

www.pwc.com.br

JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 42.085.661/0001-07)

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

Demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2024

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e a demonstração do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

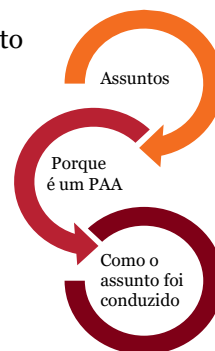
Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

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, 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
(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(a I))

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 procedimentos adotados pela administração quanto à existência e mensuração do valor justo dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário são consistentes e 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 imobiliários 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.



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

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 das demonstrações contábeis. A continuidade das operações de um fundo de investimento 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
(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 2025

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

Digitally signed by
Assinado por MARCELO LUIS TEIXEIRA SANTOS 04280218157
CPF: 04280218157
Data/Hora da Assinatura: 31 March 2025 10:41 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretária da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v3

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

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 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>% sobre PL</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>% sobre PL</u>
Ativo					
Circulante		661.012	101,30	345.864	218,69
Disponibilidade	2(b)	10	-	10	0,01
Ativos financeiros de natureza imobiliária	2(d) e 3(a)	639.186	97,96	194.413	122,92
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	2(d) e 3(b)	21.448	3,28	148.744	94,06
Valores a receber		368	0,06	2.697	1,70
Total do Ativo		661.012	101,30	345.864	218,69
Passivo					
Circulante		8.516	1,30	187.712	118,69
Rendimentos a distribuir	6	7.055	1,08	2.100	1,33
IR sobre ativos financeiros	11	-	-	160	0,10
Recibos de subscrição a converter	5(c)	-	-	188.025	118,89
(-) Gastos com colocação de cotas		-	-	(6.132)	(3,88)
Demais valores a pagar	9	1.461	0,22	3.559	2,25
Patrimônio Líquido	5	652.496	100,00	158.152	100,00
Cotas integralizadas		779.549	119,47	157.305	99,46
(-) Gastos com colocação de cotas		(23.168)	(3,55)	(6.725)	(4,25)
Lucros acumulados		4.056	0,62	45.861	29,00
(-) Distribuição de rendimentos	6	(107.941)	(16,54)	(38.289)	(24,21)
(-) Distribuição de rendimentos correspondente ao lucro contábil		(4.056)	(0,62)	(45.861)	(29,00)
(-/+) Distribuição do lucro (superior)/inferior ao lucro contábil		(103.885)	(15,92)	7.572	4,79
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		661.012	101,30	345.864	218,69

As notas explicativas do Administrador são parte integrante das demonstrações contábeis.

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 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Nota	2024	2023
Resultado com Ativos Financeiros	3	(34.615)	30.803
Natureza Imobiliária		(41.332)	29.268
Resultado com Cotas de Fundos Imobiliários		(51.567)	23.179
Rendimentos recebidos por Fundos de Investimento Imobiliário		49.009	11.883
Ajuste ao valor justo – Posição a vista		(101.681)	7.668
Ajuste ao valor justo – Obrigações por empréstimos		(1.098)	-
Resultado nas negociações		2.989	4.503
Impostos realizados / não realizados	11	(786)	(875)
Rendimentos de Letras de Crédito Imobiliário		1.350	2.005
Juros apropriados		1.452	-
Ajuste ao valor justo		(100)	-
Resultado nas Negociações		(2)	-
Resultado de Certificados de Recebíveis Imobiliários		32	575
Juros apropriados		3.045	638
Ajuste ao valor justo		(3.013)	(550)
Resultado nas Negociações		-	487
Resultado de Ações de Companhias Abertas		8.853	3.509
Dividendos e juros sobre capital próprio		8.860	64
Ajuste ao valor justo		(7.318)	2.276
Resultado nas negociações		7.311	1.169
Natureza Não Imobiliária		6.717	1.535
Resultado com operações de renda fixa - Títulos Públicos		478	110
Juros apropriados		2.060	157
Ajuste ao valor justo		(3)	(6)
Resultado nas negociações		4	6
Impostos realizados / não realizados	11	(1.583)	(47)
Resultado com operações compromissadas - Títulos Públicos		6.239	1.425
Despesas operacionais	10	(7.190)	(1.808)
Resultado do exercício		(41.805)	28.995
Quantidade de cotas	5(a)	77.523.290	1.573.047
Resultado líquido por cota (R\$)		(0,54)	18,43
Valor patrimonial da cota (R\$)		8,4168	100,5386

As notas explicativas do Administrador são parte integrante das demonstrações contábeis.

