

Relatório Gerencial

Setembro/2026

JS Renda Ativa

Safra | Asset

www.safra.com.br

Comentário do Gestor

Características

Nome:
JS Renda Ativa FII

Código De Negociação:
6220661863202FDO

Administrador:
Banco J. Safra S.A.

Gestor:
Safra Asset Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Auditor:
PwC

Ambiente de Negociação:
[Cetip]

CNPJ:
62.206.618/0001-60

Início do Fundo
31/10/2025

Prazo:
7 anos

Taxa de Administração:
De 0,10% a 0,25% a.a. s/ patrimônio líquido da classe

Taxa de Performance:
N/A

Data Anúncio Rendimento:
Recomendação para último dia útil do mês

Data Pagamento Dividendo:
Até 1º ou 10º dia útil do mês subsequente

Cota Patrimonial (R$)	Valor Patrimonial do Fundo (R$)	Rendimento/Cota Anunciado no Mês
104,16	2.436.506.078	0,73

Qtd. de cotas	Vacância Física / Vacância Financeira	Dividend Yield Mês (Mensal/Anualizado)
23.392.154	3,3% / 3,3%	0,70% / 8,72%

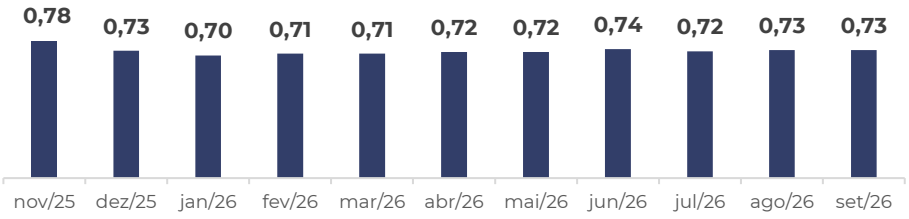
Comentário do Gestor

Em Setembro, o fundo apresentou um rendimento de **R$ 0,73 por cota**, o que corresponde a um dividend yield mensal de **0,70%**, isento de imposto de renda, considerando o valor patrimonial da cota.

Desde o início, o fundo acumula retorno total (cota + dividendos) de **12,59%**, superando o CDI líquido (11,08%) no mesmo período. O patrimônio líquido encerrou setembro em **R$ 2,44 bilhões**, com carteira composta integralmente por cotas sênior de FIIs com estrutura subordinada, conferindo proteção adicional ao investidor.

O WT Morumbi - Ala B permanece como o único ativo com área disponível na carteira de lajes. A gestão conduz ativamente negociações para locação dos conjuntos vagos, com perspectiva de redução da vacância nos próximos meses.

Distribuição de Rendimentos (R$/Cota)



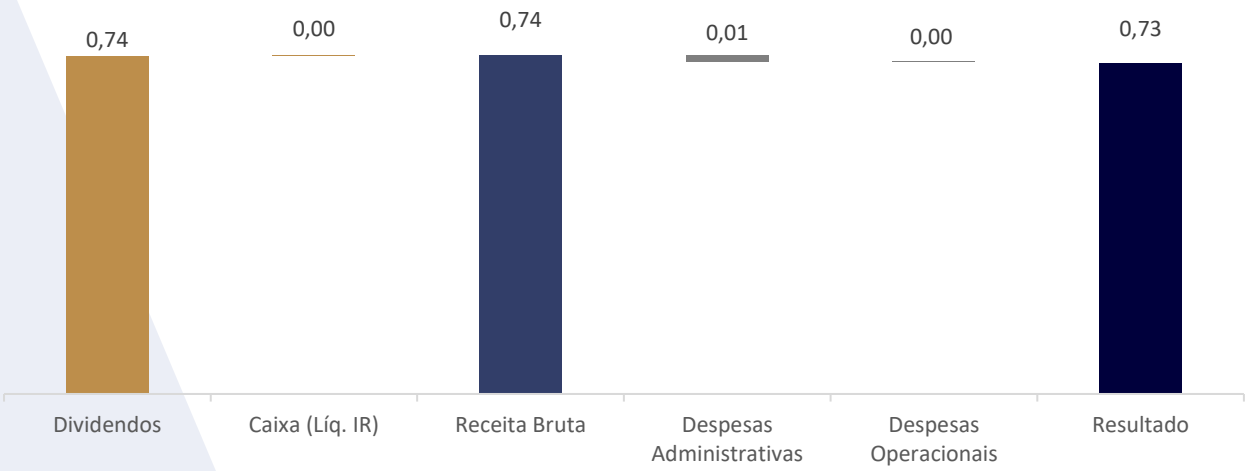
Qualquer dúvida ou sugestão, o time está à disposição através do e-mail: **ri.imobiliario@safra.com.br**

