



JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 42.085.661/0001-07)

(Administrado pelo Banco J. Safra S.A.)

Demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2025

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e ao Administrador
JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento
Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pelo Banco J. Safra S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

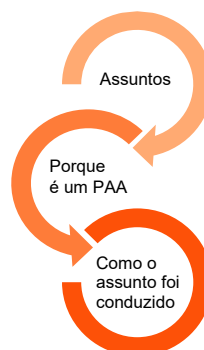
Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento
Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pelo Banco J. Safra S.A.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Existência e mensuração do valor justo dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário (Notas 2(d) e 3.1(a))	
Os investimentos do Fundo são compostos, substancialmente, por cotas de fundos de investimento imobiliário, classificados na categoria para negociação e mensurados pelo valor justo. A existência desses investimentos é assegurada por meio de conciliações com as informações do órgão custodiante B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão. A mensuração das cotas de fundos de investimento imobiliário com mercado ativo é obtida por meio de cotação diária de mercado. Considerando a relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota, a mensuração e existência desses investimentos foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Para as cotas de fundos de investimento imobiliário com mercado ativo, realizamos a mensuração utilizando cotação de mercado. Efetuamos testes quanto à existência desses investimentos por meio do confronto das informações constantes no balanço patrimonial do Fundo com as informações do órgão custodiante. Adicionalmente, obtivemos as demonstrações financeiras auditadas mais recentes dos fundos de investimento imobiliários investidos relevantes e, quando considerado apropriado, também dos fundos investidos por esses fundos. Com base nessas informações, analisamos se há alguma modificação no relatório do auditor ou alguma informação relevante que pudesse gerar impacto nas demonstrações financeiras do Fundo. Consideramos que os critérios e premissas adotados pela administradora para garantir a adequada mensuração e a existência dos investimentos do Fundo são consistentes e estão alinhados com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração



JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento
Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pelo Banco J. Safra S.A.)

das demonstrações contábeis. A continuidade das operações de um fundo é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.



JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento
Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pelo Banco J. Safra S.A.)

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by

Assinado por: MARCELO LUIS TEIXEIRA SANTOS/04260218757
CPF: 04260218757
Data/Hora de Assinatura: 31 de março de 2026 | 18:57 BRT

O: ICPI/Brasil; OU: Certificado Digital PF A1

C: BR

Emissor: AC SympliciteID Multipla

FA0980853F4948B...

Marcelo Luis Teixeira Santos
Contador CRC 1PR050377/O-6

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Balanço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Nota	31.12.2025	% sobre PL	31.12.2024	% sobre PL
Ativo					
Circulante		724.529	100,95	661.012	101,30
Disponibilidade	2(b) e 9(d)	10	0,00	10	0,00
Ativos financeiros de natureza imobiliária	3.1	673.358	93,83	639.186	97,96
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	3.2	50.694	7,06	21.448	3,28
Valores a receber		467	0,06	368	0,06
Total do Ativo		724.529	100,95	661.012	101,30
Passivo					
Circulante		6.905	0,96	8.516	1,30
Rendimentos a distribuir	6	6.202	0,86	7.055	1,08
Demais valores a pagar		703	0,10	1.461	0,22
Patrimônio Líquido	5	717.624	99,99	652.496	100,00
Cotas integralizadas		779.549	108,62	779.549	119,47
(-) Gastos com colocação de cotas		(23.168)	(3,23)	(23.168)	(3,55)
Lucros acumulados		150.738	21,01	4.056	0,62
(-) Distribuição de rendimentos	6	(189.495)	(26,41)	(107.941)	(16,54)
(-) Distribuição de rendimentos correspondente ao lucro contábil		(150.738)	(21,01)	(4.056)	(0,62)
(-/+) Distribuição do lucro (superior)/inferior ao lucro contábil		(38.757)	(5,40)	(103.885)	(15,92)
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		724.529	100,95	661.012	101,30

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Demonstração do Resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Resultado com Ativos Financeiros		153.247	(34.615)
Natureza Imobiliária		151.472	(41.332)
Resultado com Cotas de Fundos Imobiliários		133.875	(51.567)
Rendimentos recebidos por Fundos de Investimento Imobiliário		67.409	49.009
Ajuste ao valor justo - Posição a Vista		61.447	(101.681)
Ajuste ao valor justo - Obrigações por Empréstimos		(185)	(1.098)
Resultado nas negociações		5.706	2.989
Impostos realizados / não realizados	11	(502)	(786)
Resultado com Letras de Crédito Imobiliário - LCI		1.496	1.350
Juros apropriados		1.406	1.452
Ajuste ao valor justo		100	(100)
Resultado nas negociações		(10)	(2)
Resultado com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		8.777	32
Juros apropriados		7.347	3.045
Ajuste ao valor justo		1.350	(3.013)
Resultado nas negociações		80	-
Resultado com Ações de Companhias Abertas		7.324	8.853
Dividendos e juros sobre capital próprio		932	8.860
Ajuste ao valor justo		5.311	(7.318)
Resultado nas negociações		1.081	7.311
Natureza Não Imobiliária		1.775	6.717
Resultado com operações de renda fixa - Títulos Públicos		(56)	478
Juros apropriados		659	2.060
Ajuste ao valor justo		3	(3)
Resultado nas negociações		2	4
Impostos realizados / não realizados	11	(720)	(1.583)
Resultado com operações compromissadas - Títulos Públicos		1.831	6.239
Resultado com instrumentos financeiros derivativos		(3)	-
Resultado com futuros		(3)	-
Ajuste diário		(3)	-
Despesas operacionais	10	(6.562)	(7.190)
Resultado do exercício		146.682	(41.805)
Quantidade de cotas	5(a)	77.523.290	77.523.290
Resultado líquido por cota (R\$)		1,89	(0,54)
Valor patrimonial da cota (R\$)		9,2569	8,4168

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Cotas integralizadas	(-) Gastos com colocação de cotas	Rendimentos distribuídos	Realizado	Resultado Não Realizado	Total	Total
Em 31 de dezembro de 2023	157.305	(6.725)	(38.289)	39.965	5.896	45.861	158.152
Cotas emitidas no exercício	622.244	(16.443)	-	-	-	-	605.801
Resultado líquido do exercício	-	-	-	70.952	(112.757)	(41.805)	(41.805)
Rendimentos distribuídos no exercício	-	-	(69.652)	-	-	-	(69.652)
Em 31 de dezembro de 2024	779.549	(23.168)	(107.941)	110.917	(106.861)	4.056	652.496
Cotas emitidas no exercício	-	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-	-	-	77.614	69.068	146.682	146.682
Rendimentos distribuídos no exercício	-	-	(81.554)	-	-	-	(81.554)
Em 31 de dezembro de 2025	779.549	(23.168)	(189.495)	188.531	(37.793)	150.738	717.624

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Demonstração do fluxo de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício ajustado		77.614	70.952
Resultado líquido do exercício		146.682	(41.805)
Ajustes ao lucro líquido	5(e)	(69.068)	112.757
(+/-) Ajuste ao valor justo		(68.211)	112.115
Ativos financeiros de natureza imobiliária		(68.208)	112.112
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		(3)	3
(+/-) Ajuste de impostos realizados e não realizados	11	(1.215)	(7)
Despesa de impostos sobre ativos financeiros		7	2.369
Impostos correntes pagos		(1.222)	(2.376)
(+/-) Provisão de valores a receber/pagar		358	649
Variação de ativos e passivos financeiros		34.036	(551.327)
(+/-) Ativos e Passivos financeiros de natureza imobiliária	3.1	34.036	(556.885)
(+/-) Outros ativos e passivos financeiros		-	5.558
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais		111.650	(480.375)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		9.595	(10.333)
Títulos Públicos	3.2	9.595	(10.333)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento		9.595	(10.333)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos líquidos pagos no exercício	6	(82.407)	(64.697)
Recibos de subscrição a converter	5	-	(188.025)
Cotas emitidas no exercício	5	-	622.244
Gastos com colocação de cotas		-	(16.443)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento		(82.407)	353.079
Variação líquida de Caixa e Equivalente de Caixa		38.838	(137.629)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		10.926	148.555
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		49.764	10.926
Variação líquida de Caixa e Equivalente de Caixa		38.838	(137.629)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

1. Contexto operacional

O JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), iniciou suas atividades em 27.10.2021 e atualmente é composto por uma única classe denominada Classe Única do JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Classe") e uma única subclasse ("Subclasse").