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 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Nota	Cotas integralizadas	(-) Gastos com colocação de cotas	Rendimentos distribuídos	Resultado			Total
					Realizado	Não Realizado – Nota 6	Total	
Em 31 de dezembro de 2022		157.305	(6.725)	(19.679)	20.483	(3.617)	16.866	147.767
Lucro líquido do exercício		-	-	-	19.482	9.513	28.995	28.995
Rendimentos distribuídos no exercício	6	-	-	(18.610)	-	-	-	(18.610)
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	6	-	-	(69.652)	-	-	-	(69.652)
Em 31 de dezembro de 2024		779.549	(23.168)	(107.941)	110.917	(106.861)	4.056	652.496

As notas explicativas do Administrador são parte integrante das demonstrações contábeis.

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 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Nota	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício ajustado		70.952	19.482
Resultado líquido do exercício		(41.805)	28.995
Ajustes ao lucro líquido	5 (e) e 6	112.757	(9.513)
Ajuste ao valor justo		112.115	(9.826)
Ativos financeiros de natureza imobiliária		112.112	(9.832)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		3	6
Ajuste de impostos realizados e não realizados	11	(7)	(56)
Despesa de impostos sobre ativos financeiros		2.369	922
Impostos correntes pagos		(2.376)	(978)
Provisão de valores a receber/pagar		649	369
Variação de ativos e passivos financeiros		(551.327)	(39.419)
Ativos e passivos financeiros de natureza imobiliária	3(a)	(556.885)	(36.881)
Outros ativos e passivos financeiros		5.558	(2.538)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais		(480.375)	(19.937)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		127.296	(143.980)
Títulos Públicos	3(b-II)	(10.333)	4.565
Operações Compromissadas	3(b-I)	137.629	(148.545)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento		127.296	(143.980)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos líquidos pagos no exercício	6	(64.697)	(17.973)
Recibos de subscrição a converter	5(c)	(188.025)	181.894
Cotas emitidas no exercício	5(c)(d)	622.244	-
Gastos com colocação de cotas		(16.443)	-
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento		353.079	163.921
Variação líquida de Caixa e Equivalente de Caixa		-	4
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		10	6
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		10	10
Variação líquida de Caixa e Equivalente de Caixa		-	4

As notas explicativas do Administrador são parte integrante das demonstrações contábeis.

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

1. Contexto operacional

O JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 01.06.2021 e iniciado suas atividades em 27.10.2021. É uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, conforme definidos na regulamentação vigente. O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, carteiras administradas ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

O objetivo do Fundo é o investimento em ativos imobiliários, por meio da aquisição de quaisquer um dos "Ativos-Alvo", de forma a proporcionar aos cotistas remuneração superior à rentabilidade alvo, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas, tendo por política básica realizar investimentos em ativos imobiliários mediante aplicação nos seguintes 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. O Fundo poderá, ainda, adquirir Outros Ativos, até o limite do seu patrimônio líquido que não estiver investido em Ativos-Alvo, conforme segue: (e) 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; (f) certificados de potencial adicional de construção (CEPAC); (g) letras hipotecárias; (h) letras de crédito imobiliário; (i) letras imobiliárias garantidas; e (j) outros ativos, títulos e valores mobiliários que eventualmente sejam permitidos pela CVM.

Os cotistas, ao fazerem aplicações neste Fundo, estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia do Administrador ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Não obstante a diligência do Administrador, 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.

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 a Instrução CVM nº 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.

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

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

Disponibilidades são representadas por depósitos bancários.

(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 pelo Fundo. Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- 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 depósito à vista.
- Ativos financeiros de natureza imobiliária: representados por Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Ações de Companhia Abertas.
- Ativos financeiros de natureza não imobiliária: representados por Letras Financeiras do Tesouro e Operações Compromissadas.

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

IV. Valor justo dos ativos financeiros

O Fundo aplica o CPC 40 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.

O Fundo 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 pronta 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 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.

