



# Relatório Gerencial

Julho/2025

**JSAFI1 - JS Ativos Financeiros**



**Safr**

Asset

[www.safr.com.br](http://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
7,45	577.548.511	22.045	1.410.974	R\$ 0,091

Cota Patrimonial (R\$) <sup>1</sup>	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	Retorno Total Desde 27/10/21 - (Início) <sup>2</sup>	Divided Yield Mês / Anualizado
8,94	692.918.106	77.523.290	45,19%	1,22% / 14,66%

## Comentário do Gestor

Em julho, o JSAF11 registrou uma **valorização do seu retorno consolidado (variação patrimonial + dividendos distribuídos) de 0,12%**, valor esse, que no ano, supera o IFIX em 3,89 p.p..

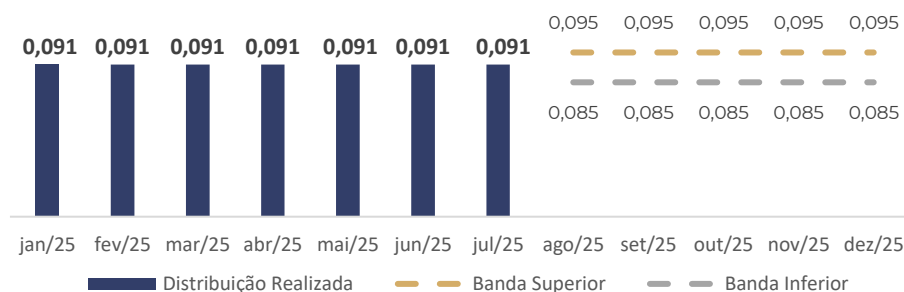
No mês, foi anunciada a **distribuição de rendimentos de R\$0,091 por cota**, pagos no décimo dia útil do mês subsequente, aos detentores de cotas do JSAF11. Esse rendimento corresponde a um **yield mensal 1,22% ao mês, ou, aproximadamente, 14,7% anualizado**, isento de imposto de renda, tendo como base o valor de fechamento da cota no mercado secundário (R\$7,45).

A estratégia de gestão sempre priorizou manter uma distribuição de rendimentos estável, mesmo diante de oscilações de mercado, utilizando reservas formadas em períodos anteriores para complementar o resultado corrente. Essa política contribuiu para oferecer previsibilidade ao cotista em um cenário macroeconômico desafiador.

O ambiente atual, marcado por juros reais elevados e pela redução do carregamento de posições indexadas à inflação, tem reforçado a importância de **calibrar temporariamente a distribuição**, com o objetivo de preservar o equilíbrio entre geração de renda e a saúde financeira do portfólio.

Na medida em que importantes destravas de valor mapeadas pela equipe ocorrerem nos próximos meses, será possível sustentar a atratividade do JSAF11 e manter uma distribuição de dividendos consistente e competitiva dentro do segmento.

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

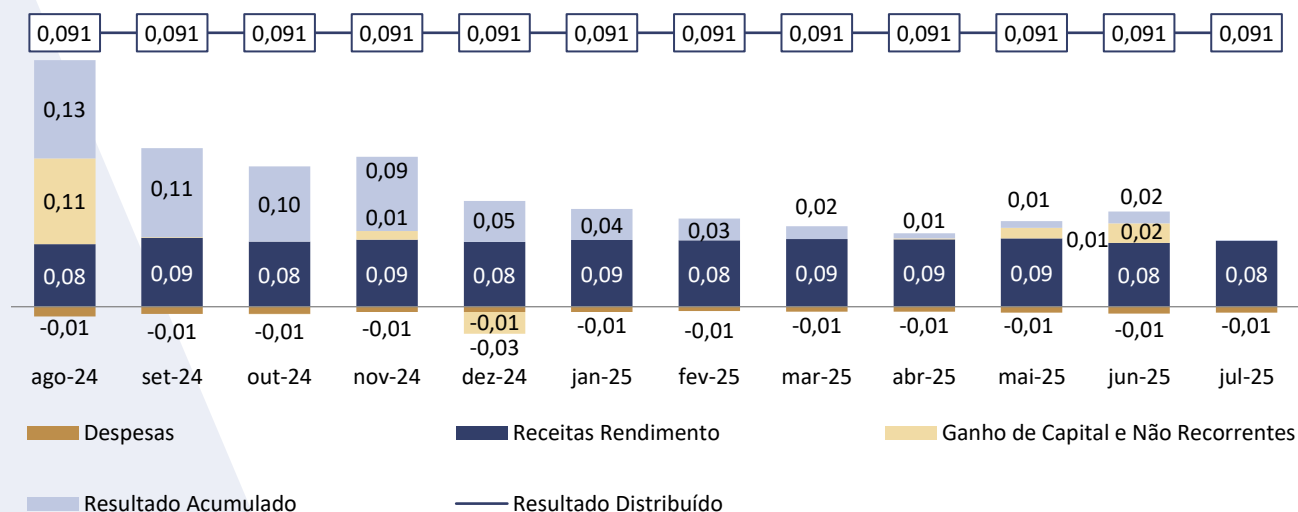
Qualquer dúvida ou sugestão, o time do JSAF está à disposição através do e-mail: [ri.imobiliario@safra.com.br](mailto:ri.imobiliario@safra.com.br).