A Classe, atualmente sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é destinada ao público em geral e tem como objetivo o investimento em ativos imobiliários, por meio da aquisição, prioritária, de quaisquer um dos ativos abaixo listados, sem prejuízo da possibilidade de aquisição de Outros Ativos: (a) cotas de fundos de investimento imobiliário, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (c) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e (d) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor. Ainda, o Fundo poderá investir, até o limite do seu patrimônio líquido que não estiver investido em Ativos-Alvo, em: (a) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (b) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84; (c) letras hipotecárias; (d) letras de crédito imobiliário; (e) letras imobiliárias garantidas; e (f) outros ativos, títulos e valores mobiliários que eventualmente sejam permitidos pela CVM.

Os cotistas, ao fazerem aplicações nesta Classe, estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Não obstante a diligência da Administração, este não poderá ser responsabilizado por eventual depreciação dos bens ou ativos integrantes da carteira, ou prejuízos em caso de liquidação do condomínio, assumindo os cotistas os riscos inerentes a este tipo de investimento.

A Classe possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

JSAF11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	R\$ 6,58
Fevereiro	R\$ 7,09
Março	R\$ 7,73
Abril	R\$ 7,98
Maio	R\$ 8,03
Junho	R\$ 7,90
Julho	R\$ 7,45
Agosto	R\$ 7,41

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Setembro	R\$ 7,61
Outubro	R\$ 7,39
Novembro	R\$ 7,37
Dezembro	R\$ 7,77

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo as Instruções CVM nº 175/22 e 516/11 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

(a) Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime de competência, ou seja, as receitas e despesas são reconhecidas no período em que elas ocorrem, simultaneamente quando se relacionam, independentemente do efetivo recebimento ou pagamento.

(b) Disponibilidades

Caixa e equivalentes de caixa são representados por dinheiro e depósitos em instituições financeiras, considerados na rubrica de "Disponibilidades" e "Aplicações em depósitos interfinanceiros" com prazo original de aplicação de até 90 (noventa) dias, sendo o risco de mudança no valor justo destes considerado imaterial. Os equivalentes de caixa são aqueles recursos mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins.

(c) Demonstração do Fluxo de Caixa

Elaborada pelo método indireto.

(d) Classificação e mensuração dos Ativos Financeiros

I. Reconhecimento inicial

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação pelo seu valor justo.

II. Classificação e mensuração dos ativos financeiros para fins de mensuração

A classificação dos ativos financeiros depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais esses ativos foram adquiridos pela Classe. Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. São reconhecidos sem dedução dos custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando da sua alienação.
- Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado: são ativos avaliados pelo custo de aquisição acrescido dos rendimentos auferidos, e ajustados pelos custos de transação, os quais impactam o resultado do período, líquidos de eventuais perdas por *impairment* (quando o valor contábil supera o valor recuperável).

III. Apresentação dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são apresentados conforme sua natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldo de caixa e operações compromissadas.
- Ativos financeiros de natureza imobiliária: representados por Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Ações de Companhias Abertas.
- Ativos financeiros de natureza não imobiliária: representados por Títulos Públicos Federais.

IV. Valor justo dos ativos financeiros

A Classe aplica o CPC 46 para ativos financeiros mensurados a valor justo. O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco associados a ele.

A Classe divulga seus ativos financeiros mensurados ao valor justo nos seguintes níveis de hierarquia de mensuração de valor justo:

- Nível 1: o valor justo dos ativos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem prontamente e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Nível 2: o valor justo dos ativos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confia o mínimo possível nas estimativas específicas da entidade. Se

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

todas as informações relevantes necessárias para cálculo do valor justo de um ativo forem advindas de dados de mercado, o ativo estará incluído neste Nível.

- Nível 3: se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o ativo estará incluído no Nível 3.

V. Reconhecimento das variações no valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos financeiros são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Os títulos públicos federais classificados como para negociação são apresentados no ativo circulante, independentemente de seus vencimentos contratuais.

(e) Passivos Contingentes

Os passivos contingentes são reconhecidos, mensurados e divulgados de acordo com os critérios definidos no CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes. Desta maneira, as obrigações são avaliadas pela Administração, com base nas melhores estimativas e levando em consideração o parecer dos assessores jurídicos, que reconhece uma provisão quando a probabilidade de perda é considerada provável; e divulga sem reconhecer provisão quando a probabilidade de perda é considerada possível. As obrigações cuja probabilidade de perda é considerada remota não requerem provisão ou divulgação.

A Classe, com base na opinião de seus assessores legais, não está envolvido em processos advocatícios judiciais que possam afetar significativamente os resultados de suas operações.

(f) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administração da Classe efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administração, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos da Classe, se referem ao valor justo dos investimentos financeiros e propriedades para investimento. O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, é mensurado mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras – Notas 2(d).

3. Aplicações Financeiras

3.1 Natureza Imobiliária

Por definição, os ativos de natureza imobiliária são bens e direitos que possuem vínculo com o mercado imobiliário. Estão classificados na categoria “para negociação” e são mensurados a valor justo por meio de resultado.

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(a) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

As Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário são inicialmente registradas ao custo de aquisição, e tem seu valor ajustado ao valor de mercado, diariamente, pela cotação divulgada na B3 – Nível 1.

Em 31.12.2025 e 31.12.2024, a Classe possuía as seguintes participações em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários:

		31.12.2025			31.12.2024		
Fundo		Qtd	Valor	% sobre	Qtd	Valor	% sobre
		Cotas	Justo	cotas	Cotas	Justo	cotas
				integraliz.			integraliz.
Projeto Água Branca FII	1	305.727	64.395	0,408	136.053	26.667	0,181
Pátria Securities FII	2	787.399	50.826	0,043	-	-	-
Rio Bravo Renda Corporativa FII	3	356.876	50.284	0,097	309.984	38.924	0,084
FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado	4	386.607	37.810	0,030	386.607	34.241	0,030
BTG Pactual Logística FII	5	348.275	35.750	0,007	-	-	-
HSI Malls FII	6	348.351	32.236	0,016	348.351	25.398	0,017
Hedge Recebíveis Imobiliários FII	7	3.887.765	31.841	0,075	3.887.765	30.519	0,075
Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços FII	8	312.823	26.477	0,018	-	-	-
Tellus Rio Bravo Renda Logística FII	9	377.880	26.111	0,049	376.380	26.136	0,049
BRPR Corporate Offices FII	10	433.513	24.450	0,037	433.513	18.975	0,037
Guardian Real Estate FII	11	2.530.521	22.926	0,009	-	-	-
RBR Log FII	12	236.045	21.832	0,035	314.821	21.083	0,047
RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII	13	2.302.340	19.225	0,016	1.246.673	9.512	0,042
Kinea Securities FII	14	2.114.025	18.625	0,010	2.114.025	18.667	0,010
Valora CRI CDI FII	15	1.876.009	18.441	0,013	2.562.524	23.806	0,018
Pátria Recebíveis Imobiliários FII	16	168.693	16.534	0,011	165.268	16.031	0,011
Kinea Hedge Fund FII	17	170.473	16.384	0,009	116.819	9.780	0,006
JS Real Estate Multigestão FII	18	208.041	13.831	0,010	208.041	11.865	0,010
Kinea Índices de Preços FII	19	149.544	13.540	0,002	149.544	13.504	0,002
Tivio Renda Imobiliária FII	20	131.623	13.225	0,008	131.623	11.478	0,008
BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII	21	1.288.080	11.631	0,006	1.288.080	10.124	0,006
Vectis Juros Real FII	22	139.220	11.319	0,009	139.220	10.653	0,009
Fator Verita FII	23	92.888	7.673	0,006	92.888	7.347	0,006
Rio Bravo Fundo de Fundos FII	24	130.812	7.081	0,035	130.812	6.648	0,035
Mauá Capital Recebíveis Imobiliários FII	25	70.056	6.413	0,004	70.056	5.633	0,004
Santander Papéis Imobiliários FII	26	557.380	5.128	0,019	557.380	4.119	0,036
Kinea Fundo de Fundos FII	27	57.406	5.000	0,008	57.406	4.074	0,008
RBR Properties FII	28	73.517	4.106	0,000	73.517	3.672	0,006
BB Fundo de Fundos FII	29	63.197	4.068	0,016	63.197	3.792	0,016