O Fundo, com base na opinião de seus assessores legais, não está envolvido em processos advocatícios

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

judiciais que possam afetar significativamente os resultados de suas operações.

(f) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

O Administrador do Fundo 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 do Administrador, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, 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).

(g) Ativos de natureza imobiliária e não imobiliária

Ativos de natureza imobiliária

Por definição, os ativos de natureza imobiliária são bens e direitos que possuem vínculo com o mercado imobiliário. Estão representados na carteira do Fundo por participações em fundos imobiliários negociados na B3, títulos de dívida lastreados em imóveis ou recebíveis imobiliários e ações de companhias abertas que atuam no setor imobiliário. Estão classificados na categoria "para negociação" e são mensurados a valor justo por meio de resultado.

. Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário: As Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário 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.

. Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI ("CRIs"): Os CRIs são atualizados de acordo com a metodologia utilizada para marcação a mercado, conforme Manual de Marcação a Mercado da Administradora, que considera dados de observáveis de mercado – Nível 2.

. 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.

. Letra de Crédito Imobiliário – LCI: As LCIs são atualizadas de acordo com a metodologia utilizada para marcação a mercado, conforme Manual de Marcação a Mercado da Administradora, que considera dados de observáveis de mercado – Nível 2

Ativos de natureza não imobiliária

Estão representados na carteira do Fundo por aplicações em Letras Financeiras do Tesouro – LFT e Operações compromissadas:

. 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.

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

. Operações Compromissadas: 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.

3. Ativos Financeiros

	31.12.2024						31.12.2023	
	Valor de Custo	Ajuste ao Valor Justo	Valor Justo	Por prazos de vencimentos		Resultado	Valor Justo	Resultado
				Até 365 dias	Acima de 365 dias			
Natureza Imobiliária	746.027	(106.841)	639.186	549.436	89.750	(41.332)	194.413	29.268
Cotas de FII ⁽¹⁾	627.897	(97.350)	530.547	530.547	-	(51.567)	180.317	23.179
Ações de Companhias Abertas ⁽¹⁾	22.298	(6.378)	15.920	15.920	-	8.853	8.484	3.509
Letras de Crédito Imobiliários - LCI ⁽²⁾	36.900	(100)	36.800	2.969	33.831	1.350	5.612	2.005
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI ⁽²⁾	58.932	(3.013)	55.919	-	55.919	32	-	575
Natureza Não Imobiliária	21.451	(3)	21.448	10.916	10.532	6.717	148.744	1.535
Operações Compromissadas - Títulos Públicos	10.916	-	10.916	10.916	-	6.239	148.545	1.425
Letras Financeiras do Tesouro - LFT ⁽¹⁾	10.535	(3)	10.532	-	10.532	478	199	110
Total em 31.12.2024	767.478	(106.844)	660.634	560.352	100.282	(34.615)		
Total em 31.12.2023	337.277	5.880	343.157	343.157	-		343.157	30.803

⁽¹⁾ Nível 1 ; ⁽²⁾ Nível 2

(a) Natureza Imobiliária

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

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o saldo da rubrica Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário é composta pelos ativos detalhados abaixo:

Fundo		31.12.2024			31.12.2023		
		Quantidade	Valor	% sobre	Quantidade	Valor	% sobre
		Cotas	Justo	cotas integralizadas	Cotas	Justo	cotas integralizadas
VBR Reits FOF FII	(1)	697.447	44.915	0,068	-	-	-
FII Rio Bravo Renda Corporativa	(2)	309.984	38.924	0,084	123.415	19.871	3,344
FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado	(3)	386.607	34.241	0,030	51.461	5.133	0,512
Santander Renda de Aluguéis FII	(4)	9.254.902	33.873	0,100	-	-	-
Hedge Recebíveis FII	(5)	3.887.765	30.519	0,075	-	-	-
FII Projeto Água Branca	(6)	136.053	26.667	0,181	-	-	-
FII Tellus Rio Bravo Renda Logística - FII	(7)	376.380	26.136	0,049	117.432	11.473	1,836
HSI Malls FII	(8)	348.351	25.398	0,017	62.733	6.069	0,398
Valora CRI CDI - FII	(9)	2.562.524	23.806	0,018	-	-	-
RBR Log FII	(10)	314.821	21.083	0,047	118.674	10.373	1,775
FII - VBI CRI	(11)	228.249	19.173	0,021	171.183	15.822	1,555
BRPR Corporate Offices FII	(12)	433.513	18.975	0,037	-	-	-
Kinea Securities FII	(13)	2.114.025	18.667	0,010	315.000	2.876	0,237
Pátria Recebíveis Imobiliários - FII	(14)	165.268	16.031	0,011	87.818	9.231	0,570
Kinea Índices de Preços FII	(15)	149.544	13.504	0,002	256.107	24.477	0,320

