



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Novembro 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
81,51	631.892.337	18.208	2.296.040	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
87,28	676.599.204	7.752.329	30,38%	1,12% / 13,40%

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 e Mercados

Em novembro, a vitória de Donald Trump nas eleições americanas e o controle republicano no Congresso reforçaram expectativas de uma agenda econômica focada em políticas fiscais expansionistas e maior protecionismo comercial, gerando incertezas sobre o impacto dessas medidas no cenário global. Na Europa, as preocupações com uma possível guerra comercial aumentaram a pressão para estímulos monetários adicionais. Enquanto isso, os dados preliminares da China indicaram continuidade na recuperação econômica, sustentada pelos pacotes de estímulos, embora a sustentabilidade dessa retomada siga como ponto de atenção.

No Brasil, as questões fiscais ganharam destaque com o anúncio de um pacote de medidas para viabilizar o arcabouço fiscal. No entanto, a falta de profundidade estrutural das propostas e a desoneração do imposto de renda para pessoas físicas geraram dúvidas sobre sua eficácia, agravando a percepção de risco fiscal. A combinação de câmbio depreciado, inflação corrente em alta e expectativas desancoradas levou o Banco Central a intensificar o ciclo de aperto monetário na reunião de dezembro. O Copom aumentou a taxa Selic em 1 ponto percentual, para 12,25% ao ano, e indicou mais duas elevações de 1 ponto nas reuniões de janeiro e março, com o objetivo de alcançar 14,25% ao ano no final do primeiro trimestre de 2025 e tentar conter as pressões inflacionárias.

O índice Bovespa recuou 3,1% em novembro, acompanhando a maior aversão ao risco no mercado doméstico, enquanto o mercado de ações americano avançou mais de 5,0% (S&P500), impulsionado pelo otimismo com a política econômica de Trump.

O índice IFIX apresentou uma desvalorização de 2,11% no mês, pressionado pelo aumento dos prêmios de risco. Nenhum segmento da indústria de fundos imobiliários registrou valorização em novembro, com destaque negativo para os fundos de fundos (-3,97%), shopping centers (-3,91%) e lajes corporativas (-3,13%). Esse desempenho reflete as condições macroeconômicas desafiadoras e a sensibilidade do setor às dinâmicas de juros e inflação.

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

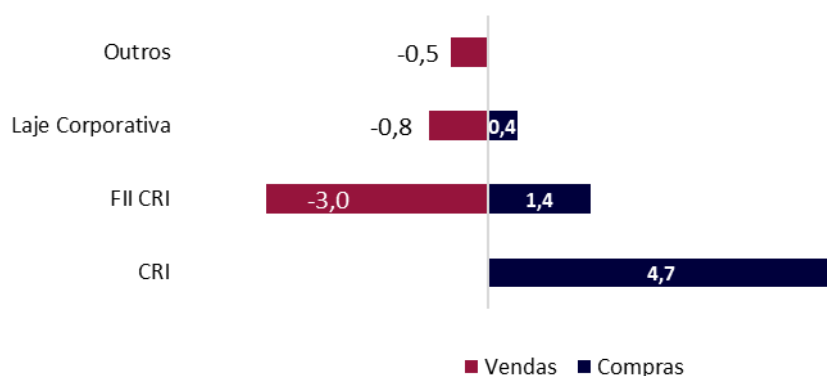
Comentários do Gestor

Carteira e Movimentações do Mês

No mês de novembro, a equipe de gestão decidiu aumentar a exposição direta a CRIs atrelados à inflação, com o **objetivo de elevar os rendimentos recorrentes do JSAF11 ao longo de 2025**. Os recursos destinados a essa estratégia foram provenientes do desinvestimento em alguns FIIs de CRI, cujos spreads implícitos eram menores que os obtidos na alocação direta em CRIs, além de vendas pontuais de FIIs de tijolo. Apesar de apresentarem potencial de valorização em relação ao seu valor justo, esses ativos não devem registrar ganhos significativos no atual cenário macroeconômico.

Conforme antecipado no relatório anterior, o FII HGPO11 realizou uma distribuição extraordinária de dividendos, impactando positivamente o resultado do fundo em aproximadamente R\$ 0,18 por cota. **Este rendimento será utilizado para linearizar a distribuição de rendimentos do JSAF11 ao longo de 2025.**

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



Distribuição de Rendimentos e Resultado do Mês

Em outubro, o JSAF11 apresentou um retorno consolidado (variação patrimonial + dividendos distribuídos) de -2,23%. Entretanto, destacamos que o **JSAF11 mantém uma rentabilidade superior ao índice IFIX no acumulado de 2024** e um retorno consolidado **desde o início do fundo 11,4% maior que o do IFIX** no mesmo período.