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

HSI Ativos Financeiros FII	30	47.671	3.833	0,019	47.671	3.337	0,019
Cyrela Crédito FII	31	246.672	2.183	0,007	246.672	2.092	0,007
Bradesco Carteira Imobiliária Ativa FOF FII	32	22.805	2.025	0,006	22.805	1.983	0,006
Valora Hedge Fund FII	33	271.061	1.960	0,002	271.061	2.065	0,002
Capitânia Securities II FII	34	251.170	1.947	0,001	251.170	1.715	0,001
FII RBR Rendimento High Grade	35	20.560	1.800	0,001	20.560	1.701	0,001
General Shopping Ativo e Renda FII	36	34.902	1.641	0,012	34.902	1.632	0,012
Patria Prime Offices FII	37	10.964	1.601	0,006	10.964	1.402	0,006
RBR Premium Recebíveis Imobiliários FII	38	16.960	1.448	0,005	4.596	378	0,001
Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade FII	39	16.705	1.109	0,008	16.705	1.189	0,008
HCO Opps Aero II Feeder FII	40	10	960	0,000	-	-	-
Arch Edifícios Corporativos FII	41	17.090	906	0,004	15.590	735	0,003
Itaú Crédito Imobiliário IPCA FII	42	9.482	862	0,002	9.482	824	0,002
FII VBI Prime Properties	43	4.945	405	0,000	-	-	-
Alianza Trust Renda Imobiliária FII	44	10.000	108	0,000	1.000	101	0,000
FII Edifício Galeria	45	2.627	36	0,001	5.000	80	0,001
Kinea Rendimentos Imobiliários FII	46	(88)	(9)	0,000	3.731	384	0,000
VBI Reits FOF – Fundo de Fundos	2	-	-	-	697.447	44.915	0,068
FII - VBI CRI	8	-	-	-	228.249	19.173	0,021
Santander Renda de Aluguéis FII	47	-	-	-	9.254.902	33.873	0,100
RBR Alpha Multiestratégia Real Estate FII	48	-	-	-	1.235.596	7.908	0,009
Plural Recebíveis Imobiliários FII	49	-	-	-	88.276	6.719	0,042
Patria Imobiliário FOF FII	50	-	-	-	44.055	3.138	0,015
Brasil Plural Absoluto FII	51	-	-	-	45.619	2.555	0,010
Total		20.888.622	639.977		27.916.600	530.547	

Os objetivos operacionais dos Fundos de Investimento Imobiliários são:

(1) FPAB11 - Projeto Água Branca FII

Tem por objetivo a obtenção de renda decorrente da locação comercial de unidades do empreendimento imobiliário composto por 2 (duas) torres, de 20 (vinte) andares cada, construído no imóvel localizado na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1500, no bairro da Barra Funda, Zona Oeste do Município de São Paulo, Lotes 7 e 8, nesta Capital, denominado “Centro Empresarial Água Branca” (“Ativo Alvo” ou “Empreendimento Imobiliário”).

(2) PSEC11 – Pátria Securities FII (antigo RVBI11 – VBI Reits)

Tem por objetivo proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, visando o ganho de capital, objetivando, primordialmente, o investimento em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e complementarmente em: (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na regulamentação aplicável; (iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (v) letras hipotecárias; (vi) letras de crédito imobiliários e (vii) letras imobiliárias garantidas.

(3) RCRB11 - Rio Bravo Renda Corporativa FII

Tem por objetivo fundamental a geração de renda mediante a exploração de ativos imobiliários, notadamente por meio de locação dos imóveis comerciais, e, conseqüentemente, proporcionar a seus cotistas a valorização de suas cotas no longo prazo. Sem prejuízo do objetivo fundamental do Fundo, este poderá alienar os ativos imobiliários visando ganho de capital.

(4) RBRY11 - FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado

Tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos em (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada; (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (vi) cotas de outros FII; (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (viii) letras hipotecárias; (ix) letras de crédito imobiliário e (x) letras imobiliárias garantidas.

(5) BTLG11 – BTG Pactual Logística FII

Tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio de investimentos em empreendimentos imobiliários destinados ao uso institucional ou comercial, incluindo aquisição, locação inclusive por contratos atípicos como built to suit e sale and leaseback, arrendamento e eventual comercialização dos ativos, conforme legislação vigente.

(6) HSML11 - HSI Malls FII

Tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento em (i) imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos, provenientes do segmento de shopping centers ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

bens e direitos a eles relacionados; e (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de SPEs que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FIIs que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou indireta, por meio de participação em SPEs que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de FIP que invistam em SPEs que tenham por objetivo investir, no mínimo 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas “a” a “c” são doravante referidos como “Ativos Alvo”). Caso a legislação assim o permita, a Classe poderá adquirir participações em administradoras de shopping centers.

(7) HREC11 - Hedge Recebíveis Imobiliários FII

Tem por objetivo proporcionar aos cotistas a obtenção de renda e uma rentabilidade adequada para o investimento realizado, inclusive por meio do pagamento da remuneração advinda da exploração dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Alvo: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); Letras Hipotecárias (LH); (iv) Letras Imobiliárias Garantidas (LIG); (v) Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII) (“Cotas de FII”); e (vi) Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

(8) PCIP11 – Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços FII (antigo CVBI11 – VBI CRI)

Tem por objetivo auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (i) Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) Letras Hipotecárias (“LH”); (iii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (iv) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); (v) cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”); (vi) certificados de potencial adicional de construção e (vii) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor (“Ativos Alvo”), observado que, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do Fundo deverá estar investido em CRI (“Limite de Concentração”).

(9) TRBL11 - Tellus Rio Bravo Renda Logística FII

Tem por objetivo fundamental, no longo prazo, a geração de renda mediante a exploração dos Ativos Imobiliários, e, conseqüentemente, proporcionar a seus Cotistas a valorização de suas Cotas, por meio de investimentos em empreendimentos imobiliários no longo prazo, por meio de aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza logística e industrial, notadamente galpões logísticos.

(10) BROF11 - BRPR Corporate Offices FII

Tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de investimento definida abaixo, por meio de (I) aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

alienação, locação por meio de contrato típico de locação ou "atípico" na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 ("Lei 8.245/91") ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, localizados no território nacional ("Ativos Alvo"); e (II) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

(11) GARE11 – Guardian Real Estate FII

Tem por objetivo a obtenção de renda por meio da aplicação de, no mínimo, dois terços de seu Patrimônio Líquido em imóveis concluídos ou em fase de desenvolvimento, destinados à geração de receita por locação, arrendamento, outras formas de exploração imobiliária ou pela detenção de direitos reais sobre tais imóveis, inclusive por meio de investimento indireto. Busca-se proporcionar aos cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis e de sua eventual comercialização, podendo o Fundo adquirir ativos localizados em todo o território nacional, ainda que sujeitos a ônus constituídos anteriormente à sua aquisição, cujas receitas tais como aluguéis e demais recebíveis — tenham sido cedidas a terceiros, ou que estejam diretas ou indiretamente envolvidos em operações de financiamento ou captação de recursos.

(12) RBRL11 - RBR Log FII

Tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("Sociedades"); (iii) cotas (a) de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e (b) de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iv) cotas de outros FII; (v) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (vi) letras hipotecárias ("LH"); (vii) letras de crédito imobiliário ("LCI") e (viii) letras imobiliárias garantidas ("LIG").

(13) RBRX11 - RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

Tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas mediante aplicação nos seguintes ativos: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Imóveis"); (ii) ações, debêntures ("Debêntures"), bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (em conjunto, com exceção das Debêntures, as "Ações Imobiliárias"); (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("SPE"); (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada ("CEPAC"); (v) cotas de fundos de investimento em participações ("Cotas de FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e de fundos de investimento em ações ("Cotas de FIA") que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (vi) cotas de outros FII ("Cotas de FII"); (vii) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("Cotas de FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

registro tenha sido dispensado; (viii) letras hipotecárias ("LH"); (ix) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (x) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); e (xi) outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da Resolução CVM 175 ("Outros Ativos").

(14) KNSC11 - Kinea Securities FII

Tem por objetivo investir em empreendimentos imobiliários, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo – através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), de cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"), de debêntures ("Debêntures") emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da regulamentação aplicável, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades preponderantes que sejam permitidas aos FII ("FIDC"), e de Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"). Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), em Letras Hipotecárias ("LH") e em outros ativos imobiliários, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, a critério do Gestor.

(15) VGIR11 - Valora CRI CDI FII

Tem por objetivo auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previsto na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("CRIs" e "Ativos Alvo", respectivamente), observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos abaixo; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos.

(16) HGCR11 - Pátria Recebíveis Imobiliários FII

Tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas rentabilidade que busque acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI bruto, mediante investimento em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimentos do Fundo.

