



Relatório Gerencial



Safrá | Asset

Dezembro 2024

JSAF11

JS Ativos Financeiros | Fundo de Investimento Imobiliário – FII | JSAF11

www.safrá.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
7,78	603.131.196	18.191	1.804.942	R\$ 0,091

Cota Patrimonial (R\$) ¹	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	Retorno Total Desde 27/10/21 - (Início) ²	Divided Yield Mês / Anualizado
8,42	652.955.634	77.523.290	27,18%	1,17% / 14,04%

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 dezembro, o Federal Reserve reduziu a taxa básica de juros em 0,25 ponto percentual, para o intervalo de 4,25%-4,5% ao ano, mas ressaltou que novos cortes serão limitados devido a preocupações com riscos inflacionários. Jerome Powell alertou que as políticas econômicas da nova administração aumentam essas pressões. Na Europa, a inflação apresentou maior alinhamento com a meta, impulsionada pela redução na inflação de serviços, mas a divergência entre as políticas monetárias dos Estados Unidos e da Europa pode se acentuar nos próximos trimestres. Na China, os estímulos econômicos continuam mostrando eficácia limitada, com a demanda por crédito permanecendo fraca, o mercado imobiliário instável e pressões deflacionárias ainda presentes, destacando os desafios estruturais da economia.

No Brasil, o ambiente econômico segue turbulento. As medidas fiscais anunciadas pelo governo enfrentaram diluição no Congresso, agravando os questionamentos sobre a sustentabilidade fiscal. Além disso, a venda de reservas internacionais, por parte do BCB, não foi suficiente para conter uma nova depreciação do real. Em resposta à deterioração das expectativas de inflação em todos os horizontes, o Copom acelerou o ciclo de aperto monetário, elevando a Selic em 1 ponto percentual e sinalizando um ritmo semelhante para o início de 2025. As projeções apontam continuidade do aperto até pelo menos o segundo trimestre do ano, com o objetivo de conter a escalada inflacionária.

Nos Estados Unidos, o S&P 500 caiu 2,5% no mês, enquanto o Nasdaq permaneceu estável, fechando o ano com ganhos expressivos de 23,3% e 24,9%, respectivamente. O índice Bovespa recuou 4,3% em dezembro, encerrando o ano com uma queda acumulada de 10,4%, refletindo o impacto contínuo das pressões macroeconômicas sobre os ativos de renda variável brasileiros. O Índice IFIX, por sua vez, obteve um retorno levemente negativo de 0,67% em dezembro, apesar da forte volatilidade ao longo do mês. No ano, o IFIX consolidou uma queda de 5,9%, com destaques negativos para os fundos dos segmentos de tijolo, que cederam mais de 11%, e são os mais sensíveis ao cenário macroeconômico turbulento.

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

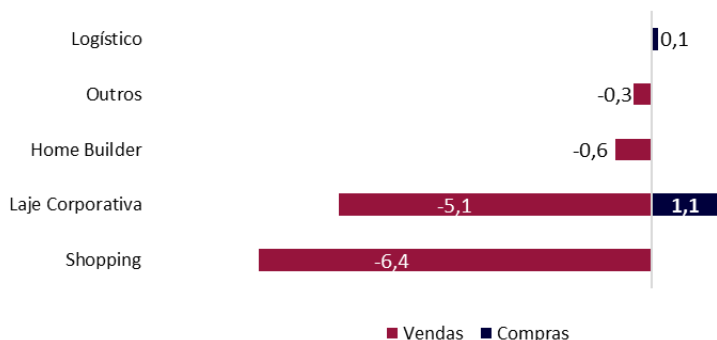
Comentários do Gestor

Carteira e Movimentações do Mês

Em dezembro, a equipe de gestão adotou uma estratégia mais conservadora: (1) Mantivemos aproximadamente 10% do patrimônio do fundo em ativos de alta liquidez (caixa). (2) Nesse contexto, as movimentações do mês focaram em desinvestimentos pontuais nos segmentos de Shopping Centers, Lajes Corporativas e Home Builders. Esses ativos já haviam atingido o potencial de valorização inicialmente projetado ou apresentaram deterioração em seus fundamentos.

(3) Identificamos **excelentes oportunidades de investimento em todos os segmentos de ativos de tijolo**. Assim, o JSAF11 inicia 2025 preparado para aproveitar os descontos disponíveis no mercado secundário. (4) Além disso, a **parcela da carteira voltada à geração de renda** será um **componente essencial para o aumento da receita recorrente**, especialmente em um cenário de juros e inflação elevados.

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



Distribuição de Rendimentos e Resultado do Mês

Em dezembro, o JSAF11 registrou um retorno consolidado (variação patrimonial + dividendos distribuídos) de -2,45%. No acumulado de 2024, o fundo apresentou um retorno consolidado negativo, em 5,4%, pela primeira vez desde seu IPO.