Resultado Financeiro

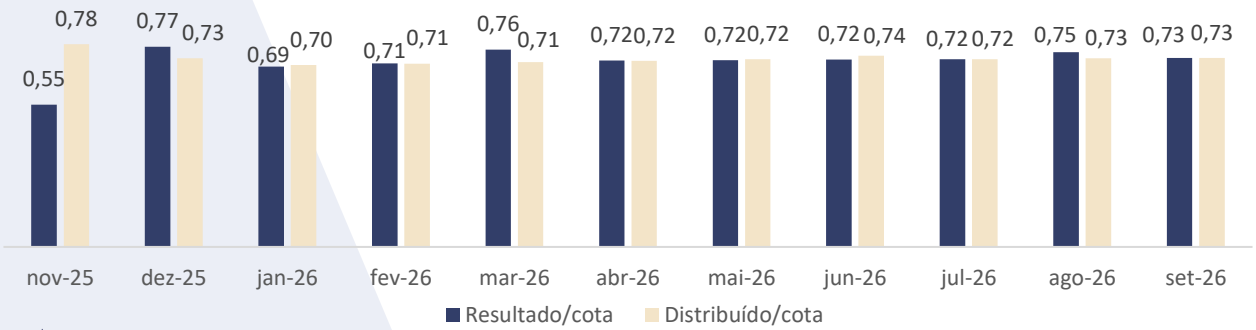
Demonstração de Resultado (R$)

Resultado (R$)	Setembro	2° Semestre	Acumulado Ano
Dividendos	17.355.079	52.533.454	134.802.673
Caixa (Líq. IR)	48.826	152.865	12.789.675
CRI	0	0	653.111
Total Receitas	**17.403.905**	**52.686.318**	**148.245.459**
Despesas Administrativas	-330.214	-1.019.338	-3.443.926
Despesas Operacionais	-46.574	-212.675	-701.601
Total de Despesas	**-376.787**	**-1.232.014**	**-4.145.527**
Resultado	**17.027.117**	**51.454.305**	**144.099.932**
Rendimento Distribuído	17.027.117	50.921.562	142.989.639
Resultado por Cota	0,7279	2,1996	6,1602
Rendimento por Cota	0,7279	2,1769	6,1127

Composição de Rendimento (R$)



Histórico de Rendimentos (R$)

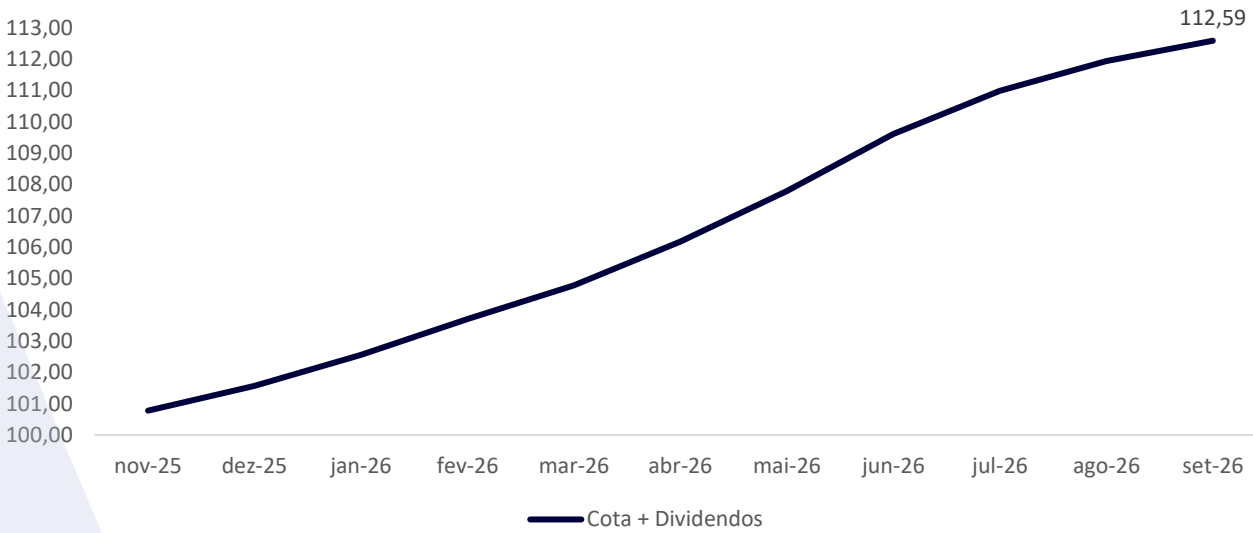


Rentabilidade

Retorno Total

	Set/26	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	0,70%	6,67%
CDI Líquido (15% IR)	0,92%	11,08%
Valor Patrimonial + Rendimento	0,58%	12,59%
IPCA + Yield IMA-B	1,42%	12,89%