(17) KNHF11 - Kinea Hedge Fund FII

Tem por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, para fins de obtenção de renda e de eventuais ganhos de capital, através da aquisição de (a) quaisquer direitos reais sobre imóveis localizados em qualquer localidade do território nacional ("Imóveis"); (b) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários ("FII"); (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (d) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (e) certificados de potencial adicional de construção ("CEPAC"); (f) cotas de outros FII; (g) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (h) letras hipotecárias ("LH"); (i) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (j) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); e (k) outros ativos, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da regulamentação aplicável, a critério da Gestora.

(18) JSRE11 - JS Real Estate Multigestão FII

Tem por objetivo auferir rendimentos ou ganhos de capital mediante a aplicação nos seguintes ativos (doravante denominados "Ativos-Alvo", quando mencionados no plural, ou "Ativo-Alvo", no singular), além de ativos ou valores mobiliários eventualmente incluídos pela CVM em eventuais alterações da regulamentação aplicável a fundos imobiliários: (a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (b) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII"); (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (d) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (f) cotas de outros FII; (e) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (f) letras hipotecárias; (g) letras de crédito imobiliário; (h) letras imobiliárias garantidas; e (i) outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da Resolução CVM nº 175, em especial em seu Anexo III.

(19) KNIP11 - Kinea Índices de Preços FII

Tem por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo - através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"). Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), em Letras Hipotecárias ("LH") e Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG") e em outros ativos financeiros e títulos e valores mobiliários, a critério do Gestor.

(20) TVRI11 - Tivio Renda Imobiliária FII

Tem por objetivo realizar investimentos imobiliários, por meio da aquisição de imóveis ou direitos reais sobre imóveis, de natureza comercial, incluindo, sem limitação, lojas comerciais, prédios comerciais, lajes corporativas, conjuntos comerciais, agências de instituições financeiras e/ou salas comerciais, todos destinados à locação, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo.

(21) BTHF11 - BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII

Tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio de aplicação de seu patrimônio nos seguintes ativos (em conjunto denominados ("Ativos Imobiliários"), observados os limites de concentração: (i) certificados de recebíveis mobiliários ("CRI"), (ii) cotas de outros

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"); (iii) letras hipotecárias ("LH"), (iii) letras de crédito imobiliário ("LCI"), (iv) letras imobiliárias garantidas ("LIG"), (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022; (vi) ações de empresas, listadas em ambiente de negociação de bolsa ou não, devidamente registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Ações Imobiliárias"); (vii) debêntures e demais títulos de dívida corporativa, desde que objeto de oferta pública nos termos da Resolução CVM 160, e desde que se trata de emissores devidamente registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Debêntures"); (viii) bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, (ix) quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Outros Ativos"), (x) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário ("Participações Societárias"); (xi) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FIP") ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário ("Cotas de FIA"); (xii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor ("Cotas de FIDC") (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175, excetuados os ativos financeiros elencados no artigo 2º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução 175 ("Ativos Financeiros"); e (ix) a bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("Bens Imóveis"), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores.

(22) VCJR11 - Vectis Juros Real FII

Tem por objetivo investir em empreendimentos imobiliários, preponderantemente - assim entendido como mais de 50% do patrimônio líquido do fundo - por meio da aquisição de (i) CRI, com risco concentrado ou pulverizado; (ii) Debêntures, desde que emitidas por emissores devidamente registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIIs; (iii) cotas de FIDCs que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs; (iv) LIG; (v) LCI; (vi) LH; (vii) cotas de FIIs; e (viii) outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

(23) VRTA11 - Fator Verita FII

Tem por objetivo a aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), letras de crédito imobiliário ("LCI"), letras hipotecárias ("LH"), cotas de fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"), cotas de fundo de investimento em direitos creditórios ("Cotas de FIDC"), cotas de fundo de investimento classificado como renda fixa ("Cotas de FI RF") e debêntures ("Debêntures").

(24) RBFF11 - Rio Bravo Fundo de Fundos FII

Tem por objetivo superar a variação do IFIX, por meio da geração de renda e/ou ganhos de capital através de gestão ativa, mediante aplicação, preponderantemente, em cotas de Fundos de Investimento Imobiliários ("cotas de FII"), bem como, certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), letras de crédito

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

imobiliário ("LCI") e Letras Hipotecárias ("LH", sendo as cotas de FII, os CRI, as LCI e as LH doravante designados em conjunto como "ativos alvo") nos termos da sua política de investimento, buscando proporcionar, em regime de melhores esforços, aos titulares de cotas do Fundo ("cotistas" e "cotas", respectivamente) uma rentabilidade próxima ou eventualmente até superior à variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3 Brasil Bolsa Balcão ("IFIX" e "BM&FBOVESPA", respectivamente), podendo o Fundo também realizar investimentos em ativos de liquidez.

(25) MCCI11 - Mauá Capital Recebíveis Imobiliários FII

Tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, observadas as condições estabelecidas nos subitens abaixo, e, (b) adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias ("LH"); (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e (iv) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos Alvo").

(26) SAPI11 - Santander Papéis Imobiliários FII

Tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização de sua cota, por meio de investimentos de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários, (ii) Debêntures, (iii) Cotas de fundo de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (iv) Cotas de fundos de investimento cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (v) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (vi) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (vii) Letras Hipotecárias ("LH"); (viii) Cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); e (ix) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários.

(27) KFOF11 – Kinea Fundo de Fundos FII

Tem por objetivo, investir seus recursos em empreendimentos imobiliários, para fins de obtenção de renda e de eventuais ganhos de capital, mediante a aquisição de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"). Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), Letras Hipotecárias ("LH"), Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG") e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários.

(28) RBRP11 - RBR Properties - FII

Tem por objetivo investir, direta ou indiretamente, em direitos reais sobre bens imóveis, notadamente em empreendimentos imobiliários comerciais com qualquer destinação exclusivamente para locação, localizados preponderantemente nos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro, podendo, no entanto, investir em outros Estados e regiões do Brasil, assim como em outros ativos e ativos de liquidez.

(29) BBFO11 - BB Fundo de Fundos FII

Tem por objetivo compor uma carteira diversificada de cotas de Fundos Imobiliários negociados na bolsa de valores brasileira, administrada e operacionalizada pela B3 S.A., selecionados com base em metodologia

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

quantitativa e qualitativa, de forma a buscar as melhores oportunidades no mercado imobiliário, tendo como índice de referência o IFIX. Os investimentos imobiliários podem ser realizados por meio da aquisição de ativos financeiros do segmento imobiliário, com alocação preponderante em cotas de outros fundos de investimento imobiliário negociados na bolsa de valores (Cotas de FII), e menos relevante na aquisição de Letras de Créditos Imobiliários (LCI), Letras Hipotecárias (LH) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) (sendo que as Cotas de FII, as LCI, as LH e os CRI em conjunto são devorantes designados "Ativos Imobiliários"), com a finalidade de: (i) auferir rendimentos provenientes dos Ativos Imobiliários que o Fundo vier a adquirir; e (II) auferir ganho de capital da negociação das Cotas de FII que o Fundo vier a adquirir.

(30) HSAF11 - HSI Ativos Financeiros FII

Tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento, primordialmente (assim entendido como, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido), em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("Ativos Alvo") e, complementarmente, nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) letras de crédito imobiliário; (iii) letras imobiliárias garantidas; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada; e/ou (v) demais títulos e valores mobiliários.

(31) CYCR11 - Cyrela Crédito FII

Tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aquisição, de no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos, devendo estes critérios de concentração serem observados pelo Gestor.

(32) BCIA11 - Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos FII

Tem por objetivo (i) auferir rendimentos das Cotas de FII que vier a adquirir; (ii) auferir ganho de capital nas negociações de Cotas de FII que vier a adquirir e posteriormente alienar; (iii) auferir rendimentos dos demais Ativos Alvo que vier a adquirir; (iv) auferir ganho de capital nas eventuais negociações de outros Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar; e (v) excepcionalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por conta da exploração comercial na forma prevista na Resolução CVM nº 175/22 ou na alienação de Outros Ativos.

(33) VGHF11 - Valora Hedge Fund FII

Tem por objetivo auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ações Imobiliárias; (b) Debêntures Imobiliárias; (c) Participações em SPE Imobiliária; (d) cotas de FIP Imobiliário; (e) cotas de FIA Imobiliário; (f) CEPAC; (g) cotas de FII; (h) CRI; (i) cotas de FIDC Imobiliário; (j) letras hipotecárias; (k) letras de crédito imobiliário; (l) letras imobiliárias garantidas; e (m) Outros Títulos Imobiliários.