Apesar disso, o JSAF11 manteve sua consistência relativa e, pelo **terceiro ano consecutivo, superou a rentabilidade do principal índice do mercado de fundos imobiliários, o IFIX**. Esse resultado reforça o compromisso da gestão em entregar desempenhos superiores, mesmo em cenários desafiadores.

Anunciamos este mês a distribuição de rendimentos de R\$ 0,091 por cota para os detentores das cotas JSAF11, pagos no décimo dia útil do mês subsequente. Esse rendimento corresponde a um yield mensal de 1,17% ao mês ou aproximadamente **14% anualizado, isento de imposto de renda**, com base no valor de fechamento da cota no mercado secundário (R\$7,78).

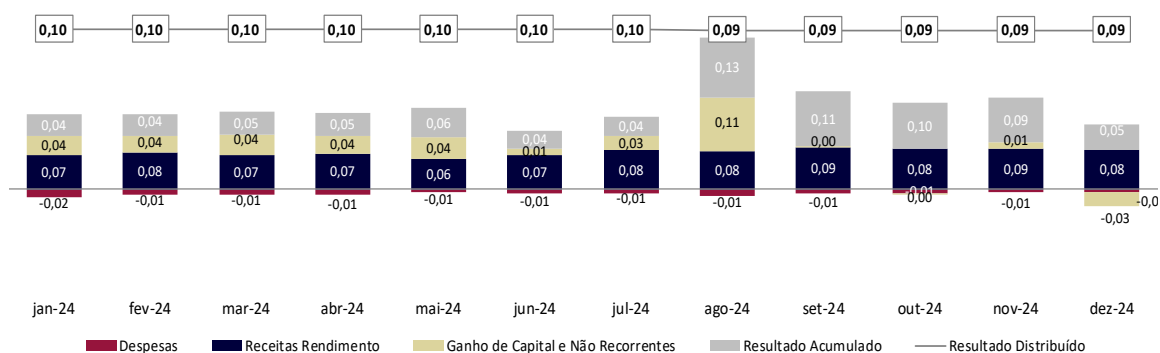


Para mais informações basta acessar o site do JSAF11: <https://www.safrasset.com.br/safrasset/fundo-imobiliario/jsaf11.htm>. Por fim, convidamos todos a se cadastrarem em nosso mailing, para receber os relatórios mensais e outras informações relevantes do fundo, através da página: [Clique Aqui](#). Em caso de dúvidas, o time do JSAF está à disposição através da caixa de e-mail: ri.imobiliario@safrasset.com.br.

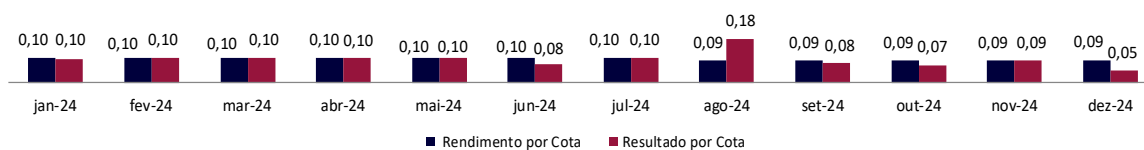
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Dezembro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	5.365.355	32.114.334	48.349.528
Receita CRI	675.441	3.217.636	3.358.665
Receitas Ações	0	34.926	69.852
Receitas Outros Ativos Financeiros	373.667	3.443.969	8.067.595
Ganho de Capital e Não Recorrentes	-2.158.078	9.438.498	19.225.290
Total Receitas	4.256.385	48.249.362	79.070.931
Despesas Administrativas	-421.913	-3.480.789	-5.424.556
Despesas Operacionais	-91.716	-648.134	-1.571.621
Total de Despesas	-513.629	-4.128.923	-6.996.177
Resultado	3.742.756	44.120.439	72.074.753
Rendimento Distribuído	7.054.619	42.327.716	68.952.861
Resultado por Cota	0,048	0,569	1,145
Rendimento por Cota	0,091	0,555	1,155
Proporção Distribuição	188,5%	95,9%	95,7%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,052	0,052	0,052

Composição do Rendimento (R\$)