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

JS Real Estate Multigestão	(16)	208.041	11.865	0,010	208.041	15.616	1,002
Tivio Renda Imobiliária FII	(17)	131.623	11.478	0,008	-	-	-
Vectis Juros Real FII	(18)	139.220	10.653	0,009	93.878	8.854	0,638
BTG Pactual Real Estate Hedge FII	(19)	1.288.080	10.124	0,006	-	-	-
Kinea Hedge Fund FII	(20)	116.819	9.780	0,006	-	-	-
RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII	(21)	1.246.673	9.512	0,042	-	-	-
RBR Alpha Multiestratégia Real Estate FII	(22)	1.235.596	7.908	0,009	-	-	-
Fator Verita FII	(23)	92.888	7.347	0,006	59.422	5.289	0,381
Plural Recebíveis Imobiliários FII	(24)	88.276	6.719	0,042	76.558	6.837	3,630
Rio Bravo IFIX FII	(25)	130.812	6.648	0,035	-	-	-
FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários	(26)	70.056	5.633	0,004	70.056	6.625	0,413
Santander Papéis Imobiliários FII	(27)	557.380	4.119	0,036	-	-	-
Fundo de FII Kinea	(28)	57.406	4.074	0,008	-	-	-
BB Fundos de Fundos FII	(29)	63.197	3.792	0,016	-	-	-
FII RBR Properties - FII	(30)	73.517	3.672	0,006	69.196	3.792	0,568
HSI Ativos Financeiros - FII	(31)	47.671	3.337	0,019	37.316	3.231	1,477
Pátria Imobiliário FOF - FII	(32)	44.055	3.138	0,015	9.210	810	0,322
FII Brasil Plural Absoluto	(33)	45.619	2.555	0,010	-	-	-
Cyrela Crédito - FII	(34)	246.672	2.092	0,007	155.985	1.526	0,956
Valora Hedge Fund FII	(35)	271.061	2.065	0,002	-	-	-
Bradesco Carteira Imob. Ativa - Fundo de FII	(36)	22.805	1.983	0,006	14	1	-
Capitânia Securities II FII	(37)	251.170	1.715	0,001	351.170	2.981	0,110
FII RBR Rendimento High Grade	(38)	20.560	1.701	0,001	20.560	1.833	0,137
FII General Shopping Ativo Renda	(39)	34.902	1.632	0,012	-	-	-
Pátria Prime Offices - FII	(40)	10.964	1.402	0,006	23.648	6.692	1,349
Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade FII	(41)	16.705	1.189	0,008	17.333	1.592	1,003
Itaú Crédito Imobiliário IPCA FII	(42)	9.482	824	0,002	-	-	-
Autonomy Edifícios Corporativos FII	(43)	15.590	735	0,003	15.590	896	0,323
Kinea Rendimentos Imobiliários FII	(44)	3.731	384	0,000	-	-	-
RBR Premium Recebíveis Imobiliários FII	(45)	4.596	378	0,001	-	-	-
Alianza Trust Renda Imobiliária FII	(46)	1.000	101	0,000	-	-	-
FII Edifício Galeria	(47)	5.000	80	0,001	-	-	-
FII Mogno Fundo de Fundos	(48)	-	-	-	108.825	7.617	1,202
AF Invest CRI FII Recebíveis Imobiliários	(49)	-	-	-	8.000	800	0,239
Total		27.916.600	530.547		2.628.625	180.317	

Os objetivos operacionais dos fundos imobiliários investidos são:

(1) VBR Reits FOF FII

O Fundo tem como objetivo aplicar, primordialmente, em cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário e complementarmente em: (I) Ações ou cotas de sociedades; (II) Cotas de Fundos de Investimento em participações ou de Fundos de Investimento em Ações; (III) Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de Fundos de Investimento em direitos creditórios; (IV) Letras hipotecárias; (V) Letras de créditos imobiliário e (VI) Letras imobiliárias garantidas, desde que todos estes Fundos e veículos de investimento tenham como propósito único atividades permitidas aos Fundos Imobiliários.