Progressão da Cota + Dividendo



Dividend Yield	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2025											0,78%	0,73%	1,51%
Anualizado											9,78%	9,06%	
2026	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,71%	0,69%	0,70%	0,70%				6,49%
Anualizado	8,71%	8,74%	8,73%	8,78%	8,78%	8,87%	8,65%	8,69%	8,72%				

Carteira Consolidada

Composição do Patrimônio Líquido

Carteira FII[1]

Nome	Saldo	% s/ PL
JS Renda Imobiliária	R$ 1.509.559.985	62,0%
FII BFC	R$ 640.185.663	26,3%
JS Opportunities	R$ 282.919.047	11,6%
Total	**R$ 2.432.664.695**	**99,8%**

Títulos Públicos

Nome	Saldo	% s/ PL
NTN-B	R$ 3.492.499	0,1%
Total	**R$ 3.492.499**	**0,1%**

Caixa e Contas a Receber

	Saldo	% s/ PL
Caixa e contas a receber	R$ 17.738.438	0,7%
Total	**R$ 17.738.438**	**0,7%**

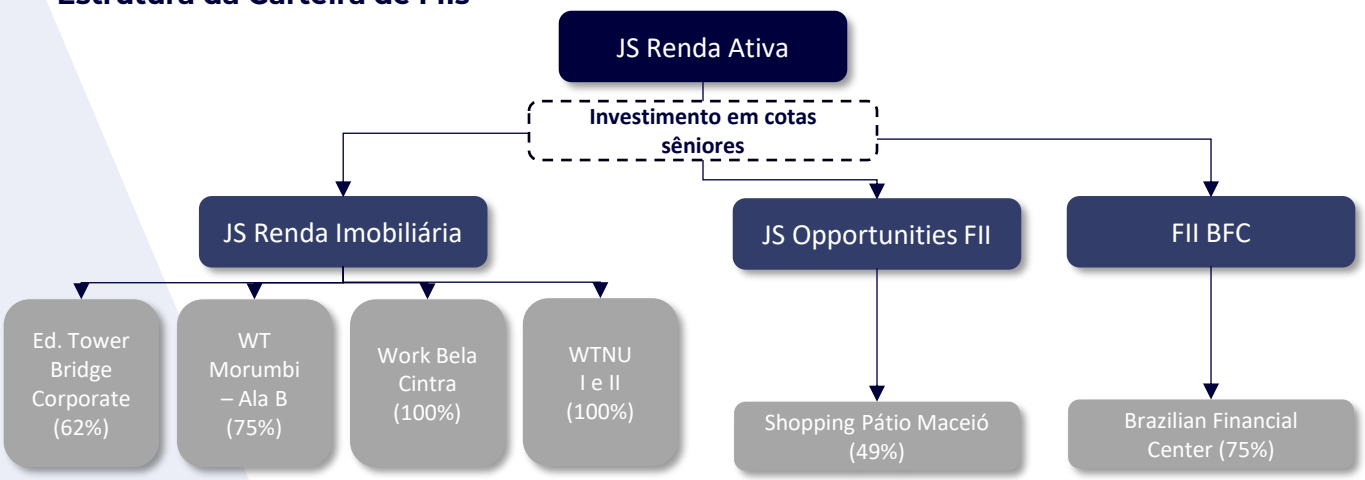
Passivo

	Saldo	% s/ PL
Rendimentos a Pagar e Outras Contas a Pagar	-R$ 17.389.554	-0,7%
Total	**-R$ 17.389.554**	**-0,7%**

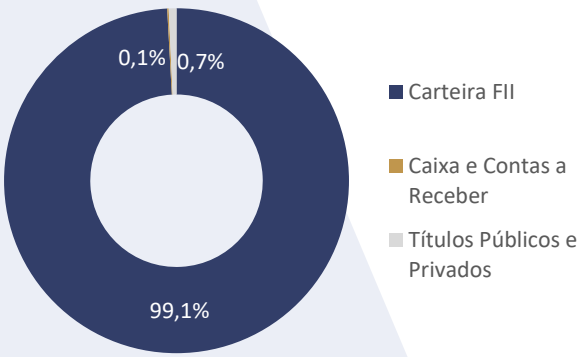
Patrimônio Líquido	**R$ 2.436.506.078**	**100,0%**

(1) Carteira de FII composta exclusivamente por cotas sêniores de FIIs com estrutura sênior e subordinada.