(34) CPTS11 - Capitânia Securities II FII

Tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio de aplicação de seu patrimônio nos seguintes ativos (em conjunto denominados ("Ativos Imobiliários"),

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

observados os limites de concentração, (i) certificados de recebíveis mobiliários ("CRI"), (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"); (iii) letras hipotecárias ("LH"), (iii) letras de crédito imobiliário ("LCI"), (iv) letras imobiliárias garantidas ("LIG"), (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022; (vi) ações de empresas, listadas em ambiente de negociação de bolsa ou não, devidamente registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Ações Imobiliárias"); (vii) debêntures e demais títulos de dívida corporativa, desde que objeto de oferta pública nos termos da Resolução CVM 160, e desde que se trate de emissores devidamente registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Debêntures"); (viii) bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, (ix) quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Outros Ativos"), (x) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário ("Participações Societárias"); (xi) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FIP") ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário ("Cotas de FIA"); (xii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor ("Cotas de FIDC"), (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175, excetuados os ativos financeiros elencados no artigo 2º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução 175 ("Outros Ativos"); e (ix) bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("Bens Imóveis"), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários.

(35) RBRR11 - FII RBR Rendimento High Grade

Tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio de investimentos nos seguintes ativos: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada; (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (vi) cotas de outros FII; (vii) certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs") e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (viii) letras hipotecárias; (ix) letras de crédito imobiliário; e (x) letras imobiliárias garantidas.

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(36) FIGS11 - General Shopping Ativo e Renda FII

Tem por objetivo a obtenção de renda a partir da locação de imóveis, mediante aquisição e/ou exploração, direta ou indiretamente, de empreendimentos imobiliários comerciais do tipo Shopping Center, construídos ou em fase de construção e/ou expansão, desde que desenvolvidos e/ou administrados pela General Shopping Brasil S.A.

(37) HGPO11 - Pátria Prime Offices FII

Tem por objetivo proporcionar aos cotistas a obtenção de renda, por meio do pagamento de remuneração advinda da exploração, locação e/ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários: (i) prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial, notadamente os imóveis do "Portfolio Alvo"; (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo; (iii) certificados de recebíveis imobiliários (CRI); (iv) letras hipotecárias (LH); (v) letras de crédito imobiliário (LCI); (vi) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (FII).

(38) RPRI11 - RBR Premium Recebíveis Imobiliários FII

Tem por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% do patrimônio líquido do Fundo, através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), de debêntures ("Debêntures"), de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") e de Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"). Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), Letras Hipotecárias ("LH") e em cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII").

(39) RBHG11 - Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade FII

Tem por objetivo proporcionar aos Cotistas rentabilidade que busque acompanhar a variação do Índice de Mercado formado por títulos públicos indexados à inflação medida pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), representadas pelas NTNBS (Notas do Tesouro Nacional – Série B ou Tesouro IPCA com Juros Semestrais) com vencimento de até 5 (cinco) anos, e divulgado pela Anbima ("IMA-B 5") por meio de obtenção de renda a partir do investimento em Ativos Imobiliários ou, eventualmente, por meio de ganho de capital em eventuais transações realizadas com Ativos Imobiliários por meio da aquisição dos seguintes ativos: (i) preponderantemente, Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), (ii) Letras Hipotecárias ("LH"), (iii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("FII"), (v) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ("FIDC"), (vi) debêntures ("Debêntures"), (vii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"), (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução CVM 175 (os subitens (i) a (viii), em conjunto, "Ativos Imobiliários").

(40) HCO Opps Aero II Feeder FII

Tem por objetivo aplicar, no mínimo, 95% de seu patrimônio em cotas da classe única do HCO OPPS Aero II Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ nº 61.458.257/0001-86 ("Classe Investida"). A Classe Investida, por sua vez, busca proporcionar a valorização e a rentabilidade de suas cotas mediante a aplicação de seu patrimônio líquido em imóveis ou direitos reais sobre imóveis logísticos localizados no perímetro do Aeroporto Internacional de Brasília, podendo tais investimentos ocorrer de forma direta ou indireta nos Imóveis Alvo Master. A estratégia contempla a geração de renda por

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

meio de locação, subseção, arrendamento ou outras formas de exploração dos Imóveis Alvo, bem como o ganho de capital decorrente da compra e venda dos Imóveis Alvo Master ou de outros ativos a eles vinculados ("Ativo Alvo").

(41) AIEC11 - Arch Edifícios Corporativos FII

Tem por objetivo a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a possibilidade de alienação, exploração de Imóveis localizados no território nacional, sendo o objetivo da Classe atingido por meio da alocação de seus recursos em Ativos Imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos: (a) direitos reais sobre Imóveis; (b) ações ou cotas de SPE (conforme definido abaixo), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis; (c) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição, certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (d) cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis, de forma direta ou indireta; e (e) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente no mercado imobiliário.

(42) ICRI11 - Itaú Crédito Imobiliário IPCA FII

Tem por objetivo a obtenção de renda, bem como eventuais ganhos de capitais, decorrentes de investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, preponderantemente - assim entendido com mais de 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do Fundo - através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário ("CRI"). Adicionalmente, o Fundo poderá investir seus recursos e (I) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"), (II) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), (III) Letras Hipotecárias ("LH"), (IV) Letras Imobiliárias Garantidas ("LGI"), e (V) Outros ativos, títulos e valores mobiliários, a critério do Gestor.

(43) PVBI11 – FII VBI Prime Properties

Tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital mediante o investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis com certificado(s) de conclusão de obra (Habite-se ou equivalente) total ou parcial, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ("FII") e que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas "a" a "c" do item (ii) acima são doravante referidos conjuntamente como "Ativos Alvo").

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(44) ALZR11 - Alianza Trust Renda Imobiliária FII

Tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante o investimento de, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do seu patrimônio líquido (I) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos não residenciais (exceto hospital e plantas industriais pesadas), concomitante a celebração de contratos de locação atípicos ("Built to Suit", "Sale&LeaseBack" e Retrofit") que atendem às Condições Mínimas de Alocação Atípica, definidas no artigo 10, do Regulamento; e (II) Indiretamente (a) em ações ou cotas de Sociedade de Propósito Específico ("SPE"); (b) Cotas de Fundos de Investimento imobiliário; (c) Cotas de Fundos de Investimentos em Ações em Participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de Fundos de Investimento em Ações que sejam societárias e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário (sendo que, os Imóveis-Alvo e os ativos referidos nas alíneas "a", "b" e "c", acima, são doravante denominados Ativos-Alvo").

(45) EDGA11 - FII Edifício Galeria

Tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da aquisição de até 100,00% (cem por cento) do empreendimento comercial denominado "Galeria", edifício corporativo classe A, localizado na Rua da Quitanda, 86, Centro, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Ativo-Alvo"). O Ativo-Alvo possui área bruta locável de 24.834,90 m² e área privativa de 24.522,683 m², distribuídos da seguinte forma: (i) andar térreo e subsolo com área bruta locável e área privativa de 2.808,57 m² onde está implantado um mall com diversas lojas, que são objeto das matrículas nºs 45.083 a 45.089 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; e, (ii) lajes corporativas distribuídas em 8 pavimentos, totalizando uma área locável de 22.026,33 m² correspondendo a 21.714,113 m² de área privativa.

(46) KNCR11 - Kinea Rendimentos Imobiliários FII

Tem por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo – através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"). Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), Letras Hipotecárias ("LH") e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários.

(47) SARE11 - Santander Renda de Aluguéis FII

Tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de sua cota, por meio de investimentos de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em ativos imobiliários: (a) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII"); (b) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (c) cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (d) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos imóveis em pagamento ou que garanta à Classe a participação nos resultados dos imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; (e) outros valores mobiliários previstos no artigo 40 do Anexo Normativo III, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, e (f) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022 ("CEPAC") caso sejam pertinentes para fins de regularização dos imóveis da Carteira ou para fins de implementação de construções, expansões e benfeitorias em tais imóveis.

(48) RBRF11 - RBR Alpha Multiestratégia Real Estate FII

Tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas mediante aplicação nos seguintes ativos: (i) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada; (ii) cotas de outros FII; (iii) certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (iv) letras hipotecárias; (v) letras de crédito imobiliário; e (vi) letras imobiliárias garantidas.