(2) FII Rio Bravo Renda Corporativa

O Fundo Imobiliário Rio Bravo Renda tem como objetivo a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, performados, notadamente lajes corporativas e conjuntos comerciais, vagas de garagem relacionadas aos imóveis de propriedade do fundo e direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial.

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(3) FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado

O objeto do fundo é aplicar em certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; Letras hipotecárias; Letras de crédito imobiliário; Letras imobiliárias garantidas; Cotas de fundos de investimento imobiliário; Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM no 401, de 29 de dezembro de 2003; 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 nos termos da regulamentação em vigor; Cotas de fundos de investimento em participações 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 Debêntures, 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 FIIs.

(4) Santander Renda de Aluguéis FII

O Fundo tem por objetivo investir nos seguintes ativos imobiliários, ou de direitos a eles relativos: (i) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário 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; (iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo 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; ou (v) outros valores mobiliários previstos no artigo 40 da Instrução CVM nº 175, 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 registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, sendo certo que o Fundo também poderá adquirir Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC") caso sejam pertinentes para fins de regularização dos imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de construções, expansões e benfeitorias em tais imóveis (sendo que tais CEPAC, caso adquiridas, integrarão o conceito de ativos imobiliários).

(5) Hedge Recebíveis FII

O Fundo tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme sua política de investimentos, preponderantemente pelo investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

(6) FII Projeto Água Branca

O Fundo tem por objeto incorporar os Edifícios New York e Los Angeles, cujas obras foram concluídas em 2001 e estão sendo locados para fins comerciais.

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(7) FII Tellus Rio Bravo Renda Logística – FII

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza logística e industrial, notadamente galpões logísticos ("Ativos Imobiliários").

(8) HSI Malls FII

O fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos do segmento de shopping centers, através de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive de bens e direitos a eles relacionados.

(9) Valora CRI CDI – FII

O fundo tem por objetivo auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento em CRIs e Ativos de Liquidez.

(10) BR Log FII

O objetivo do Fundo RBR LOG é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos na aquisição ou no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários logísticos ou industriais, ou direitos a ele relativos e/ou direitos reais sobre tais imóveis, destinado às áreas logística ou industrial, inclusive para desenvolvimento de novos empreendimentos e para realização de operações de built to suit e sale leaseback ou ações ou cotas de sociedades que invistam, direta ou indiretamente, nos imóveis alvo.

(11) FII - VBI CRI

O fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em ativos de renda fixa de natureza imobiliária, especificamente: Certificados de recebíveis imobiliários; Letras hipotecárias; Letras de crédito imobiliário; Letras imobiliárias garantidas; Cotas de fundos de investimento imobiliário; e Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003.

(12) BRPR Corporate Offices FII

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de investimento definida abaixo, por meio de (I) Investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da 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 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.

(13) Kinea Securities FII

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

O fundo tem por objeto investir em títulos de dívida imobiliária e outros valores mobiliários. Dentre os títulos permitidos, os mais comuns são os certificados de recebíveis imobiliários (CRI).

(14) Pátria Recebíveis Imobiliários - FII

O CSHG Recebíveis Imobiliários FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários, acessando o mercado de forma dinâmica e estruturada. O fundo deve alocar no mínimo 51% de seus recursos em certificados de recebíveis imobiliários que se enquadrem nos requisitos de concentração, alavancagem e risco de crédito previstos no regulamento. Os recursos não alocados em CRIs são investidos em cotas de fundos imobiliários e de renda fixa, assim como em letras de crédito imobiliário, CEPACs e LIGs.

(15) Kinea Índices de Preços FII

O fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472/08, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo - através da aquisição de CRI. Adicionalmente, o fundo poderá investir em LCI, LH, outros ativos financeiros e títulos e valores mobiliários, a critério do gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral de cotistas.

