



Relatório Gerencial

Novembro/2025

JSAF11 - JS Ativos Financeiros



Safrá

Asset

www.safrá.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
7,37	571.346.647	23.208	2.125.186	R\$ 0,080

Cota Patrimonial (R\$) ¹	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	Retorno Total Desde 27/10/21 - (Início) ²	Divided Yield Mês / Anualizado
8,94	693.236.380	77.523.290	50,78%	1,09% / 13,03%

Comentário do Gestor

Em novembro, o JSAF11 registrou uma **valorização do seu retorno consolidado (variação patrimonial + dividendos distribuídos) de 0,75%**. No ano, o retorno consolidado supera o índice IFIX em 1,09 p.p..

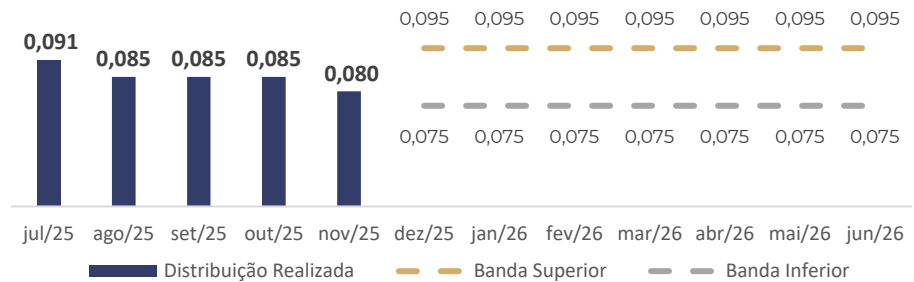
No mês, foi anunciada a **distribuição de rendimentos de R\$0,085 por cota**, pagos no décimo dia útil do mês subsequente, aos detentores de cotas do JSAF11. Esse rendimento corresponde a um **yield mensal 1,09% ao mês, ou, aproximadamente, 13,03% anualizado**, isento de imposto de renda, tendo como base o valor de fechamento da cota no mercado secundário (R\$7,37).

Conforme sinalizado nos relatórios anteriores, a gestão realizou no mês um ajuste no patamar de distribuição, em linha com o *guidance* divulgado, como parte de um processo de equalização entre a distribuição de dividendos e o resultado recorrente do fundo, adotando uma postura mais conservadora no curto prazo, sem alteração da estratégia de geração de valor do portfólio.

No período, o resultado auferido foi superior ao montante distribuído, impulsionado pelas destravas de valor que já estavam mapeadas pela equipe de gestão. Esse movimento reforça a capacidade do fundo de recompor gradualmente sua reserva de rendimentos, que ainda se encontra momentaneamente em patamar negativo.

Para o mês de dezembro, a gestão segue acompanhando a materialização de novos eventos de ganho de capital, que deverão contribuir para a continuidade desse processo de recomposição de reservas, criando uma base mais sólida para o semestre seguinte.