(49) PLCR11 - Plural Recebíveis Imobiliários FII

Tem por objetivo o investimento de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido em Ativos, quais sejam, (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (LIG); (iv) Letras Hipotecárias (LH); (v) Debêntures; (vi) Cotas de FIDC, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Cotas de FII; e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários.

(50) HGFF11 - Pátria Imobiliário FOF FII

Tem por objetivo proporcionar rentabilidade aos cotistas através da distribuição de rendimentos advindos, principalmente, através do investimento em cotas de outros fundos imobiliários, e conforme política de investimentos, o fundo constituiu uma carteira de investimentos diversificada quanto às estratégias imobiliárias vigentes. Dentre as principais estratégias, destacam-se as seguintes, que deverão possuir uma maior concentração na carteira do fundo: Fundos de CRI, lajes corporativas, logística/Industrial, shoppings e híbrido.

(51) BPFF11 - Brasil Plural Absoluto FII

Tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários, por meio da aquisição de ativos financeiros do segmento imobiliário, com alocação preponderante em cotas de outros fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e menos relevante na aquisição de letras de crédito imobiliárias, letras hipotecárias e certificados de recebíveis imobiliários que em conjunto são doravante chamados de ativos imobiliários com a finalidade de auferir rendimentos dos ativos imobiliários que adquirir.

(b) Ações de Companhias Abertas

As Ações de Companhias Abertas são inicialmente registradas ao custo de aquisição, e tem seu valor ajustado ao valor de mercado, mensalmente, pela cotação divulgada na B3, referente ao último dia útil de cada mês, independentemente dos volumes negociados – Nível 1.

Em 31.12.2025 e 31.12.2024, a Classe possuía as seguintes participações acionárias em Companhias

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Abertas:

Ticker	Companhia	31.12.2025		31.12.2024	
		Quantidade Cotas	Valor Justo	Quantidade Cotas	Valor Justo
HBRE3	HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.089.100	5.021	1.089.100	3.246
SYNE3	Syn Prop e Tech S.A.	-	-	1.641.600	9.094
IGTI11	Iguatemi S.A.	-	-	207.300	3.580
Total		1.089.100	5.021	2.938.000	15.920

(c) Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

31.12.2025							
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Garantias	Data de vencimento	Quantidade em carteira	Valor Justo
Riza Securitizadora S.A.	24H1684874	(a)	(P) AAA.br (sf)	Não há	17/08/2029	398	417
Riza Securitizadora S.A.	22J0978863	(a)	brA-(sf)(p)	(i) / (ii)	10/10/2037	29.091	27.943
Total						29.489	28.360

Legendas:

Lastro:

(a) Cessão de Créditos Imobiliários;

Garantias:

(i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

(ii) Alienação Fiduciária de Imóvel;

3.2 Natureza Não Imobiliária

(a) Operações Compromissadas - Títulos Públicos

Lastreadas em títulos públicos federais, as operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente negociado e atualizadas diariamente pelo rendimento auferido com base na taxa de remuneração pactuada – Nível 1.

Em 31.12.2025 e 31.12.2024, a Classe possuía as seguintes aplicações em Operações Compromissadas – Títulos Públicos:

Descrição	Quantidade Carteira	Data de Compra	Data de Vencimento	Valor Justo	
				31.12.2025	31.12.2024
Operações compromissadas - NTN-B	10.917	30/12/2025	02/01/2026	49.754	10.916
Total				49.754	10.916

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(b) Letras Financeiras do Tesouro (LFT)

Estão classificadas na categoria “para negociação” e são mensuradas a valor justo por meio de resultado. Os valores de emissão das LFT são atualizados pela taxa SELIC e, para a obtenção do valor justo, os valores obtidos são ajustados, mediante a utilização das taxas indicativas divulgadas pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) para os respectivos vencimentos – Nível 1.

Em 31.12.2025 e 31.12.2024, a Classe possuía as seguintes aplicações em Letras Financeiras do Tesouro (LFT):

Emissor	Quantidade Carteira	Data de Emissão	Data de Vencimento	Valor Justo	
				31.12.2025	31.12.2024
BACEN	52	06/09/2019	01/03/2026	940	10.532
Total				940	10.532

4. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Gestor mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o cotista. Os fatores de risco e principais pontos de atenção da classe de Cotas encontram-se detalhados no Informe Anual da Classe, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175. Os principais riscos, dentre aqueles apresentados no regulamento da Classe, são:

(a) Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

(b) Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas na Classe. A Classe não conta com garantias da Administração, do Coordenador Líder, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe além de seus compromissos.

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(c) Risco de concentração da carteira da Classe

A Classe poderá concentrar até 100% de seus recursos em um único Ativo Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira.

(d) Risco relativo à rentabilidade da Classe

O investimento nas cotas da Classe é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe.

(e) Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das cotas da Primeira Emissão da Classe, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos cotistas minoritários.

(f) Risco de falta de liquidez no investimento em cotas de FII

Como os FIIs são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção da Classe, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

(g) Riscos relacionados ao mercado imobiliário

A Classe investirá em cotas de fundos de investimento imobiliário que poderão ter seu patrimônio investido em imóveis, além de investir diretamente em imóveis para renda os quais estão sujeitos ao risco de desvalorização dos imóveis, que se concretizados afetarão os rendimentos das cotas dessa Classe.

5. Patrimônio líquido

Em 31.12.2025, o capital está composto por 77.523.290 cotas, totalmente integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 9,2569, totalizando R\$ 717.624.

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(a) Cotas Integralizadas

Data	Emissão	Quantidade de Cotas	Valor das Cotas Integralizadas
27.09.2021	1ª Oferta	1.573.047	157.305
20.10.2023	2ª Oferta	1.857.958	188.025
19.03.2024	3ª Oferta	4.321.324	434.219
17.12.2024	Desdobramento	69.770.961	-
Total		77.523.290 (*)	779.549

(*) Em 17.12.2024 foi realizado o desdobramento de cotas na proporção de 1 para 10, passando a Classe a contar com um total de 77.523.290 cotas.

(b) 1ª emissão de cotas

A emissão, a oferta e o preço de emissão foram aprovados por meio do primeiro aditivo ao Instrumento Particular do Administrador do JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário, celebrado em 01.06.2021.

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/RFI/2021/052, em 27.09.2021, e a liquidação financeira das Cotas ocorreu em 27.10.2021.

As Cotas ofertadas foram registradas para distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA e para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

O Banco Safra S.A. será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Conforme divulgado no anúncio de encerramento da oferta, em 29.10.2021, a integralização das cotas foi realizada em 27.10.2021 pelo valor original, no montante de R\$ 157.305. Os dados finais de distribuição da oferta estão indicados no quadro abaixo, nos termos do Anexo VII da Instrução da CVM 400:

Tipo de Investidor	Número de adquirentes	Quantidade de cotas adquiridas
Pessoas Físicas	1.717	1.514.914
Fundos de Investimento	1	50.000
Demais Pessoas Jurídicas	5	5.100
Sócios, Administradores, Funcionários, Prepostos e Demais Pessoas Ligadas ao Administrador e/ou às Instituições Participantes da Oferta	28	3.033
Total	1.751	1.573.047

(c) 2ª emissão de cotas

Em 20.10.2023 foi publicado o anúncio de distribuição da 2ª emissão, a qual teve registro de distribuição pública junto à CVM sob nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/170, correspondente até 2.558.592 (duas milhões e quinhentas e cinquenta e oito mil e quinhentas e noventa e duas) cotas, em classe e série únicas, nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 97,71 (noventa e sete reais e setenta e um

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

centavos) cada, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o valor total de até R\$ 250.000.

Em 06.12.2023, foi publicado o anúncio de encerramento da 2ª emissão, na qual foram efetivamente subscritos e integralizados 1.857.958 (um milhão, oitocentas e cinquenta e sete mil, novecentas e cinquenta e oito) recibos de subscrição, ao preço unitário de R\$ 101,20 (cento e um reais e vinte centavos), já considerando a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total de R\$ 188.025. Os recibos serão convertidos em igual quantidade de novas cotas dentro dos prazos previstos na regulamentação aplicável.

Os gastos acumulados relativos à 2ª emissão totalizaram R\$ 6.605. Por fim, em 08.01.2024, ocorreu a conversão dos recibos de subscrição em cotas.

(d) 3ª emissão de cotas

Em 19 de março de 2024 foi publicado o anúncio de distribuição da 3ª emissão, a qual teve registro de distribuição pública junto à CVM sob nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/085.