(16) JS Real Estate Multigestão

O objetivo do Fundo é o investimento em ativos imobiliários, por meio da aquisição de quaisquer um dos ativos-alvo, de forma a proporcionar aos cotistas remuneração superior à rentabilidade alvo, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas, tendo por política básica realizar investimentos em ativos imobiliários mediante aplicação nos seguintes ativos: quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, 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 preponderantemente sejam permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, cotas de fundos de investimento em participações 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, certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401/03, cotas de outros FII, 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 nos termos da regulamentação em vigor, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários; letras imobiliárias garantidas, definidos em seu regulamento.

(17) Tivio Renda Imobiliária FII

O Fundo 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 podem ser objeto de Investimento, com vistas à obtenção de renda através da locação destes aos locatários, ou ativos de Investimento, observados os termos e condições do Regulamento, bem como da legislação e regulamentação vigentes.

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(18) Vectis Juros Real FII

O fundo tem por objetivo investir em empreendimentos imobiliários, preponderantemente - assim entendido como mais de 50% do patrimônio líquido do fundo - por meio da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), debêntures, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) e de Letras Imobiliárias Garantidas (LIG).

Adicionalmente, o VCJR11 poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Hipotecárias (LH), cotas de fundos de investimento imobiliário (cota de FII) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral de cotistas.

(19) BTG Pactual Real Estate Hedge FII

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação de seu patrimônio nos seguintes ativos (em conjunto denominados "Ativos Imobiliários"), observados os limites de concentração definidos no item 0 abaixo: (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 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.

(20) Kinea Hedge Fund FII

O Fundo tem por objetivo 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

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

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 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 e independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas.

(21) RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII

O objeto do Fundo é aplicar nos seguintes ativos: (i) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (ii) quaisquer direitos reais sobre imóveis localizados no território nacional; (iii) ações, bônus de subscrição e certificados de desdobramentos, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (iv) debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (v) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ("SPE"); (vi) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (vii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401, de 29 de dezembro de 2003; (viii) certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ix) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (x) letra hipotecária; (xi) letras de crédito imobiliário; (xii) letras imobiliárias garantidas; (xiii) outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da Instrução CVM 472.

(22) RBR Alpha Multiestratégia Real Estate FII

O objeto do Fundo é aplicar, primordialmente, em cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliários ("Cotas de FII"), nos termos do 2º abaixo, e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, os "Ativos Imobiliários"): (a) Certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (b) Letras hipotecárias; (c) Letras de crédito imobiliário; (d) Letras imobiliárias garantidas; (e) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003.

(23) Fator Verita FII

O Fundo tem por objeto 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

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

classificado como renda fixa ("Cotas de FI RF") e debêntures ("Debêntures" e, em conjunto com CRI, LCI, LH, Cotas de FII, Cotas de FIDC e Cotas de FI RF, são denominados "Ativos").

(24) Plural Recebíveis Imobiliários FII

O Fundo 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, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (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 previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

(25) Rio Bravo IFIX FII

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos, preponderantemente, em cotas de Fundos de Investimento Imobiliários ("cotas de FII"), bem como, certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), letras de crédito 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, nos termos do disposto no regulamento

(26) FII Mauá Capital Recebíveis Imobiliários

O objetivo do fundo é 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 certificados de recebíveis imobiliários, 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, adicionalmente, nos seguintes ativos: Letras Hipotecárias; Letras de crédito imobiliário; Letras imobiliárias garantidas; e demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

(27) Santander Papéis Imobiliários FII

O Fundo 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 desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (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 permitidos pela Instrução CVM nº 472.

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(28) Fundo de FII Kinea

O Fundo tem por objetivo, nos termos do seu regulamento, investir seus recursos em empreendimentos imobiliários, assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, através da aquisição de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("FII") que estejam admitidas à negociação na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Certificado de Recebíveis Imobiliário ("CRI"), Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), Letras Hipotecárias ("LH"), Letras Imobiliárias Garantidas ("LGI") e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários a critério da Gestora.

(29) BB Fundos de Fundos FII

O Fundo tem como 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 quantitativa e qualitativas, 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 e capital da negociação das Cotas de FII que o Fundo vier a adquirir, observando-se o disposto no regulamento. O Fundo poderá, ainda, receber rendimentos decorrentes da aplicação em Ativos de Liquidez.