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

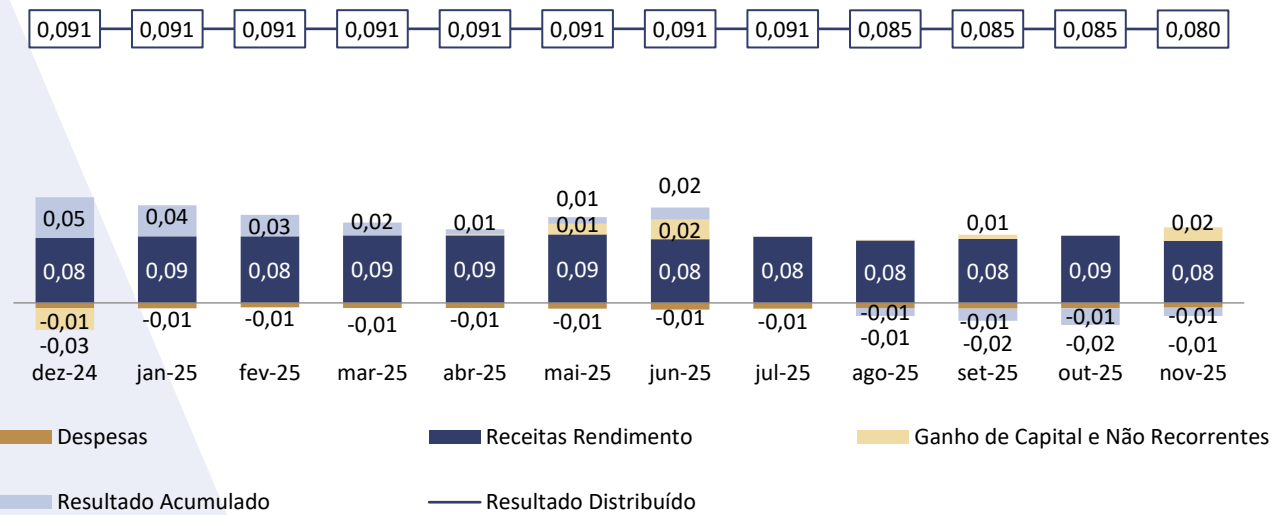
Qualquer dúvida ou sugestão, o time do JSAF está à disposição através do e-mail: ri.imobiliario@safra.com.br.

Resultado Financeiro

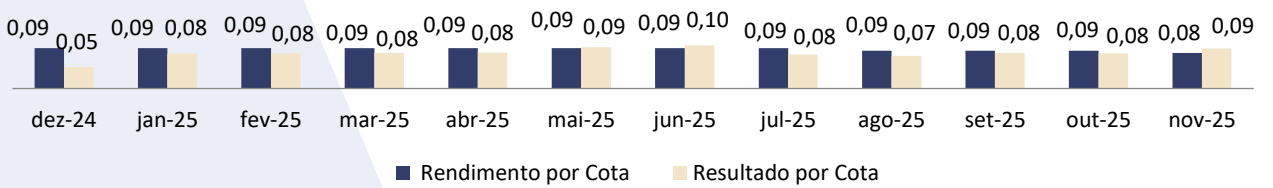
Demonstração de Resultado (R\$)

Resultado (R\$)	Novembro	2° Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	5.464.202	28.312.797	61.823.241
Receita CRI	352.115	2.251.868	6.137.973
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	306.426	1.217.621	3.426.283
Ganho de Capital e Não Recorrentes	1.354.268	1.881.090	4.940.462
Total Receitas	7.477.012	33.663.376	76.327.959
Despesas Administrativas	(428.369)	(2.403.589)	(5.122.511)
Despesas Operacionais	(35.755)	(249.986)	(727.578)
Total de Despesas	(464.125)	(2.653.575)	(5.850.089)
Resultado	7.012.887	31.009.801	70.477.869
Rendimento Distribuído	6.201.863	33.490.061	75.817.778
Resultado por Cota	0,090	0,400	0,909
Rendimento por Cota	0,080	0,426	0,972
Proporção Distribuição	88,4%	108,0%	107,6%
Resultado Acumulado para Distribuição	-0,011	-0,011	-0,011

Composição de Resultado (R\$)