# Resultado Financeiro

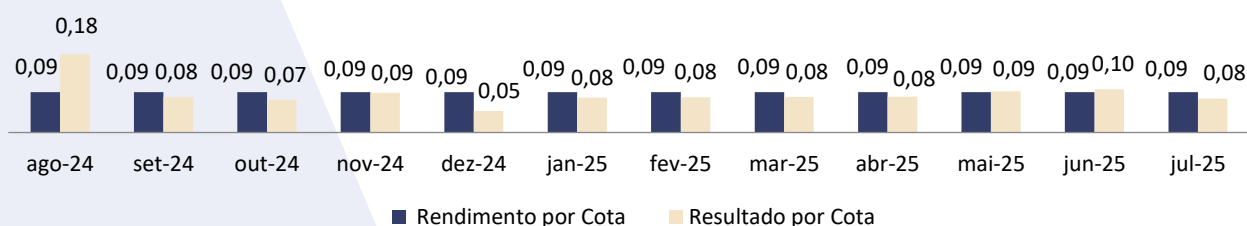
## Demonstração de Resultado (R\$)

Resultado (R\$)	Julho	2° Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	5.735.532	5.735.532	39.245.976
Receita CRI	564.874	564.874	4.450.979
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	217.107	217.107	2.425.769
Ganho de Capital e Não Recorrentes	397	397	3.059.769
<b>Total Receitas</b>	<b>6.517.910</b>	<b>6.517.910</b>	<b>49.182.493</b>
Despesas Administrativas	(475.435)	(475.435)	(3.194.357)
Despesas Operacionais	(102.571)	(102.571)	(580.163)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(578.006)</b>	<b>(578.006)</b>	<b>(3.774.520)</b>
<b>Resultado</b>	<b>5.939.904</b>	<b>5.939.904</b>	<b>45.407.972</b>
Rendimento Distribuído	7.054.619	7.054.619	49.382.336
Resultado por Cota	0,077	0,077	0,586
Rendimento por Cota	0,091	0,091	0,637
Proporção Distribuição	118,8%	118,8%	108,8%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,001	0,001	0,001