(30) FII RBR Properties - FII

O Fundo 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, observadas as definições e a política de investimentos.

(31) HSI Ativos Financeiros – FII

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento, preponderantemente, por meio de investimentos imobiliários de longo prazo, consistentes: (i) na aquisição dos Ativos Imobiliários, para posterior locação, arrendamento ou venda, conforme o caso; (ii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Ativos do Fundo; ou (c) posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos que integram a carteira do Fundo.

(32) Pátria Imobiliário FOF - FII

O fundo possui o objetivo de 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,

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

logística/Industrial, shoppings e híbrido.

(33) FII Brasil Plural Absoluto

O Fundo tem como 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.

(34) Cyrela Crédito – FII

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida neste Capítulo VI, preponderantemente, por meio de investimentos, de acordo com as funções estabelecidas neste Regulamento, nos Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

(35) Valora Hedge Fund FII

O objetivo do Fundo é 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) ativos-alvo, observado o disposto na política de investimentos presente no regulamento; e (b) ativos de liquidez, observado o disposto na política de investimentos presente no regulamento.

(36) Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de FII

O fundo tem por objeto o investimento prioritário em cotas de FII podendo, ainda, investir em outros ativos alvo e, excepcionalmente, em outros ativos. O caixa do fundo permanecerá aplicado nos ativos financeiros, sendo certo que os rendimentos decorrentes do investimento nos ativos financeiros também irão remunerar o investimento dos Cotistas.

(37) Capitânia Securities II FII

O objetivo do fundo é proporcionar rentabilidade aos seus cotistas através da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem imobiliária, principalmente Certificados de Recebíveis Imobiliários, Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, Letras de Crédito Imobiliárias e Letras Hipotecárias.

(38) FII RBR Rendimento High Grade

O fundo tem por objeto o investimento em Certificados de recebíveis Imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; Letras hipotecárias; Letras de crédito imobiliário; Letras imobiliárias garantidas; Cotas de fundos de investimento imobiliário; Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 e Demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(39) FII General Shopping Ativo Renda

O objetivo do Fundo é a aquisição para exploração comercial, direta ou indiretamente, de empreendimentos imobiliários comerciais do tipo Shopping Center, contruídos ou em fase de construção e/ou expansão, desde que desenvolvidos e/ou administrados pela General Shopping Brasil S.A., empresa especializada no setor de shopping center, e/ou outras sociedades integrantes do seu grupo econômico que realizem o desenvolvimento e/ou a administração de Shopping Center, para posterior alienação, locação ou arrendamento.

(40) Pátria Prime Offices - FII

O fundo tem por objeto o investimento preponderante na aquisição de empreendimentos imobiliários prontos, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente os imóveis do portfólio alvo, de acordo com a estratégia de investimento constante em seu regulamento; a aquisição de imóveis e/ou empreendimentos imobiliários e/ou de parte de empreendimentos imobiliários e de bens e direitos a eles relacionados, de acordo com os critérios de elegibilidade e outros ativos de acordo com a política de investimentos.

(41) Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade FII

O Fundo Imobiliário Rio Bravo Crédito Imobiliário IV foi constituído em maio de 2019 e tem como objetivo a aquisição de ativos financeiros de base imobiliária, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letra de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Hipotecárias (LH), cotas de FII, cotas de FIDC, cotas de FI Renda Fixa e Debêntures. O fundo também busca proporcionar aos cotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação do CDI bruto, por meio de obtenção de renda a partir do investimento ou, eventualmente, por meio de ganho de capital em eventuais transações realizadas com ativos imobiliários.

(42) Itaú Crédito Imobiliário IPCA FII

O Fundo tem o objetivo de 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, nos termos de item 4.2., abaixo, a critério do Gestor e independente de deliberação em assembleia geral de Cotista (Política de Investimento").

(43) Autonomy Edifícios Corporativos FII

O Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário é um fundo de renda com gestão ativa, pertencente ao segmento de Lajes Corporativas. O Fundo é destinado ao público em geral, possui prazo de duração indeterminado.

(44) Kinea Rendimentos Imobiliários FII

O fundo tem como objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM n.º 472, preponderantemente - assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido - através da aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Adicionalmente, o fundo poderá investir em letras de crédito imobiliário, letras hipotecárias e outros ativos financeiros,

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

títulos e valores mobiliários, a critério do gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral de cotistas.