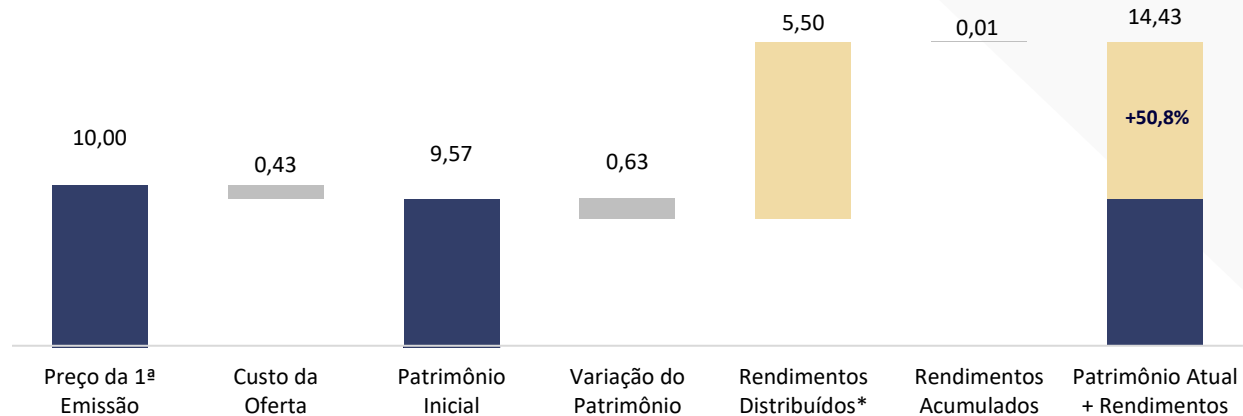


Histórico de Rendimentos (R\$)



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

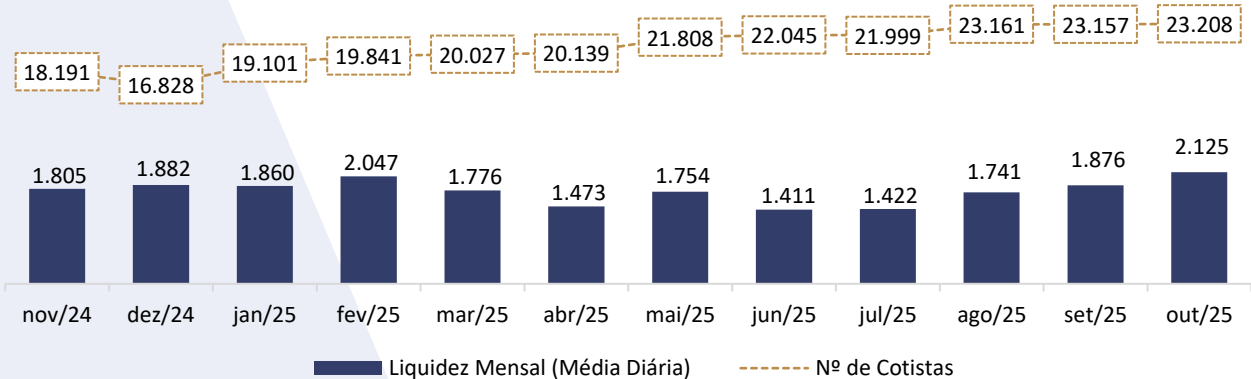
Retorno Total vs Benchmarks

	nov/25	2025	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,09%	13,19%	61,36%
CDI Líquido (15% IR)	0,89%	11,00%	51,99%
Valor Patrimonial + Rendimento ²	0,75%	18,55%	50,78%
IPCA + Yield IMA-B ¹	0,80%	11,63%	59,66%
IFIX	1,86%	17,46%	36,54%
Valor de Mercado + Rendimento	0,81%	7,79%	23,59%

Liquidez

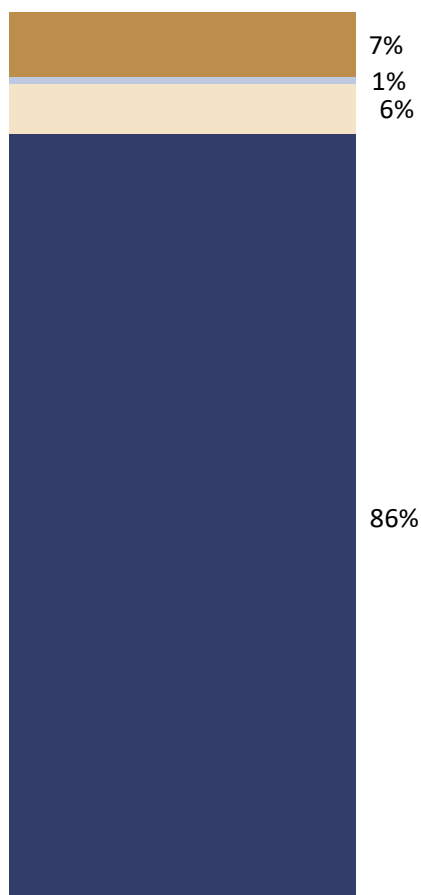
	nov/25	2025	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	42.503.715	405.277.808	1.144.716.543
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	2.125.186	1.754.449	1.134.506
Giro	6,13%	58,46%	165,13%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis



