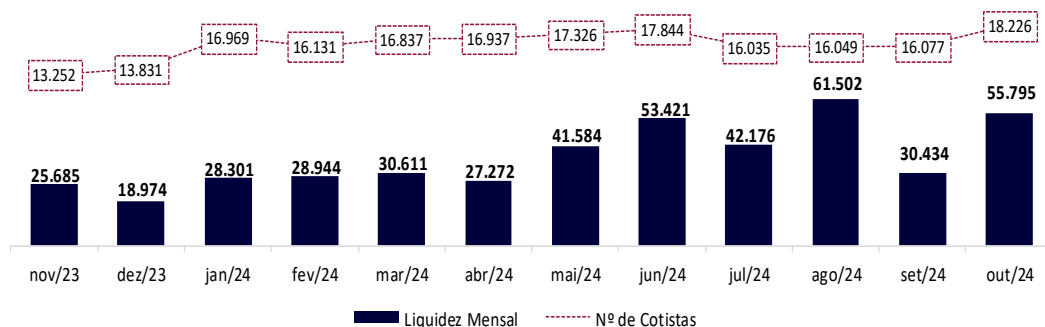
¹Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório.

²Desconsiderando os custos da oferta e reinvestindo os rendimentos.

Liquidez²

	out/24	2024	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	55.795.467	400.039.987	659.715.127
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	2.425.890	1.878.122	892.713
Giro	7,98%	57,21%	94,35%

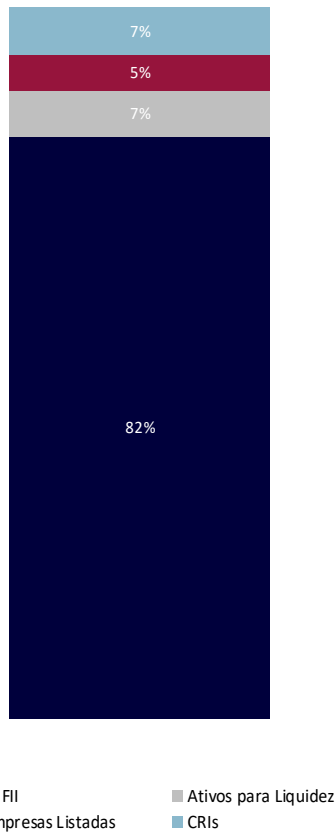
²O JSAF11 teve suas cotas listadas na B3 no dia 25/11/2021.



Carteira Consolidada

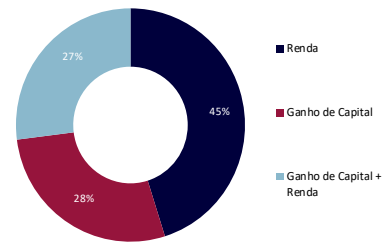
Composição da Carteira

% dos ativos alocados por Categoria



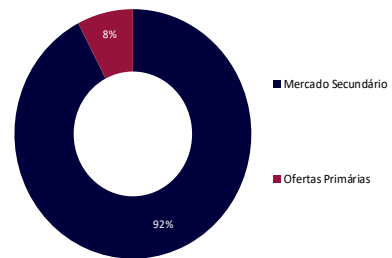
Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



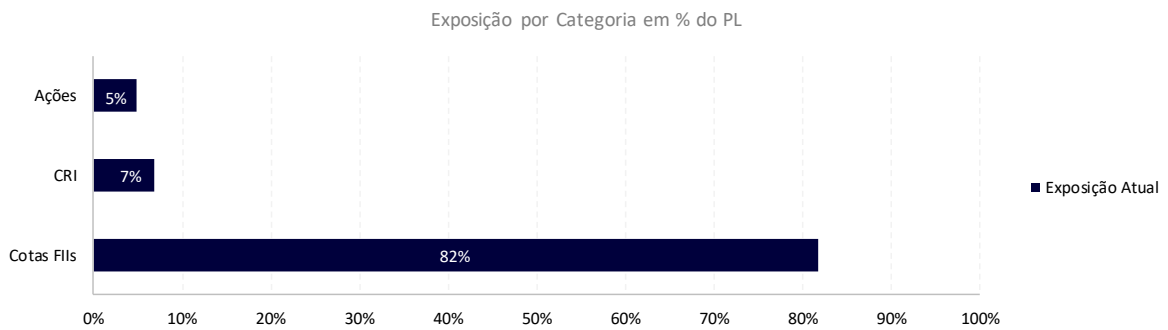
Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