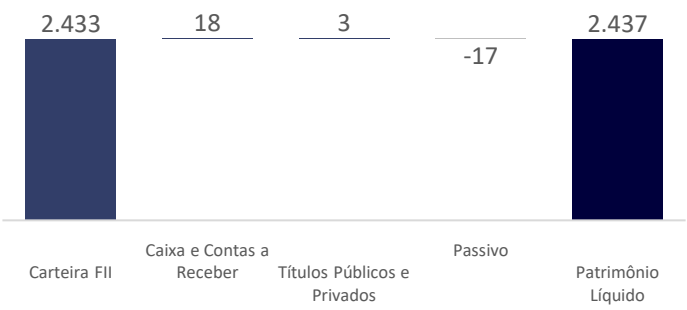
Estrutura da Carteira de FIIs



Composição dos Ativos
(% dos Ativos)

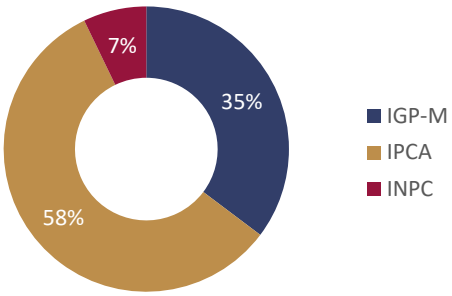


Composição do Patrimônio Líquido
(R$mm)

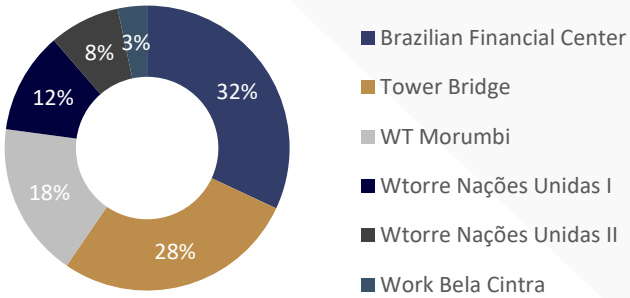


Lajes Corporativas

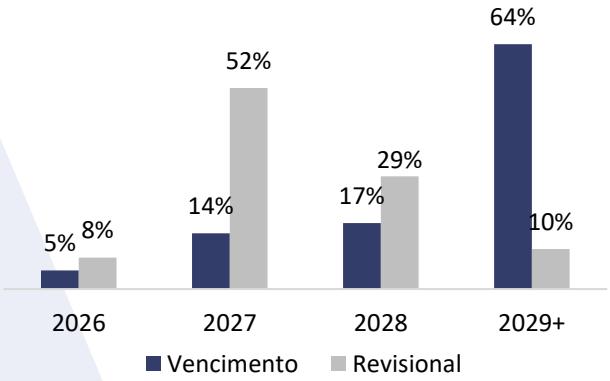
Reajuste dos Contratos por Índice
(% da receita imobiliária do mês)



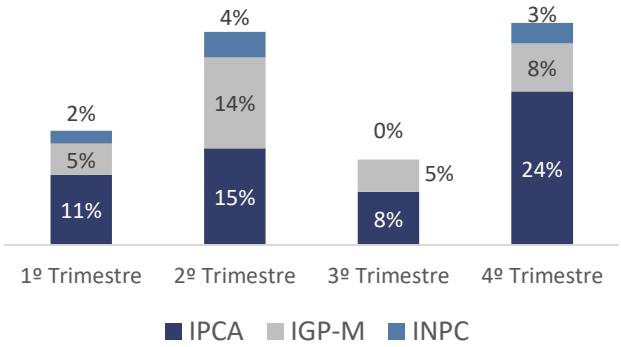
Por Imóvel
(% da receita imobiliária do mês)



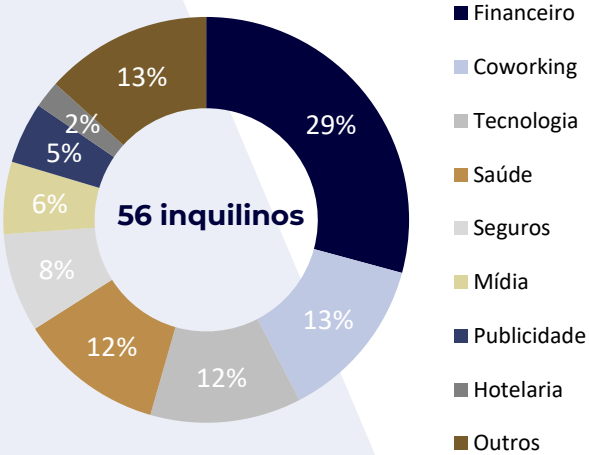
Vencimento e Revisionais do Contrato
(% do ABL)