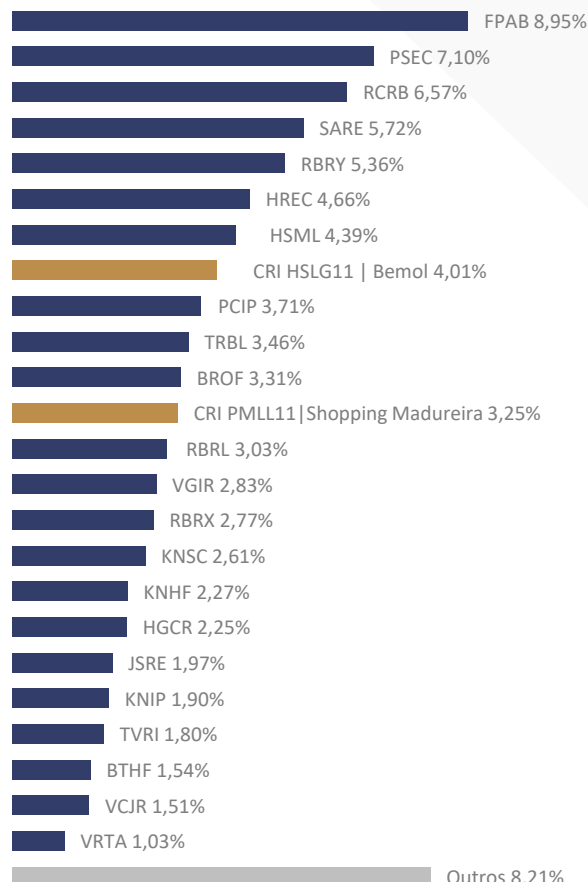
Carteira Consolidada

Composição da Carteira (% dos Ativos)



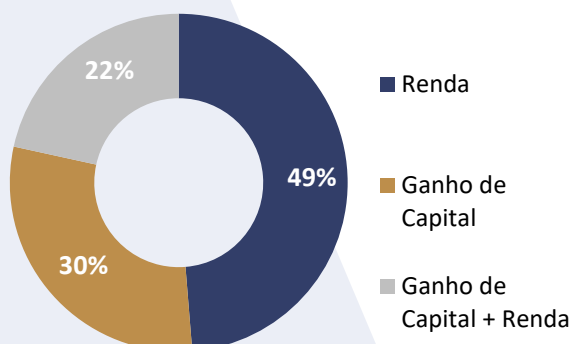
■ Cotas de FII ■ Ativos para Liquidez
■ Ações Empresas Listadas ■ CRIs

Participação por Ativo (% dos Ativos)

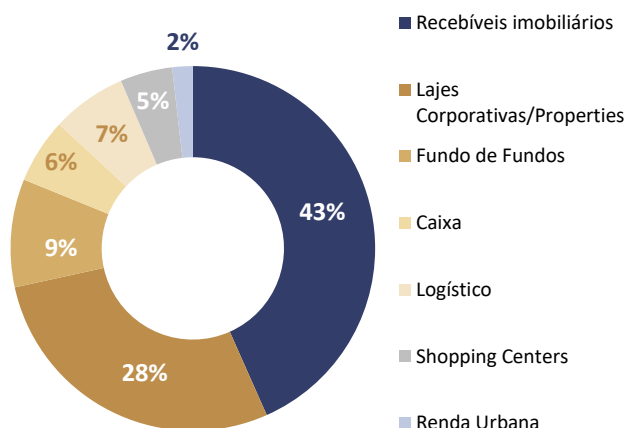


■ FII ■ CRI ■ Ação

Alocação por Estratégia (% dos Ativos)



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	3,25%	IPCA	7,80%	4,75
CRI HSLG11 Bemol	Virgo Sec.	Única	Galpões Logísticos	4,01%	IPCA	8,00%	4,81

CRI PMLL11 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.



Safrasset



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