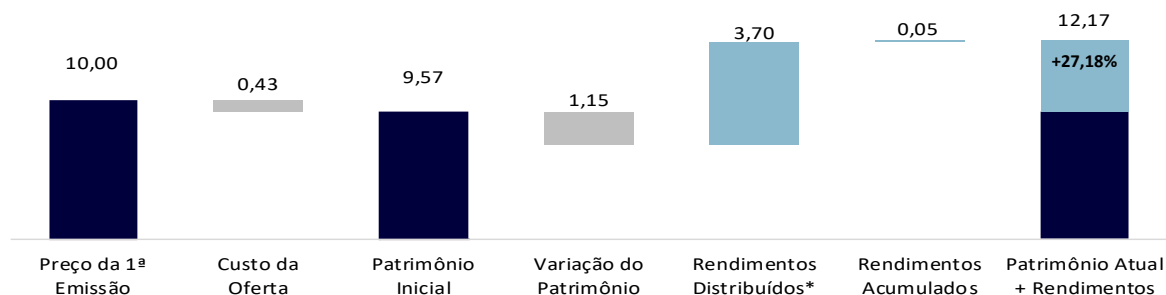
Histórico de Rendimento (R\$)



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

	dez/24	2024	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,17%	14,85%	46,92%
CDI Líquido (15% IR)	0,75%	9,24%	36,30%
Valor Patrimonial + Rendimento ²	-2,45%	-5,43%	27,18%
IPCA + Yield IMA-B ¹	0,88%	11,41%	43,03%
IFIX	-0,67%	-5,89%	16,25%
Valor de Mercado + Rendimento	-3,44%	-13,31%	14,66%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis.

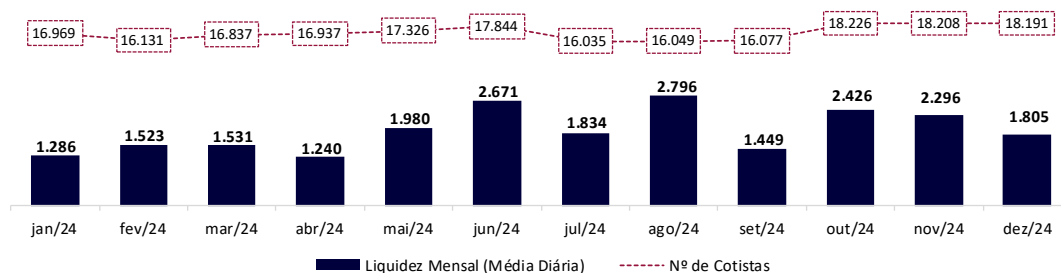
¹Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório.

²Desconsiderando os custos da oferta e reinvestindo os rendimentos.

Liquidez²

	dez/24	2024	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	36.098.846	479.763.595	739.438.735
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	1.804.942	1.903.824	950.435
Giro	5,53%	73,48%	113,24%

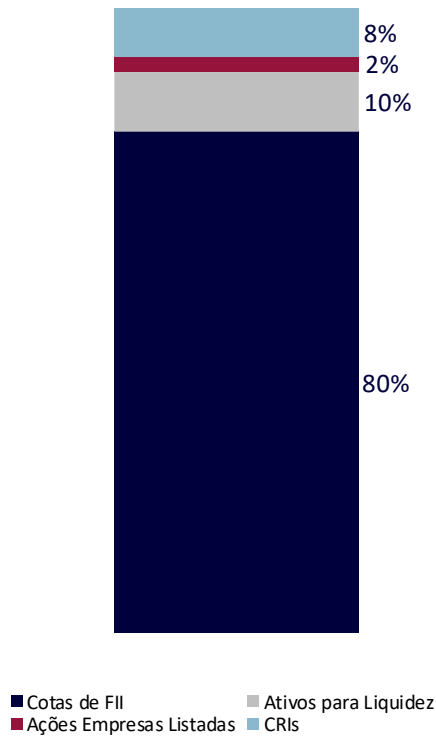
²O JSF11 teve suas cotas listadas na B3 no dia 25/11/2021.