Reajustes Contratuais
(% do ABL)



Setor dos Inquilinos
(% da receita imobiliária do mês)



Maiores Inquilinos

Unilever, ACCOR, BANCO PAN, wework, STELLANTIS, itaú, ZURICH, Creditas, sinqia, salesforce, DASA, C&A, abbvie

Imóveis

Ed. Tower Bridge

Avenida Jornalista Roberto Marinho, 85 — Berrini, São Paulo, SP





O fundo é proprietário indireto de 62% do Ed. Tower Bridge. O imóvel foi construído no ano de 2013, recebe a classificação AAA e tem certificação Leed Gold. Localizado em uma das regiões que mais se desenvolveram nos últimos anos, o empreendimento é rodeado por alguns dos maiores e mais importantes cruzamentos da cidade: Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, Ponte Estaiada, Av. Jornalista Roberto Marinho e Marginal Pinheiros. Está ao lado da Estação Berrini da CPTM e da futura estação Chucri Zaidan da Linha Ouro do monotrilho, seu entorno conta com todas as facilidades e serviços.

Aquisição: Dezembro de 2025

Locatários: Zurich Minas, Medtronic, Salesforce, Abbvie, Fleury, Banco Toyota, Seb, Zurich Santander, Panalpina, Docusign, Bridgestone, Kroll & AA, Green4T, B4A, Dassault, Lindt e Puro Digital

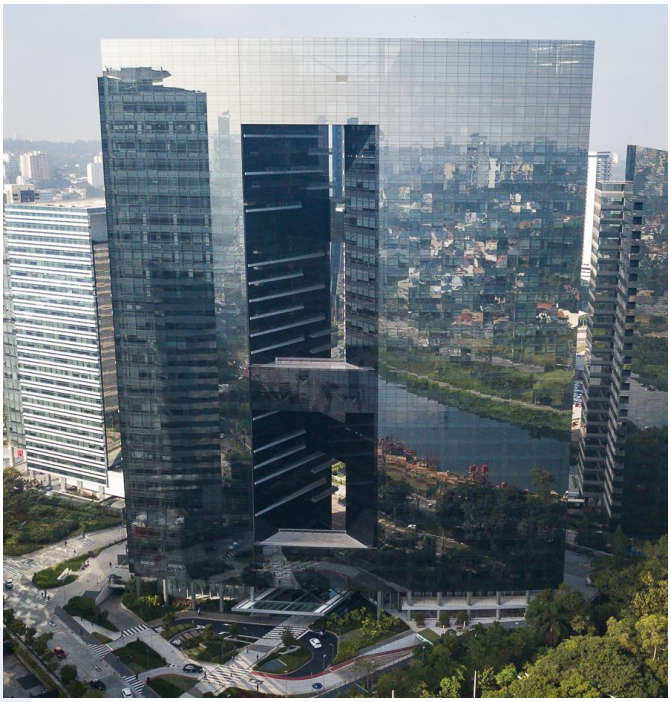
Ativo	# Conjuntos	Área BOMA Total[1]	Vacância Física
Lajes Corporativas	41	34.998 m²	0,0%
Estacionamento	740 vagas		0,0%
Total		**34.998 m²**	**0,0%**

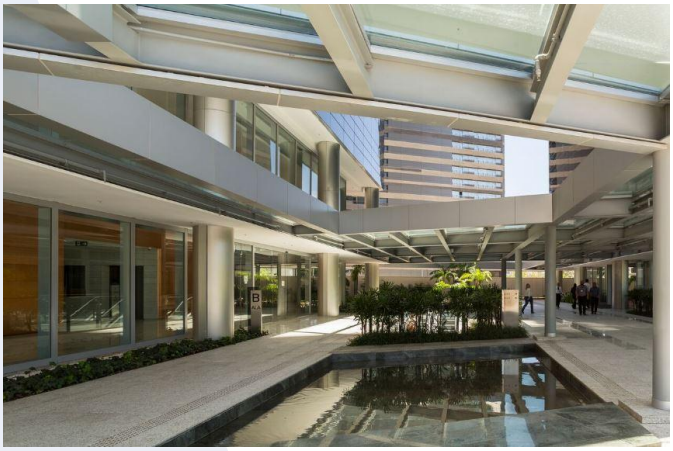
(1) Área BOMA: Metodologia adotada pela associação norte americana Building Owners and Managers Association. A área BOMA considera a soma da área privativa e o rateio de áreas comuns, excluindo escadas, fosso de elevadores e áreas técnicas.