Exposição do PL por Categoria

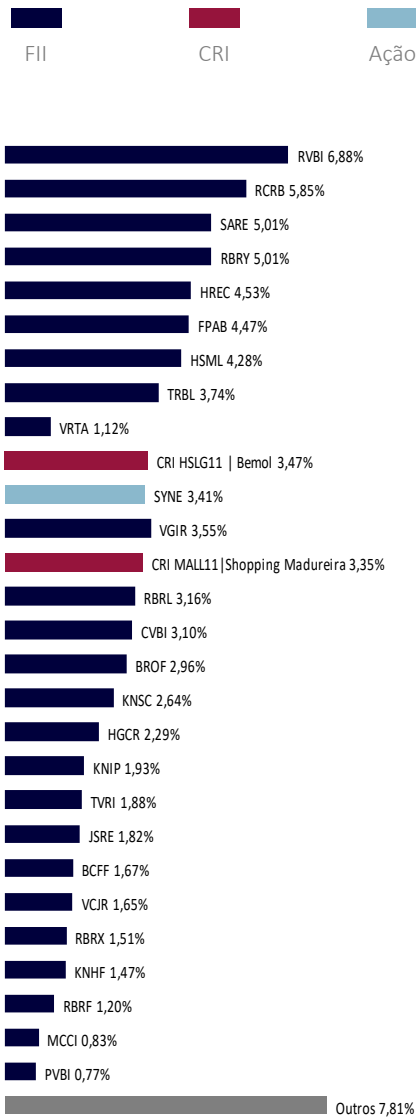
% patrimônio líquido por Categoria



Carteira Consolidada

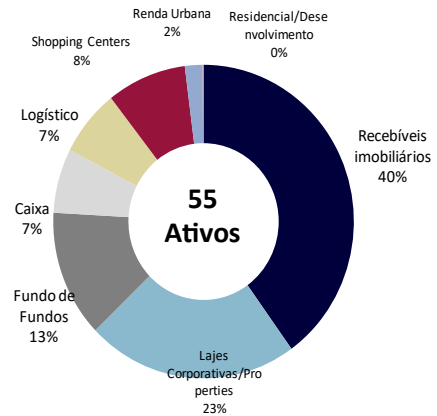
Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



Participação por Segmento

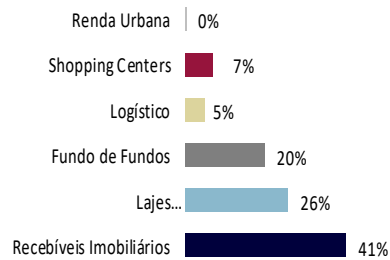
% patrimônio líquido alocado por Segmento



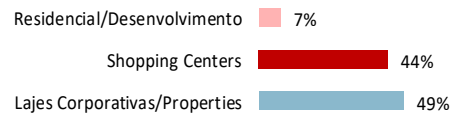
Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

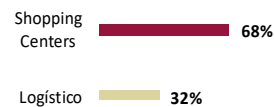
FII: #48 Ativos



Ações: #4 Ativos



CRIs: #2 Ativos



Ativos de Liquidez: #1 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%	5,09
CRI HSLG11 Bemol	Virgo Sec.	Única	Galpões Logísticos	1,20%	IPCA	8,00%	5,37

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.