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 1,12% ao mês ou aproximadamente **13,40% anualizado, isento de imposto de renda**, com base no valor de fechamento da cota no mercado secundário (R\$81,51).

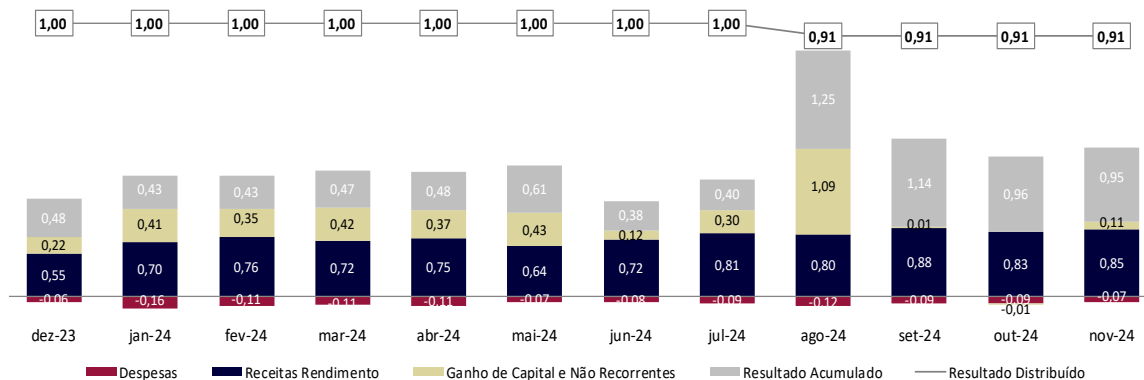
Considerações Finais

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.

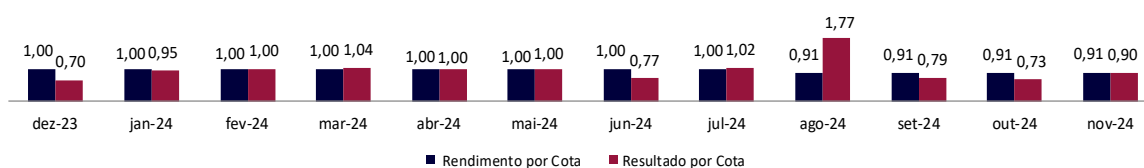
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Novembro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	5.815.941	26.748.979	42.984.173
Receita CRI	565.406	2.542.195	2.683.224
Receitas Ações	0	34.926	69.852
Receitas Outros Ativos Financeiros	245.512	3.070.302	7.693.928
Ganho de Capital e Não Recorrentes	843.957	11.596.575	21.383.368
Total Receitas	7.470.817	43.992.977	74.814.546
Despesas Administrativas	-482.622	-3.058.876	-5.002.643
Despesas Operacionais	-33.097	-556.418	-1.479.905
Total de Despesas	-515.719	-3.615.294	-6.482.548
Resultado	6.955.098	40.377.683	68.331.998
Rendimento Distribuído	7.054.619	35.273.097	61.898.241
Resultado por Cota	0,90	5,21	10,97
Rendimento por Cota	0,91	4,64	10,64
Proporção Distribuição	101,4%	87,4%	90,6%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,95	0,95	0,95

Composição do Rendimento (R\$)



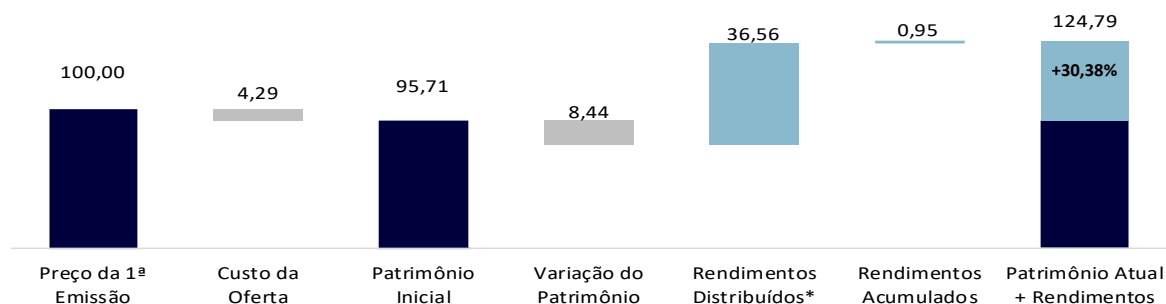
Histórico de Rendimento (R\$)