Imóveis

WT Morumbi – Ala B

Avenida das Nações Unidas, 14261 — São Paulo, SP





O Fundo JSRA é proprietário indireto de parte da Ala B do Edifício WT Morumbi. O ativo foi inaugurado em dezembro de 2015 e rapidamente se consolidou como uma das principais lajes corporativas da região. O empreendimento possui classificação AAA (fonte: Buildings) e conta com certificação ambiental LEED Silver®.

Está situado no eixo formado pela Avenida Chucri Zaidan e pela Marginal Pinheiros, importante polo comercial da cidade de São Paulo, com elevada concentração de grandes empresas nacionais e multinacionais e com excelente acesso ao transporte público.

Localiza-se ao lado dos shoppings Morumbi e Market Place e é um dos únicos edifícios da região com acesso por ambas avenidas.

O entorno oferece infraestrutura urbana completa, com facilidades e serviços que sustentam o crescente fluxo de pessoas na região.

Aquisição: Dezembro de 2025

Locatários: Unilever, WeWork, Novartis, Stellantis, Cheil, Creditas, Grupo Edson Queiroz, NEEOH, Adium, Alcoa, ZMES, Hapg/Lloyd, Veritas.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMA Total[1]	Vacância Física
Lajes Corporativas	31	35.114 m²	14,5%
Estacionamento	1.190 vagas		0,0%
Total		**35.114 m²**	**14,5%**

(1) Área BOMA: Metodologia adotada pela associação norte americana Building Owners and Managers Association. A área BOMA considera a soma da área privativa e o rateio de áreas comuns, excluindo escadas, fosso de elevadores e áreas técnicas.

Imóveis

WT Nações Unidas I e II

Avenida das Nações Unidas, 7815 — São Paulo, SP





O Fundo JSRA é proprietário indireto de parte dos Edifícios WT Nações Unidas I e II, localizados na Avenida das Nações Unidas, na Marginal Pinheiros — uma das regiões corporativas mais valorizadas de São Paulo. Os empreendimentos possuem classificação AA (fonte: Buildings) e contam com certificação ambiental LEED Platinum, atendendo às exigências ESG dos principais inquilinos corporativos do mercado. Estão situados em região com excelente infraestrutura de transporte público, com acesso direto ao Metrô Linha 4, CPTM Linha 9 e Terminal de Ônibus Pinheiros. O complexo conta com inquilinos de alta qualidade nos setores de Saúde, Financeiro e Tecnologia, com contratos de longo prazo que garantem previsibilidade de receita ao fundo.

Aquisição: Julho de 2026

Locatários: Dasa, Thomson Reuters, Editora RT, Caixa, Itaú Unibanco, Accor, Lactalis, Sotreq, JC Decaux.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMA Total[1]	Vacância Física
Lajes Corporativas	24	38.356 m²	0,0%
Estacionamento	996 vagas		0,0%
Total		**38.356 m²**	**0,0%**

(1) Área BOMA: Metodologia adotada pela associação norte americana Building Owners and Managers Association. A área BOMA considera a soma da área privativa e o rateio de áreas comuns, excluindo escadas, fosso de elevadores e áreas técnicas.

Imóveis

Work Bela Cintra

Rua Bela Cintra, 755 — São Paulo, SP



O Fundo JSRA é proprietário indireto de parte do Edifício Work Bela Cintra. O ativo foi inaugurado em novembro de 2016 e, desde então, mantém posicionamento sólido na região em que se insere.
O empreendimento possui classificação A (fonte: Buildings) e permanece integralmente locado desde 2018.
Situa-se no entorno da Avenida Paulista, um dos principais eixos comerciais da cidade de São Paulo, caracterizado pela elevada concentração de grandes empresas nacionais e multinacionais e pelo excelente acesso ao transporte público. Encontra-se nas proximidades da estação Paulista da Linha Amarela do metrô de São Paulo.
O ativo conta com dois locatários, dos quais um ocupa 17 dos 18 conjuntos.

