



Relatório Gerencial

Fevereiro/2025

JSAFI1 - JS Ativos Financeiros



Safr

Asset

www.safr.com.br

Comentário do Gestor

Características

Nome:
JS Ativos Financeiros

Código de Negociação:
JSAF11

Administrador:
Banco J. Safra S.A.

Gestor:
Safra Asset

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

Benchmark:
IPCA + IMA-B

Taxa de Gestão:
1% a.a. s/ valor de mercado

Taxa de Performance:
20% s/ (Patrimonial + Rendimentos) acima do Benchmark.

Data Anúncio Rendimento:
Último dia útil do mês

Data pagamento dividendos:
10º dia útil do mês

Cota Fechamento no Mês (R\$)	Valor de Mercado do Fundo (R\$)	Número de Cotistas	Liquidez Média Diária (R\$/Dia)	Rendimento/Cota Anunciado no Mês
7,09	549.640.126	19.101	1.860.464	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
8,22	637.252.290	77.523.290	26,91%	1,28% / 15,40%

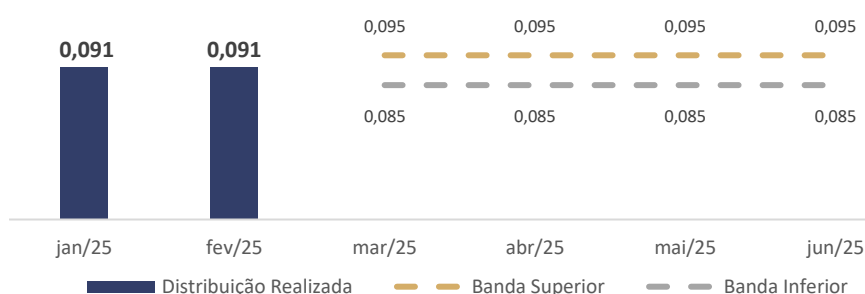
Comentário do Gestor

Em fevereiro, o JSAF11 registrou um retorno consolidado (variação patrimonial + dividendos distribuídos) de 3,11%, **com forte valorização de sua cota no mercado secundário de 9,13%**. Observamos ao longo do mês expressivo **aumento de 14% na base de investidores** que, ao final do mês, somava mais de 19 mil investidores.

Anunciamos em janeiro 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 1,28% ao mês ou, aproximadamente, 15,4% anualizado, isento de imposto de renda**, com base no valor de fechamento da cota no mercado secundário (R\$7,09).

No mês de fevereiro a equipe de gestão realizou novas alocações em FIIs de CRI com elevada taxa implícita, dados os descontos no mercado secundário. Adicionalmente, aumentamos a parcela alocada diretamente em CRIs, com a aquisição do CRI WT Guarulhos. O objetivo dessa estratégia consiste em **aproximar a geração de resultado recorrente ao patamar de dividendo atualmente distribuído pelo JSAF11**. Abaixo, nosso guidance de distribuição de dividendos:

Projeção do Gestor para Distribuição de Rendimentos (R\$/Cota) *



* A projeção da distribuição de rendimentos é realizada com premissas do Gestor, não constituindo promessa ou garantia de rentabilidade, rendimento ou distribuição futura, sendo que os resultados e rendimentos auferidos poderão ser significativamente diferentes

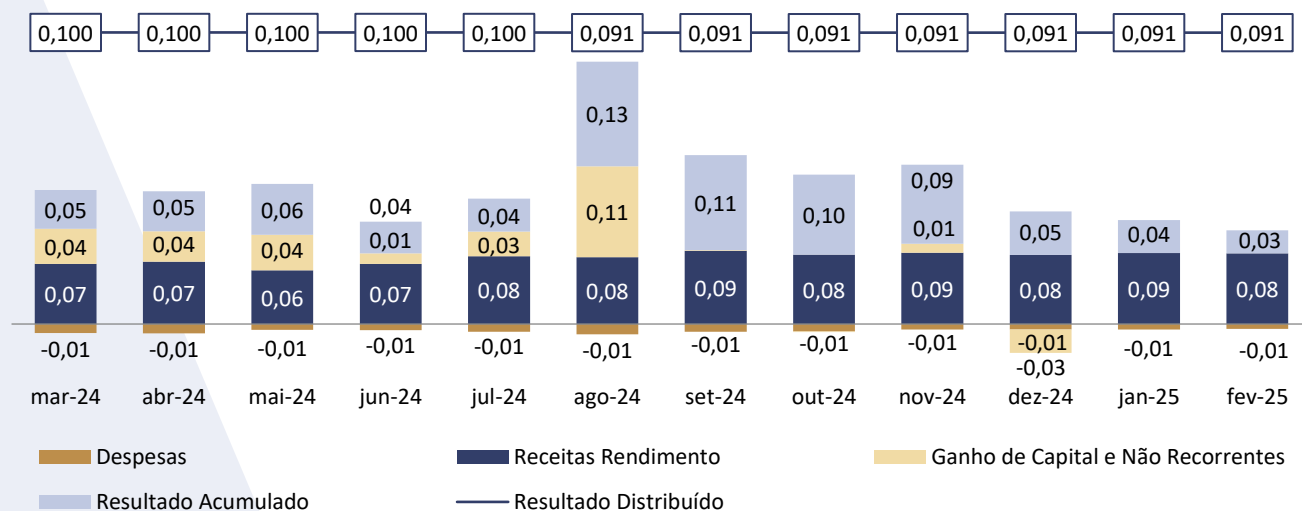
Qualquer dúvida ou sugestão, o time do JSAF está à disposição através do e-mail: ri.imobiliario@safra.com.br.