Em 15.05.2024 foi publicado o anúncio do encerramento da 3ª emissão, na qual foram efetivamente subscritos e integralizados 4.321.324 (quatro milhões, trezentos e vinte e um mil, trezentos e vinte e quatro) recibos de subscrição, com preço unitário de emissão de R\$ 101,64 (cento e um reais e sessenta e quatro centavos) por recibo, considerando a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total de R\$ 434.219.

Os gastos relativos à 3ª emissão totalizaram R\$ 9.838. Por fim, em 10.06.2024, ocorreu a conversão dos recibos de subscrição em cotas.

(e) Cotas negociadas no mercado

A Classe possui suas cotas negociadas na B3, sob o código JSAF11, sendo a última negociação ocorrida em 30.12.2025, com valor de cota de R\$ 7,77 (2024 – R\$ 7,78).

(f) Rentabilidade

A rentabilidade da Classe no exercício findo em 31.12.2025 foi de 18,82% (2024 - (5,30%)), apurada considerando-se o resultado no período sobre o montante de cotas integralizadas.

6. Distribuição dos resultados

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN/SNC nº 01/14, a Classe deve distribuir aos cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base nos balancetes semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O resultado do semestre é distribuído mensalmente aos cotistas, até o 15º dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos, a título de antecipação dos resultados. Eventual saldo não distribuído será destinado conforme deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa da Administração.

A Administração poderá, a seu exclusivo critério, efetuar pagamentos periódicos de rendimento como antecipação dos resultados do semestre. Terão direito aos rendimentos os titulares de cotas da Classe na

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

data do anúncio da distribuição de rendimentos, ou em outra data diferente caso especificada no referido anúncio.

A política de distribuição considera como lucro caixa os juros decorridos e reconhecidos contabilmente no resultado, relativos à carteira de títulos de renda fixa de alta liquidez, por se tratar de direito certo, referente a prazo já decorrido e de realização provável, dado que esses títulos podem ser convertidos em caixa a qualquer momento. Rendimentos provenientes de outros ativos somente integram a base de distribuição quando efetivamente realizados.

Em 18.03.2015, a CVM divulgou o Ofício Circular CVM/SIN/SNC nº 01/15, que tornou pública sua deliberação de ratificar o entendimento apresentado no Ofício Circular CVM/SIN/SNC nº 01/14 sobre a distribuição mínima de resultados de FIIs. Esta Classe adota as orientações dos Ofícios mencionados acima.

Distribuição de Rendimentos:

	31.12.2025	31.12.2024
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	154.654	80.967
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(7.972)	(122.772)
(=) Lucro/(Prejuízo) Contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	146.682	(41.805)
(+/-) Outras Receitas/Despesas registradas contabilmente e não transitadas pelo caixa	(69.068)	112.757
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	77.614	70.952
Rendimento mínimo a distribuir (95%)	73.733	67.404
Composição dos rendimentos distribuídos	82.407	64.697
Rendimentos pagos antecipadamente durante o exercício	75.352	62.597
Rendimentos provisionados no exercício anterior e pagos no exercício atual	7.055	2.100
Distribuição do exercício (pago + provisionado)	81.554	69.652
Rendimentos pagos antecipadamente durante o exercício	75.352	62.597
Rendimentos a pagar provisionados no exercício	6.202	7.055
% distribuído do lucro caixa do exercício	105,08%	98,17%

7. Remuneração da Administração Gestão, Distribuição e/ou Custódia

A Taxa de Administração prevista no Regulamento da Classe é de 0,10% ao ano, enquanto a Taxa de Gestão é de 0,90% ao ano. Ambas são calculadas e provisionadas diariamente, considerando 252 dias úteis, e pagas mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencimento, ou proporcionalmente, quando da amortização ou resgate das cotas - Nota 9(c) e 10.

As aplicações em classes de cotas pertencentes aos seguintes fundos de investimento não serão consideradas para o cômputo do disposto acima: (a) fundos de investimento cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; e (b) fundos de investimento geridos por partes não relacionadas da Gestora.

Adicionalmente, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da remuneração pelos serviços de gestão incluída na Taxa de Administração anteriormente mencionada o Gestor fará jus à Taxa de

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Performance ("TPS") a qual será provisionada mensalmente e apurada e paga semestralmente, nos meses de junho de dezembro, até o 10º (décimo) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe ao Gestor.

A TPS deverá ser calculada conforme a fórmula apresentada a seguir:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado no Período de Apuração}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})]\}$$

Onde:

- TPS: Taxa de Performance Semestral;
- Período de apuração: Período compreendido entre 01 de Janeiro e 30 de Junho ou 01 de Julho e 31 de Dezembro de cada ano. No primeiro período de apuração será considerada a data da primeira integralização de cotas;
- Data de apuração: Até o 10º dia útil de julho ou janeiro de cada ano;
- VT Performance: Valor de Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- Índice de correção: Variação do IPCA + X, sendo que o "X" é o Yield do IMA-B, em taxa percentual ao ano, conforme divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, que possui a seguinte fórmula: média ponderada, calculada diariamente, das taxas indicativas dos títulos que compõem o índice IMA-B de acordo com o peso dos títulos na composição do próprio índice. O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será a média aritmética deste Yield do IMA-B, publicado diariamente pela ANBIMA, do semestre imediatamente anterior ao da apuração da performance e será ajustado a uma base pela seguinte fórmula: $[(1 + \text{média diária do IMA-B do período mencionado})^{(\text{quantidade de dias úteis do período de apuração da performance})} - 1]$;
- PL Base: Valor inicial do patrimônio líquido contábil da Classe utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de P Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado} = [(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições Atualizadas})]$$

Onde:
Distribuições atualizadas: $\sum [\text{Rendimento durante o Período de Apuração} * (1 + \text{Índice de Correção } \textit{pro rata temporis} \text{ do Período de Apuração})]$;
PL Contábil: Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento no último dia útil do período de apuração da Taxa de Performance.

A Taxa de Performance será provisionada mensalmente, baseada no cálculo de performance acima descrito e, portanto, após a dedução de todas as despesas devidas pela Classe, incluindo a Taxa de Administração.

8. Gestão, custódia, tesouraria, consultoria e serviços terceirizados

- (I) Administração – Banco J. Safra S.A. – CNPJ: 03.017.677/0001-20
(II) Gestão – Safra Asset Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 65.913.436/0001-17
(III) Custódia, Distribuição de Cotas e Prestação de Serviços de Registro Escritural de Cotas – Banco Safra S.A. – CNPJ: 58.160.789/0001-28

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

9. Transação com partes relacionadas

Durante o(s) período(s) compreendido(s) nestas demonstrações contábeis, a Classe efetuou transações com partes relacionadas demonstradas a seguir, além dos valores cobrados referentes à remuneração da administração e/ou custódia.

(a) Operações Compromissadas – Nota 3.2 (a)

Mês / Ano	Contraparte	Natureza	Montante	Operações Compromissadas realizadas com partes relacionadas / Total de operações compromissadas	Volume médio diário / Patrimônio médio diário da Classe	Taxa média contratada / Taxa Selic
01/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	198.098	100,00%	1,41%	99,92%
02/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	78.164	100,00%	0,72%	99,92%
03/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	164.530	100,00%	1,64%	100,75%
04/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	170.747	100,00%	1,26%	99,93%
05/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	214.428	100,00%	1,47%	99,93%
06/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	258.609	100,00%	1,95%	99,96%
07/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	246.449	100,00%	1,55%	99,93%
08/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	235.949	100,00%	1,64%	99,93%
09/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	333.027	100,00%	2,19%	99,93%
10/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	618.868	100,00%	3,75%	99,93%
11/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	595.030	100,00%	4,28%	99,93%
12/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	886.294	100,00%	6,10%	99,93%

(b) Títulos Públicos – Nota 3.2 (b)

Mês / Ano	Contraparte	Natureza	Compra	Venda	Operações definitivas de compra e venda de títulos públicos federais com partes relacionadas / Total de operações com títulos públicos federais	Volume médio diário / Patrimônio médio diário da Classe	Preço praticado / Preço médio do dia ponderado pelo volume
02/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	-	(7.858)	100,00%	0,42%	100,00%
03/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	-	(1.825)	100,00%	0,08%	100,00%
06/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	-	(218)	100,00%	0,03%	100,00%

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(c) Remuneração da Administração, Gestão e Distribuição – Notas 7 e 8

Serviços	Contraparte	31.12.2025	31.12.2024
Administração	Banco J. Safra S.A.	(229)	(238)
Gestão	Safra Asset Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	(5.139)	(5.343)
Distribuição/Escrituração	Banco Safra S.A.	(342)	(356)
Total		(5.710)	(5.937)

Em 31.12.2025 a despesa provisionada a título de remuneração da administração, gestão e distribuição a pagar era de R\$ 486 (2024 - R\$ 943). Em 31.12.2025 não houve despesa apropriada a título de taxa de performance (2024 – R\$ 202).