Aquisição: Dezembro de 2025

Locatários: Sinqia e ITA Airways

Ativo	# Conjuntos	Área BOMA Total[1]	Vacância Física
Lajes Corporativas	18	4.657 m²	0,0%
Estacionamento	108 vagas		0,0%
Total		**4.657 m²**	**0,0%**

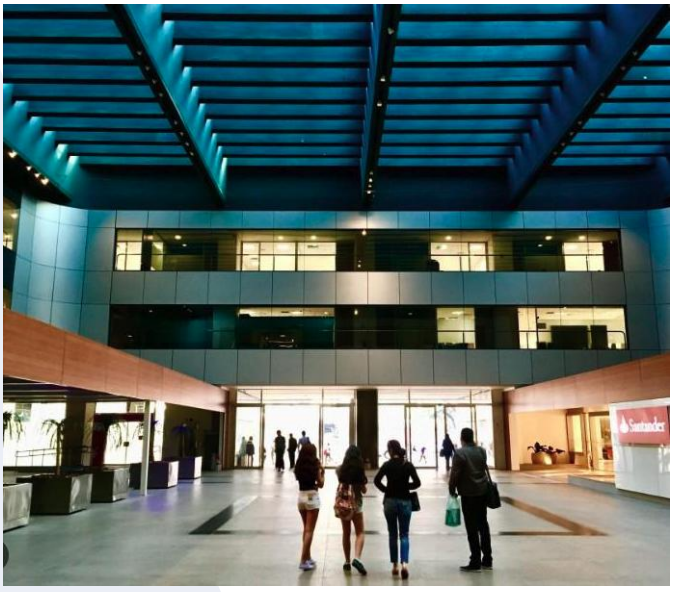
(1) Área BOMA: Metodologia adotada pela associação norte americana Building Owners and Managers Association. A área BOMA considera a soma da área privativa e o rateio de áreas comuns, excluindo escadas, fosso de elevadores e áreas técnicas.

Imóveis

Brazilian Financial Center

Avenida Paulista, 1374 — São Paulo, SP





Inserido no eixo da Avenida Paulista, importante polo corporativo da cidade de São Paulo com alta concentração de grandes empresas e excelente acesso ao transporte público, o Brazilian Financial Center destaca-se pela proximidade ao Shopping Cidade São Paulo e à estação Trianon-Masp da Linha Verde do metrô.
O imóvel possui classificação AAA (fonte: Buildings). Inaugurado em agosto de 2017, o empreendimento se firmou como um dos principais referenciais de seu entorno, em razão de sua localização e de seu padrão construtivo.
O Fundo JSRA detém participação indireta em parcela desse ativo e seu entorno apresenta infraestrutura urbana completa, com serviços e facilidades que sustentam o elevado fluxo histórico da região.

Aquisição: Dezembro de 2025

Locatários: Banco Pan, Itaú Unibanco, CNN, WeWork e C&A

Ativo	# Conjuntos	Área BOMA Total[1]	Vacância Física
Lajes Corporativas	19	32.478 m²	0,0%
Estacionamento	552 vagas		0,0%
Total		**32.478 m²**	**0,0%**

(1) Área BOMA: Metodologia adotada pela associação norte americana Building Owners and Managers Association. A área BOMA considera a soma da área privativa e o rateio de áreas comuns, excluindo escadas, fosso de elevadores e áreas técnicas.

Imóveis

Shopping Pátio Maceió

Avenida Menino Marcelo, 3800 — Maceió, AL



O Fundo JSRA, através do JS Opportunities é proprietário indireto de 49% do Shopping Pátio Maceió. O ativo foi inaugurado em 25 de novembro de 2009 e, desde então, mantém posicionamento sólido na região em que se insere.

Administrado pela Alqia, uma das principais administradoras de shopping centers do país, o Pátio Maceió é o único shopping center da parte alta da capital.

O Shopping Pátio Maceió está localizado no extremo norte da cidade, uma região que apresenta crescimento habitacional acima da média da capital. É o principal centro de compras, lazer, cultura, gastronomia e negócios da região, contando com 14 âncoras, além de um completo mix de lojas, lazer e serviços, com academia, faculdade, centro médico, lotérica e bancos.

O seu público frequentador já ultrapassa os 800 mil consumidores ao mês.