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

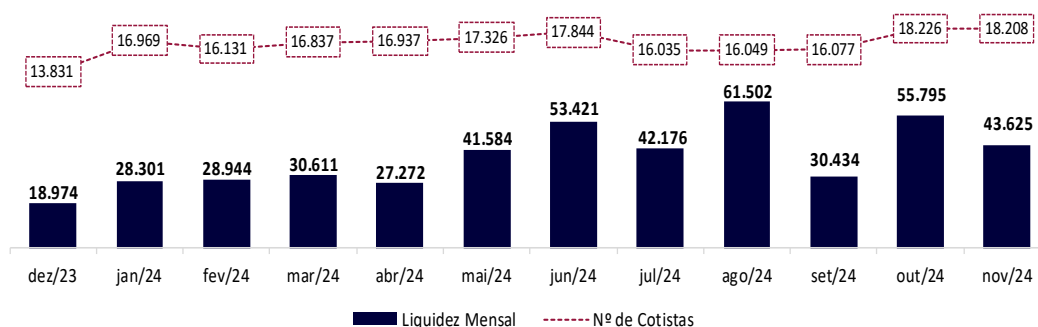
	nov/24	2024	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,12%	13,05%	43,66%
CDI Líquido (15% IR)	0,67%	8,42%	35,24%
Valor Patrimonial + Rendimento ²	-2,23%	-3,06%	30,38%
IPCA + Yield IMA-B ¹	0,96%	10,24%	41,52%
IFIX	-2,11%	-5,26%	17,03%
Valor de Mercado + Rendimento	-3,82%	-10,23%	18,74%

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

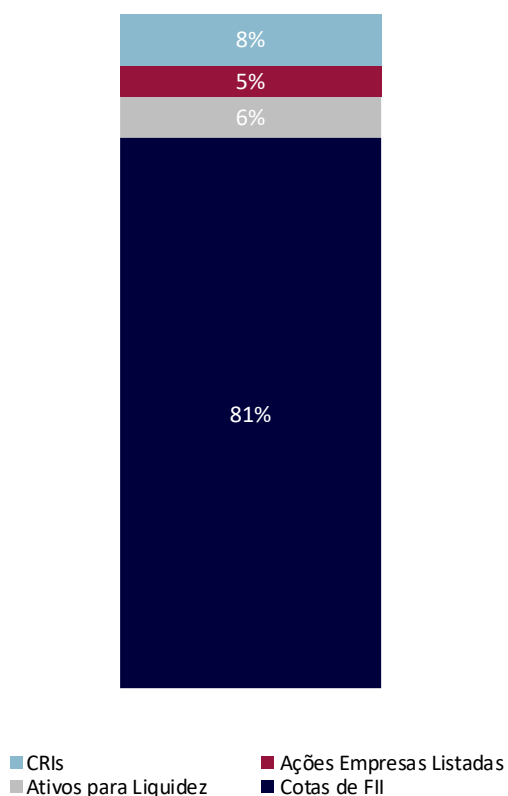
	nov/24	2024	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	43.624.763	443.664.749	703.339.890
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	2.296.040	1.912.348	927.889
Giro	6,45%	65,57%	103,95%

²O JSF11 teve suas cotas listadas na B3 no dia 25/11/2021.

Carteira Consolidada

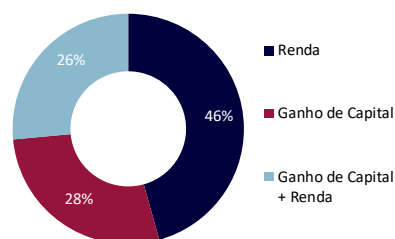
Composição da Carteira

% dos ativos alocados por Categoria



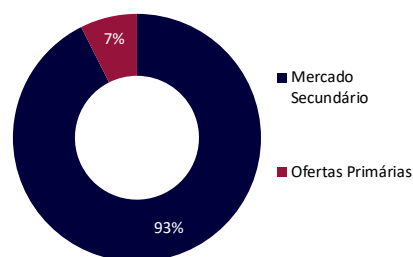
Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



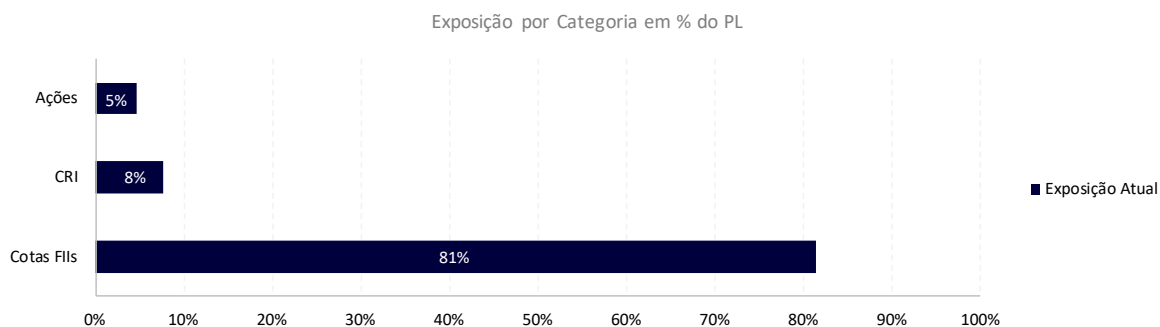
Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