Resultado Financeiro

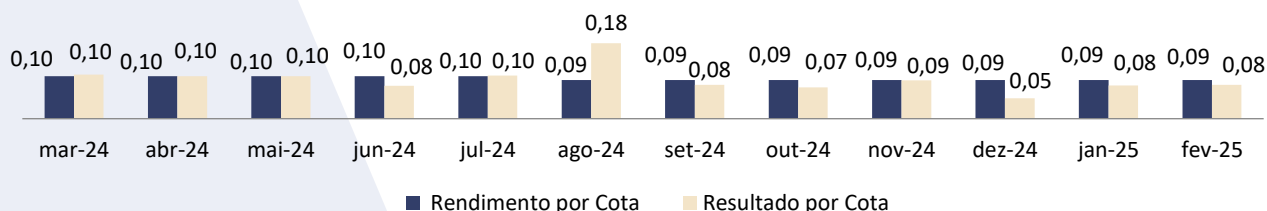
Demonstração de Resultado (R\$)

Resultado (R\$)	Fevereiro	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	5.366.051	10.858.967	10.858.967
Receita CRI	736.992	1.319.324	1.319.324
Receitas Ações	0	0	519.842
Receitas Outros Ativos Financeiros	473.079	992.921	992.921
Ganho de Capital e Não Recorrentes	0	0	0
Total Receitas	6.576.122	13.171.212	13.171.212
Despesas Administrativas	(404.921)	(862.241)	(862.241)
Despesas Operacionais	(35.501)	(101.385)	(101.385)
Total de Despesas	(440.422)	(963.626)	(963.626)
Resultado	6.135.700	12.207.586	12.207.586
Rendimento Distribuído	7.054.619	14.109.239	14.109.239
Resultado por Cota	0,079	0,157	0,157
Rendimento por Cota	0,091	0,182	0,182
Proporção Distribuição	115,0%	115,6%	115,6%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,028	0,028	0,028

Composição de Resultado (R\$)

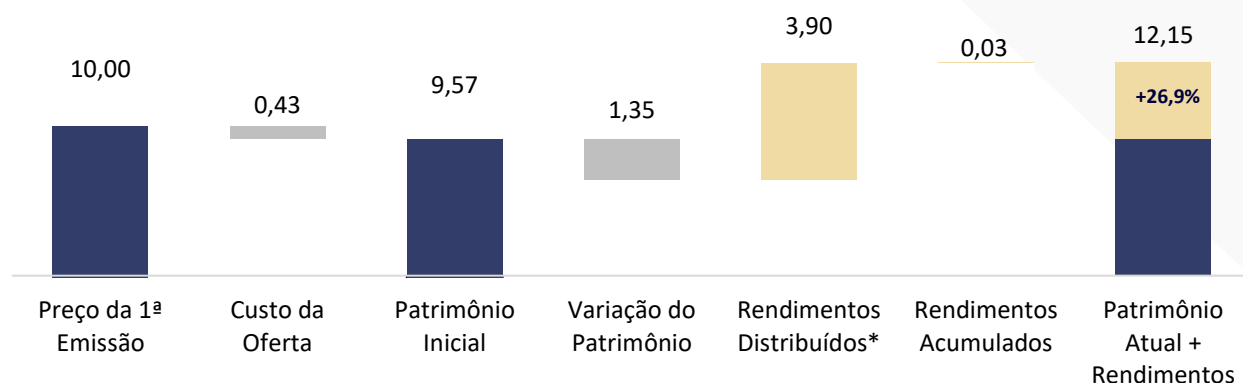


Histórico de Rendimentos (R\$)