Aquisição: Maio de 2026

Ativo	# Conjuntos	ABL Total[1]	Vacância Física
Lojas	143	21.372 m²	1,6%
Estacionamento	2.058 vagas		0,0%
Total		**21.372 m²**	**1,6%**

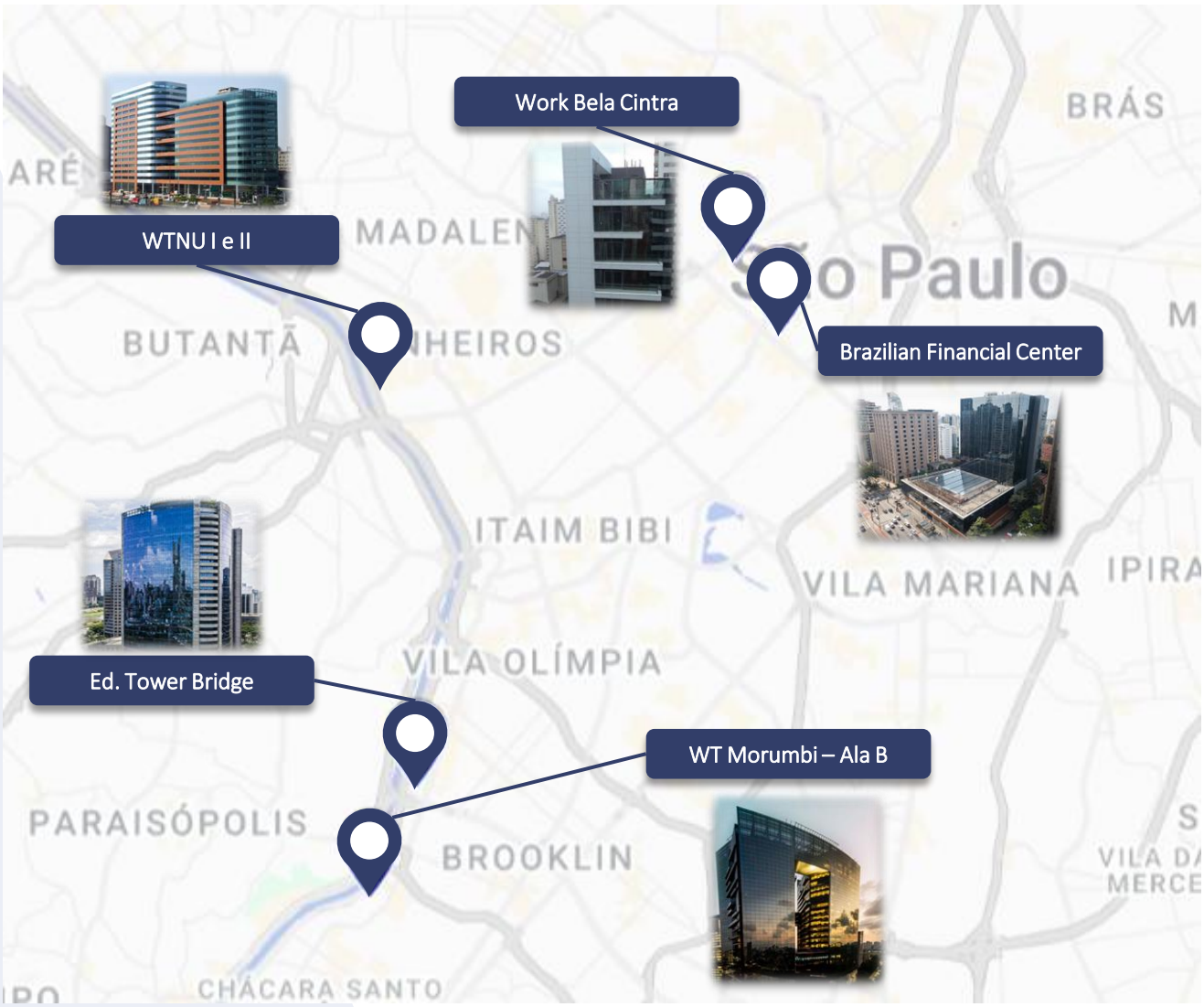
(1) A área mostrada refere-se apenas aos 49% do total que o fundo possui do ativo.

Imóveis

Portfólio Consolidado

Ativo	# Conjuntos	Área Bruta Locável	Vacância Física	Vacância Financeira
Lajes Corporativas	133	145.603 m²	3,5%	3,5%
Shopping[1]	143	21.372 m²	1,6%	1,6%
Estacionamento	5.644 vagas	-	0,0%	0,0%
Total		**166.975 m²**	**3,3%**	**3,3%**

Distribuição dos Ativos em São Paulo



(1) A área bruta locável do Shopping refere-se apenas a participação que o fundo possui do ativo (49%).

Safra

Regulamento

Acesse o site da Gestora

Cadastre-se no nosso mailing

O presente Relatório Mensal foi preparado pelo Banco J. Safra S.A. na qualidade de administrador do JS Renda Ativa 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.

ri.imobiliario@safra.com.br | Central de Atendimento Safra: 0300 105 1234 | SAC: 0800 772 5755