Exposição do PL por Categoria

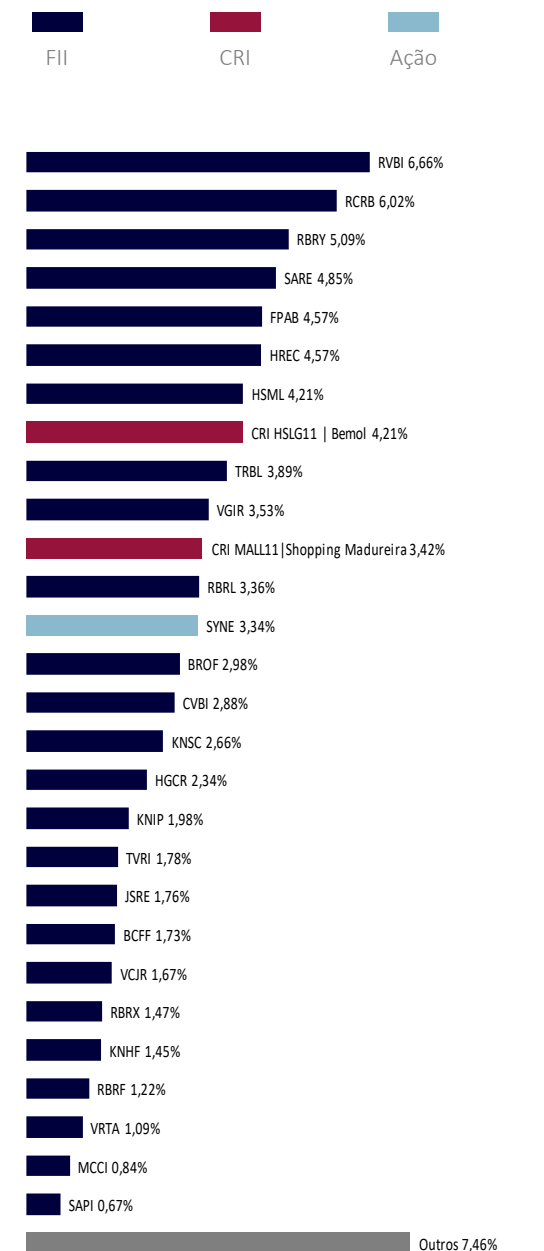
% patrimônio líquido por Categoria



Carteira Consolidada

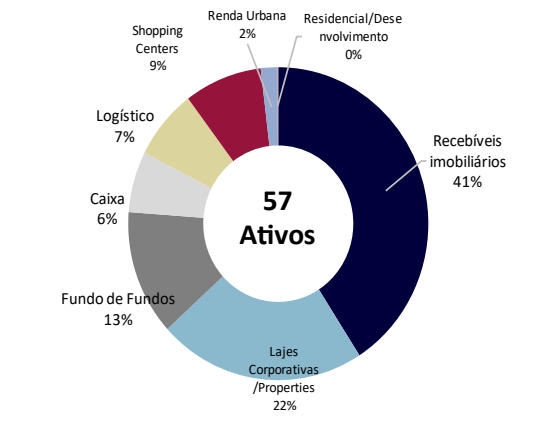
Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



Participação por Segmento

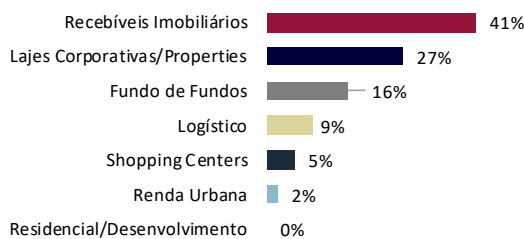
% patrimônio líquido alocado por Segmento



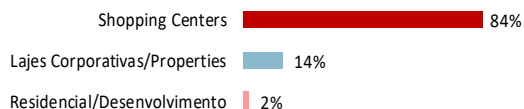
Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

FII: #48 Ativos



Ações: #4 Ativos



CRIs: #2 Ativos



Ativos de Liquidez: #3 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%	5,01
CRI HSLG11 Bemol	Virgo Sec.	Única	Galpões Logísticos	1,20%	IPCA	8,00%	5,28

CRI MALL11 | Shopping Madureira



Devedor	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
FII MALL11	IPCA	7,80%	3,42%	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%	4,21%	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.