(d) Outros Valores

Em 31.12.2025, o montante de R\$ 10 (2024 - R\$ 10) contabilizado na rubrica de "Disponibilidades" refere-se à conta corrente que a Classe possui no Banco Safra S.A.

10. Receitas e (Despesas) Operacionais

	Nota	31.12.2025		31.12.2024	
		Valor	%	Valor	%
Remuneração da administração, gestão e distribuição	9(c)	(5.710)	(0,84)	(5.937)	(1,08)
Taxa de performance		-	-	(202)	(0,04)
Prestação de Serviços de Terceiros		(288)	(0,04)	(332)	(0,06)
Sistema financeiro		(489)	(0,07)	(662)	(0,12)
Outras receitas/(despesas) administrativas		(75)	(0,01)	(55)	(0,01)
Despesa de publicações e correspondências		(24)	(0,00)	(5)	-
Taxa de fiscalização CVM		(51)	(0,01)	(40)	(0,01)
Demais		-	-	(12)	-
Total		(6.562)	(0,96)	(7.188)	(1,31)

Os percentuais foram calculados sobre o patrimônio líquido médio do período no montante de R\$ 678.573 (2024 - R\$ 551.915).

11. Tributação

Como regra geral, o Fundo e seus Cotistas estão sujeitos às regras de tributação descritas a seguir. No entanto, o tratamento tributário aqui descrito pode ser alterado a qualquer tempo, motivo pelo qual o Cotista deve consultar seus assessores jurídicos a fim de manter-se atualizado a tal respeito.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. A Lei nº 12.024/09, no entanto, criou uma exceção à regra de tributação pelo imposto de renda sobre tais

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

rendimentos: os rendimentos auferidos pelo FII nas aplicações em FII, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário não estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte, sendo que o ganho de capital apurado na alienação desses ativos pelo FII não é abrangido pela isenção.

A Solução de Consulta Cosit nº 181/14 veio a esclarecer o posicionamento da Receita Federal do Brasil, de que o ganho de capital na alienação de cotas de FIIs detidas por outro FII está sujeito à incidência de Imposto de Renda à alíquota de 20%, sujeitando às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, não estando abrangida pela isenção dada aos rendimentos recebidos dos FIIs, estabelecida pelos dispositivos do artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04.

O resultado com impostos - realizados e não realizados - do exercício findo em 31.12.2025 totalizou R\$ 1.215 (2024 – R\$ 7).

Em 31.12.2025 a despesa provisionada a título de impostos era de R\$ 7 (2024 – R\$ 10).

De acordo com o parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, os rendimentos distribuídos pelo FII a cotistas pessoa física são isentos de Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, desde que as cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa ou no mercado de balcão organizado, o FII conte com no mínimo 100 cotistas, o cotista não seja titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou que lhe dêem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo e o conjunto de pessoas físicas ligadas (parentes até o segundo grau) aos titulares de cotas não representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Os rendimentos distribuídos pelo FII aos cotistas pessoa jurídica, por sua vez, estão sujeitos à retenção de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%.

Em 31.12.2025 o número de cotistas do Fundo é de 23.527 (2024 – 18.191).

No caso de ganhos ou rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas por qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), haverá incidência de imposto de renda à alíquota de 20%. Para cotistas pessoa física, o IR incide sobre os ganhos líquido apurados na alienação de cota em bolsa ou sobre o ganho de capital apurado na alienação fora de bolsa. No caso de cotista pessoa jurídica, o IR incide sobre o ganho líquido apurado na alienação de cotas em bolsa ou fora de bolsa. O resgate de cotas está sujeito à retenção de IRRF na fonte, e ocorrerá somente em decorrência do término do prazo de duração do fundo ou da sua liquidação, sendo o rendimento constituído pela diferença positiva entre o valor de resgate e o custo de aquisição das cotas.

Para os cotistas não-residentes fora de paraíso fiscal, a Instrução Normativa nº 1.585/15 determina que os rendimentos auferidos no resgate de cotas e os ganhos auferidos fora de bolsa estão sujeitos ao Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15%, e que os ganhos auferidos nas alienações de cotas em bolsa são isentos de imposto de renda. Caso os cotistas não residentes sejam domiciliados ou residentes em países que não tributem a renda, ou que a tributem com alíquota inferior a 20%, o regime tributário será o mesmo dado aos cotistas residentes. No mais, em caso de rendimentos distribuídos pelo FII a cotistas pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em paraíso fiscal, haverá isenção de IR desde que atendidas as condições legais.

IOF/TVM: é cobrado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.085.661/0001-07)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/TVM pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% ao dia.

12. Demandas Judiciais

Em 31.12.2025 e 31.12.2024, não havia registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administração da Classe.

13. Política de divulgação de informações

As informações referentes à Classe estão disponíveis na CVM e B3, na sede da Administração, no endereço eletrônico www.safraasset.com.br, nas agências do Banco Safra, e podem ser solicitadas através do e-mail: safra.asset@safra.com.br.

14. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administração não contratou, para a Classe, outros serviços com o auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis, além daqueles relacionados à auditoria independente.

15. Alterações estatutárias

Em Instrumento Particular realizado em 8 de abril de 2025 foram realizadas alterações no regulamento da Classe de modo a refletir as atualizações regulatórias promovidas pela RCVM175, bem como a alteração da denominação da Classe para JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, passando este Fundo a ter uma única Classe com patrimônio segregado denominada Classe Única do JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, inscrito sob o mesmo CNPJ do Fundo.

16. Outros assuntos

Alteração da denominação social da Gestora

Em Assembleia Geral Extraordinária ocorrida em 31 de dezembro de 2024, após e em virtude da incorporação da Safra Asset Management Ltda, inscrita no CNPJ: 62.180.047/0001-31 pela Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ: 65.913.436/0001-17, foi deliberada a alteração da denominação social da Gestora para Safra Asset Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. A mudança foi aprovada pelo Banco Central do Brasil em 14 de maio de 2025.

17. Informações adicionais

Contador: Mariana Tamarindo Cota
CRC 1SP285237/O-2

Diretor Responsável: Márcio Aurélio de Nóbrega

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 0903739F-0546-4B73-90DC-A5FC71C6C509

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: 0006JSATIVOSFIIRL25.DEZ.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 39

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Lucas Weyne

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

lucas.veyne@pwc.com

Endereço IP: 201.56.5.228

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Lucas Weyne

Local: DocuSign

31 de março de 2026 | 18:32

lucas.veyne@pwc.com

Status: Original

Portador: CEDOC Brasil

Local: DocuSign

31 de março de 2026 | 18:57

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

@pwc.com

Eventos do signatário

Assinatura

Registro de hora e data

Marcelo Luis Teixeira Santos

DocuSigned by:

FADB61853F4948B...

Enviado: 31 de março de 2026 | 18:33

marcelo.l.teixeira@pwc.com

Visualizado: 31 de março de 2026 | 18:56

Partner

Assinado: 31 de março de 2026 | 18:57

PricewaterhouseCoopers

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Usando endereço IP: 20.226.46.50

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Política de certificado:

Emissor: AC SyngularID Multipla

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.133

Assunto: CN=MARCELO LUIS TEIXEIRA SANTOS:04280218757

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://syngularid.com.br/repositorio/ac-syngularid-multipla/dpc/dpc-ac-syngularid-multipla.pdf>

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Alexandra de Sousa Lyrio alexandra.lyrio@pwc.com PwC BR Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 31 de março de 2026 18:33
Bianca Cordeiro bianca.cordeiro@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 31 de março de 2026 18:33 Visualizado: 31 de março de 2026 19:03
Lucas Weyne lucas.weyne@pwc.com Manager Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 31 de março de 2026 18:57 Visualizado: 31 de março de 2026 18:57 Assinado: 31 de março de 2026 18:57

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	31 de março de 2026 18:33
Entrega certificada	Segurança verificada	31 de março de 2026 18:56
Assinatura concluída	Segurança verificada	31 de março de 2026 18:57
Concluído	Segurança verificada	31 de março de 2026 18:57

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------