Rentabilidade e Liquidez

Composição da Rentabilidade Consolidada



*sobre o total de cotas emitidas pelo fundo na data do relatório; considerando o reinvestimento dos rendimentos recebidos no próprio fundo

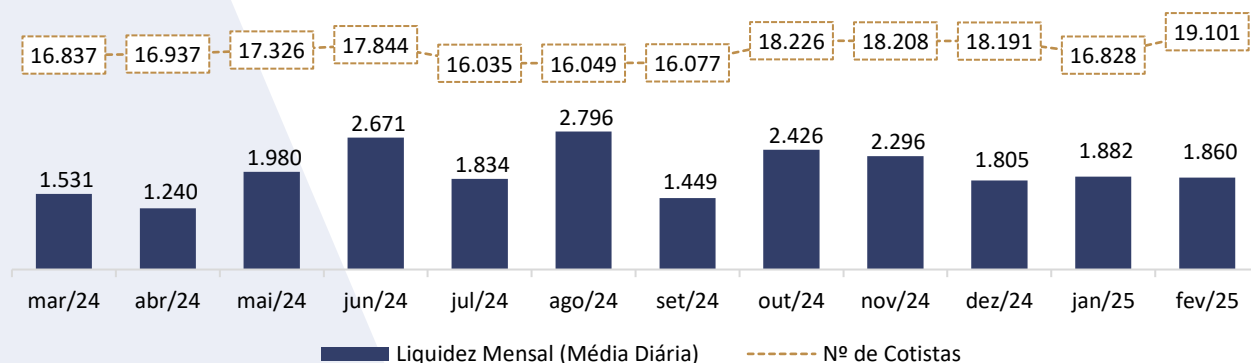
Retorno Total vs Benchmarks

	fev/25	2025	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,28%	2,57%	37,76%
CDI Líquido (15% IR)	0,84%	1,70%	38,73%
Valor Patrimonial + Rendimento ²	3,11%	-0,21%	26,91%
IPCA + Yield IMA-B ¹	0,72%	1,78%	45,57%
IFIX	3,87%	0,39%	16,70%
Valor de Mercado + Rendimento	9,13%	-6,42%	7,29%

Liquidez

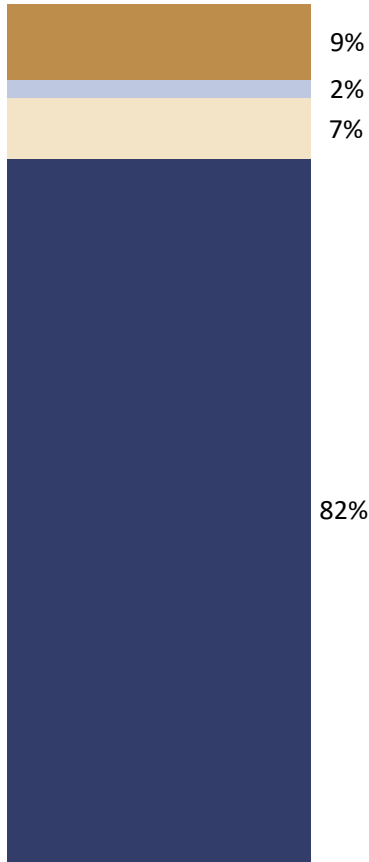
	fev/25	2025	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	37.209.287	78.602.470	818.041.206
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	1.860.464	1.871.487	997.611
Giro	5,78%	12,20%	126,96%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis



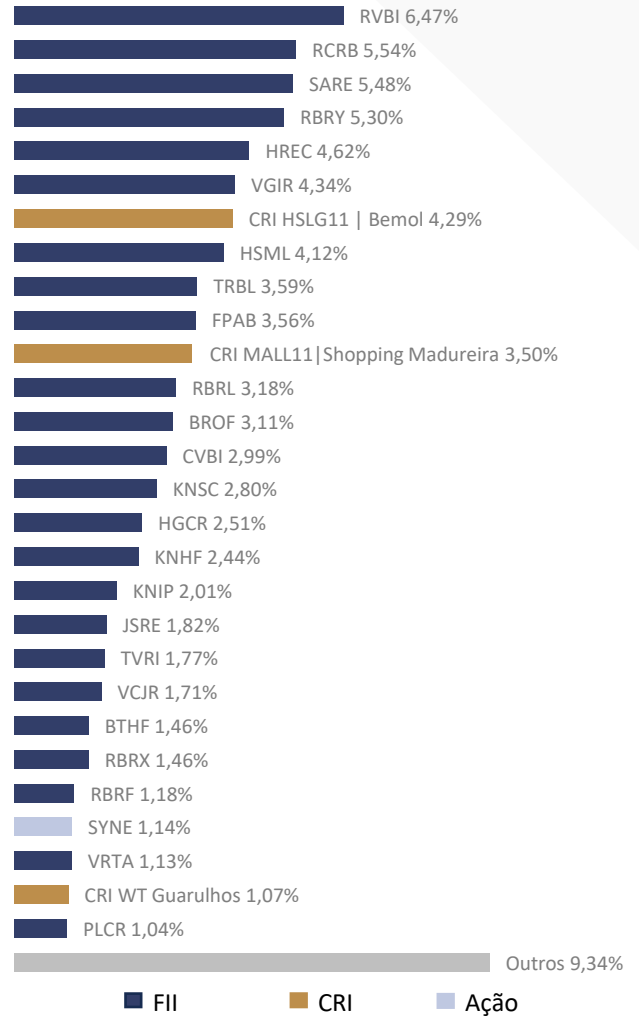
Carteira Consolidada

Composição da Carteira (% dos Ativos)



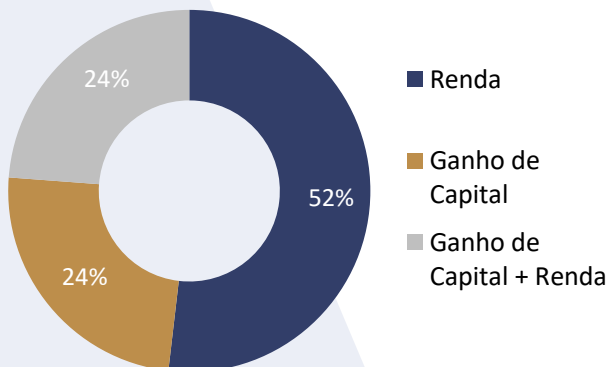
■ CRIs
■ Ações Empresas Listadas
■ Ativos para Liquidez
■ Cotas de FII

Participação por Ativo (% dos Ativos)

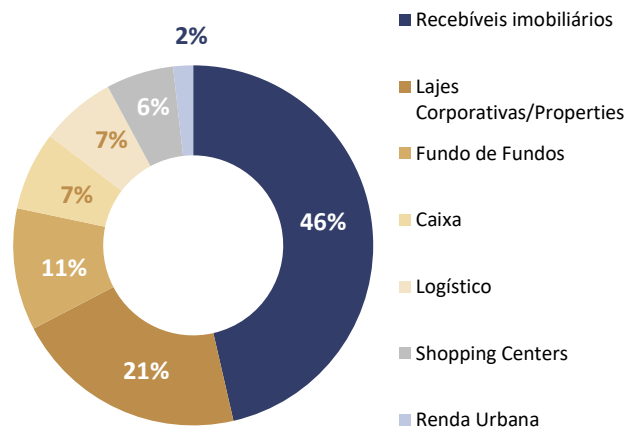


■ FII
■ CRI
■ Ação

Alocação por Estratégia (% dos Ativos)



Participação por Segmento (% dos Ativos)



Carteira Consolidada

Detalhamento da Carteira de CRI

Ativo	Emissor	Tranche	Segmento	% PL	Indexador	Taxa Aquisição	Duration
CRI MALL11 Shopping Madureira	Opea	Única	Shopping Centers	3,50%	IPCA	7,80%	4,88
CRI HSLG11 Bemol	Virgo Sec.	Única	Galpões Logísticos	4,29%	IPCA	8,00%	5,15
CRI WT Guarulhos	Commcor	Única	Galpões Logísticos	1,07%	IPCA	9,00%	3,59

CRI MALL11 Shopping Madureira	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Shopping Madureira - RJ	IPCA	7,80%	3,5%	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%;
- 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 Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Galpão Logístico - Manaus	IPCA	8,00%	4,3%	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); e
- Contrato complementar do Galpão de São José dos Pinhais - Rec Log Amazonas/HSLG.

CRI WT Guarulhos	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	WT Guarulhos	IPCA	9,00%	1,1%	mai/33	23E1226516



CRI para financiamento de término de obra de galpão logístico em Guarulhos, SP pela GRU Elementos. O galpão hoje se encontra finalizado e completamente locado pela Nagumo Supermercados, uma varejista que possui uma rede de supermercados em São Paulo, atuando principalmente na região metropolitana e no interior. Somente na cidade de Guarulhos, a empresa possui 12 lojas. A operação possui um LTV de 35% e índice de Cobertura de 1,70x em relação ao aluguel praticado e a PMT da Operação.

As garantias são:

- AF de Galpão Logístico recém construído em Guarulhos
- CF dos recebíveis futuros de locação
- AF das Quotas da SPE



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 Ativos Financeiros (“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