Carteira Consolidada

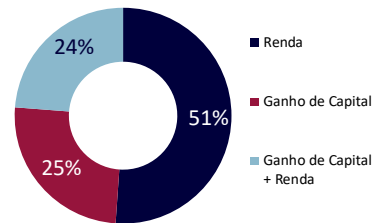
Composição da Carteira

% dos ativos alocados por Categoria



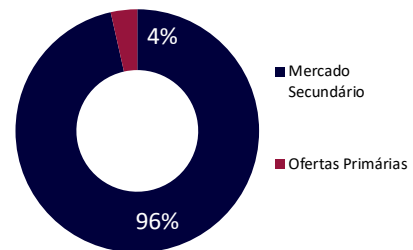
Por Estratégia

% dos ativos alocado nas estratégias



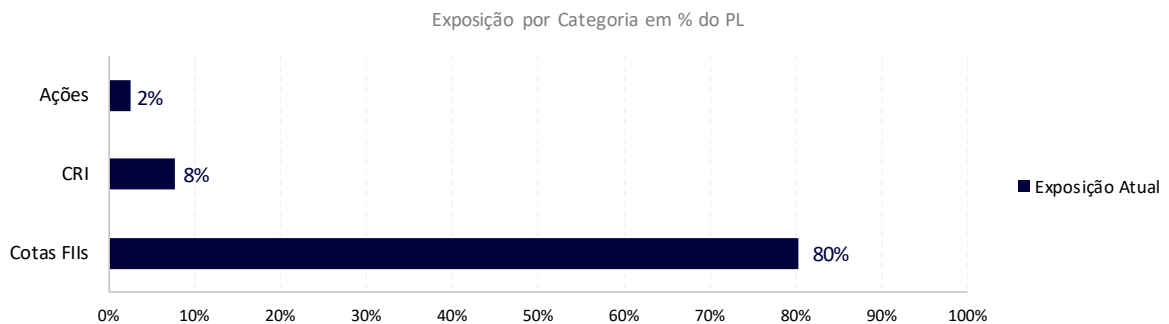
Por Tipo de Alocação

% dos ativos por tipo de alocação



Exposição do PL por Categoria

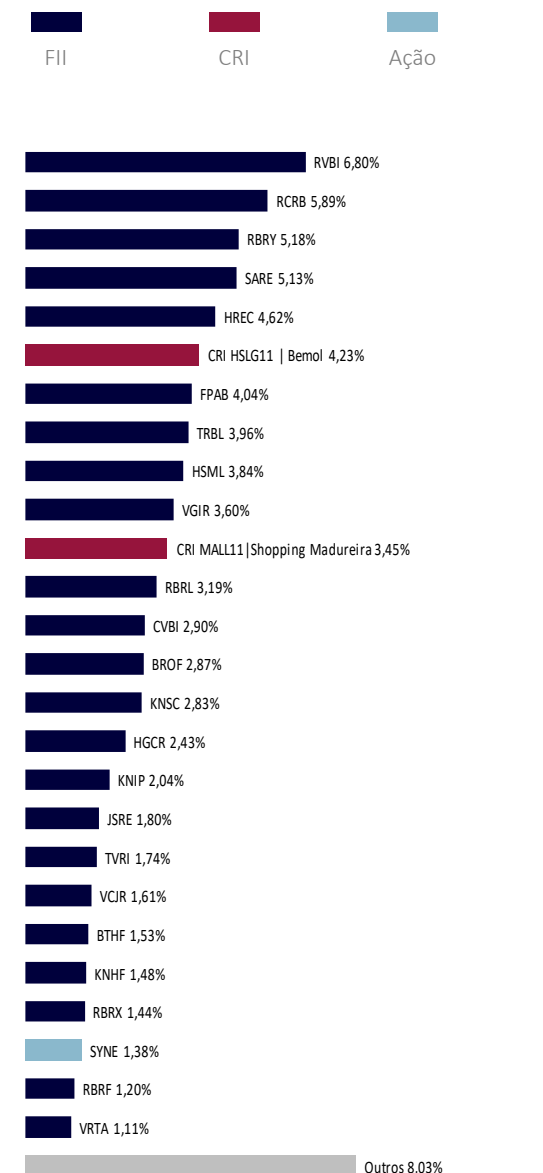
% patrimônio líquido por Categoria



Carteira Consolidada

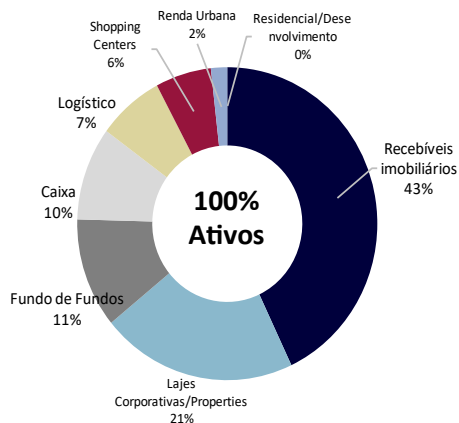
Participação por Ativo

% patrimônio líquido alocado por Ativo



Participação por Segmento

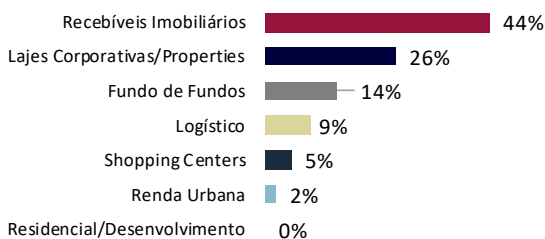
% patrimônio líquido alocado por Segmento



Participação por Segmento em Cada Categoria

% patrimônio líquido alocado por Segmento

FII: # 85% Ativos



Ações: # 5% Ativos



CRIs: # 4% Ativos



Ativos de Liquidez: # 5% 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.