## Composição de Resultado (R\$)

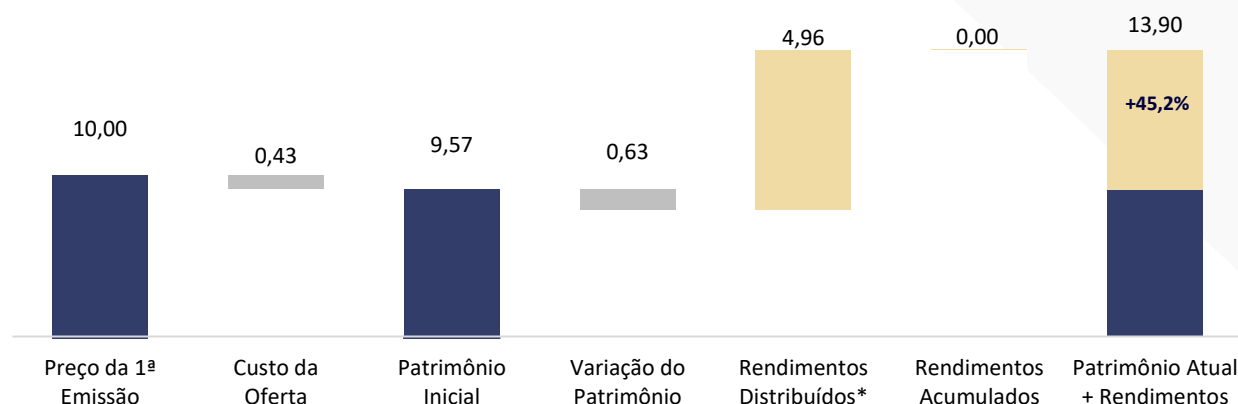


## Histórico de Rendimentos (R\$)



# 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

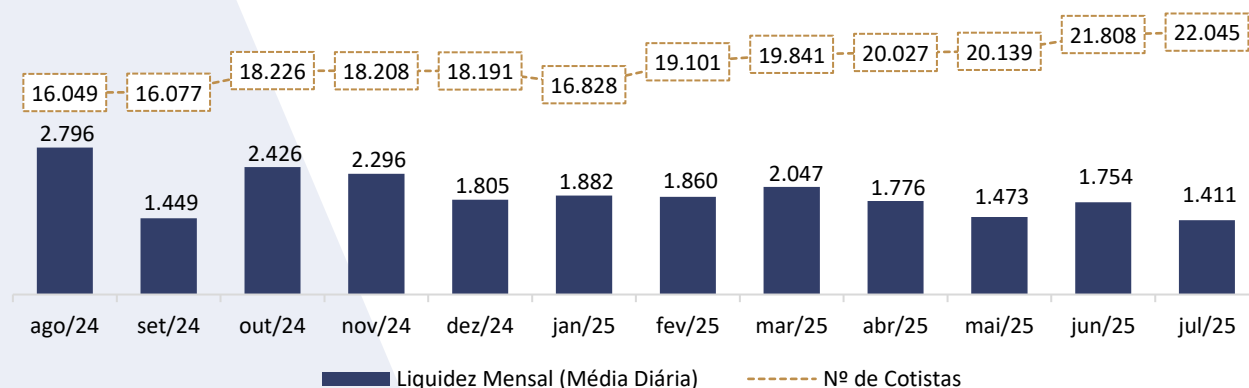
## Retorno Total vs Benchmarks

	jul/25	2025	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,22%	8,55%	56,20%
CDI Líquido (15% IR)	1,08%	6,60%	45,72%
Valor Patrimonial + Rendimento <sup>2</sup>	0,12%	14,16%	45,19%
IPCA + Yield IMA-B <sup>1</sup>	0,84%	7,87%	54,29%
IFIX	-1,36%	10,27%	28,19%
Valor de Mercado + Rendimento	-4,54%	4,19%	19,46%

## Liquidez

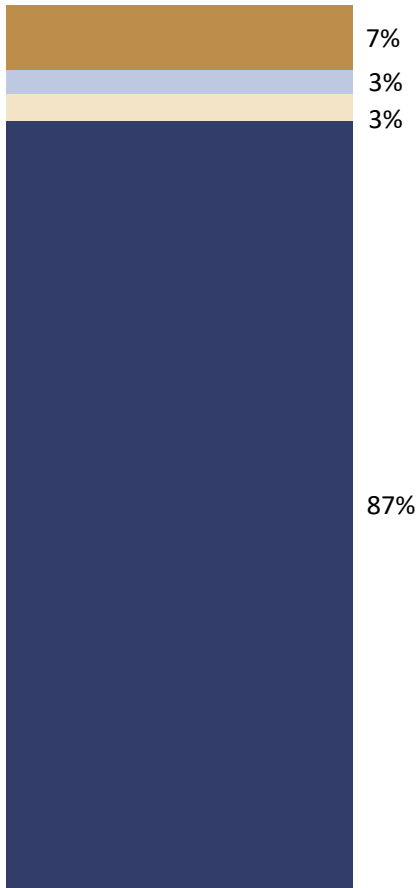
	jul/25	2025	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	32.452.405	183.948.141	923.386.876
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	1.410.974	1.803.413	1.049.303
Giro	4,68%	26,55%	133,26%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis



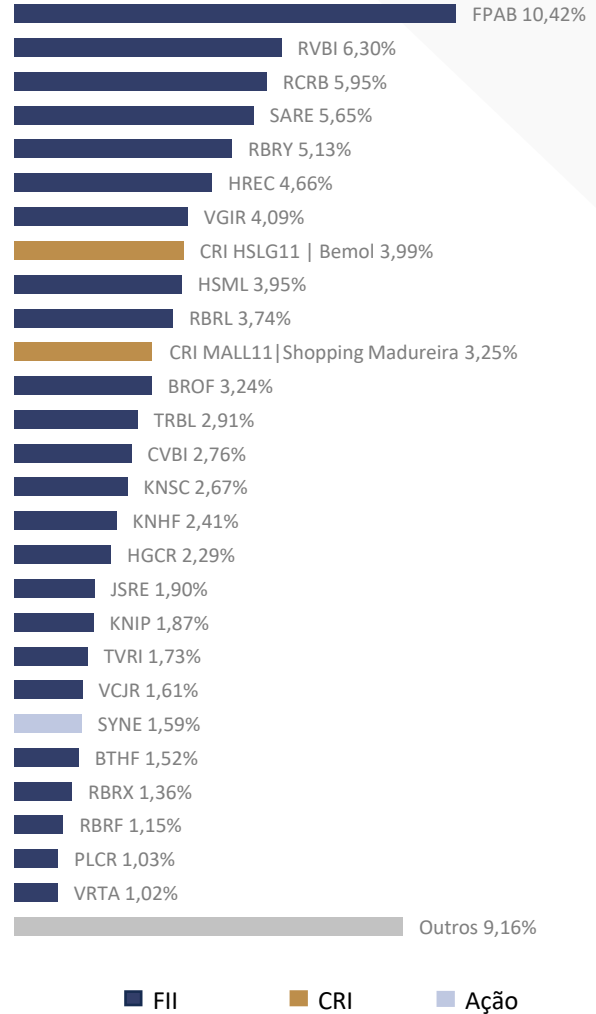
# Carteira Consolidada

## Composição da Carteira (% dos Ativos)



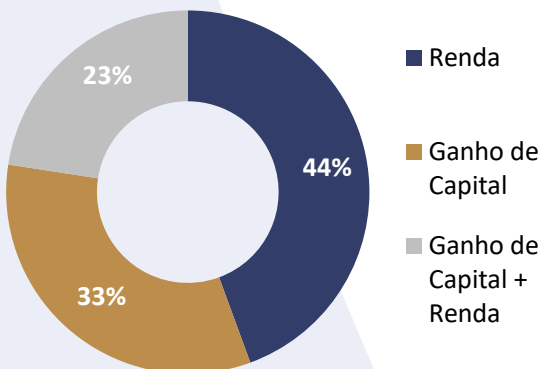
- Cotas de FII
- Ativos para Liquidez
- Ações Empresas Listadas
- CRIs

## Participação por Ativo (% dos Ativos)



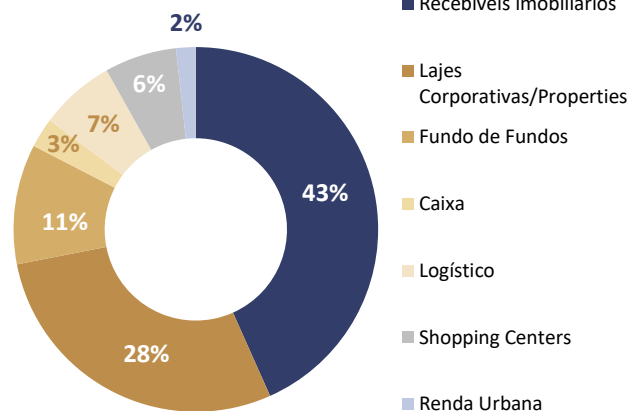
- FII
- CRI
- Ação

## Alocação por Estratégia (% dos Ativos)



- Renda
- Ganho de Capital
- Ganho de Capital + Renda

## Participação por Segmento (% dos Ativos)



- Recebíveis imobiliários
- Lajes Corporativas/Properties
- Fundo de Fundos
- Caixa
- Logístico
- Shopping Centers
- Renda Urbana

# Carteira Consolidada

## Detalhamento da Carteira de CRI

Ativo	Emissor	Tranche	Segmento	% PL	Indexador	Taxa Aquisição	Duration
CRI MALL11   Shopping Madureira	Opea	Única	Shopping Centers	3,25%	IPCA	7,80%	4,75
CRI HSLG11   Bemol	Virgo Sec.	Única	Galpões Logísticos	3,99%	IPCA	8,00%	5,01

CRI MALL11   Shopping Madureira	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Shopping Madureira - RJ	IPCA	7,80%	3,2%	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%	4,0%	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.



# 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](http://www.safraasset.com.br) ou no site [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br).

**[ri.imobiliario@safra.com.br](mailto:ri.imobiliario@safra.com.br) | Central de Atendimento Safra: 0300 105 1234 | SAC: 0800 772 5755**