(45) RBR Premium Recebíveis Imobiliários FII

O Fundo tem como objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472, 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"), cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"), a critério da Gestora e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

(46) Alianza Trust Renda Imobiliária FII

O objetivo do Fundo é 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")

(47) FII Edifício Galeria

O objeto do Fundo é primordialmente o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de 100,00% do empreendimento comercial denominado Galeria, edifício corporativo classe A localizado na Rua da Quitanda, 86, Centro, cidade do Rio de Janeiro - RJ ("Imóvel-Alvo"). O imóvel-alvo possui área bruta locável de 24.835 m² e área privativa de 24.523 m², distribuídas com diversas lojas em 8 pavimentos.

(48) FII Mogno Fundo de Fundos

O objeto do Fundo é aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e, complementarmente, nos seguintes ativos: I. letras hipotecárias; II. letras de crédito imobiliário; III. letras imobiliárias garantidas; e IV. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução.

(49) AF Invest CRI FII Recebíveis Imobiliários

O Fundo tem por objeto aplicar recursos em empreendimentos imobiliários de forma a proporcionar ao cotista a obtenção de rendimentos e ganho de capital advindos do investimento, primordialmente, em Ativos Alvo e, subsidiariamente, em Aplicações Financeiras. Ativos alvo: CRIs que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor, e cujos os devedores dos direitos creditórios em questão tenham comprovada capacidade econômica e idoneidade jurídica, conforme avaliação feita pelo Gestor; letras hipotecárias, cédulas de crédito imobiliário, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas que não sejam emitidas por

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

entidades que façam parte, sejam controladas e/ou coligadas da Administradora ou do Gestor; cotas de fundos de investimento imobiliário; e certificados de potencial adicional de construção emitidos.

(II) Ações Companhias Abertas

São avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado cujas cotações são obtidas no Boletim Diário de Informações da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

Em 31.12.2024 e 2023, o Fundo possuía as seguintes participações acionárias em companhias de capital aberto:

Companhia	31.12.2024		31.12.2023	
	Quantidade	Valor Justo	Quantidade	Valor Justo
Syn Prop e Tech S.A.	1.641.600	9.094	938.600	4.495
Iguatemi S.A.	207.300	3.580	-	-
HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.089.100	3.246		
Jereissati Participações S.A.	-	-	163.600	3.989
Total	2.938.000	15.920	1.102.200	8.484

(b) Natureza Não Imobiliária

(I) Operações Compromissadas - Títulos Públicos

Em 31.12.2024 e 2023, as aplicações estão compostas como a seguir:

Descrição	Quantidade Carteira	Data de Compra	Data de Vencimento	Valor Justo	
				31.12.2024	31.12.2023
Operações compromissadas - NTN-B	2.973	31/12/2024	02/01/2025	10.916	148.545
Total				10.916	148.545

(II) Letras Financeiras do Tesouro (LFT)

Em 31.12.2024 e 2023, as aplicações estão compostas como a seguir:

Emissor	Quantidade Carteira	Data de Emissão	Data de Vencimento	Valor Justo	
				31.12.2024	31.12.2023
BACEN	666	06.09.2019	01.03.2026	10.532	199
Total	666			10.532	199

4. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo 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 o Fundo e para o cotista. Os principais riscos, dentre aqueles apresentados no regulamento do Fundo, são:

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(a) Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo 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 no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, 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 conseqüentemente, 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 do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

(c) Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo 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 do Fundo

O investimento nas cotas do Fundo 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 pelo Fundo.

(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 do Fundo, 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 do Fundo 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 do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

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 do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(g) Riscos relacionados ao mercado imobiliário

O Fundo 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 desse Fundo.

5. Patrimônio líquido

Em 31.12.2024, o capital está composto por 77.523.290 cotas, totalmente integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 8,4168, totalizando R\$ 652.498.

(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
Total		7.752.329 (*)	779.549

(*) Conforme mencionado na nota 15, após o desdobramento de cotas de 1 para 10, o Fundo passou a possuir 77.523.290 cotas no total.

(b) 1ª emissão de cotas

A emissão, a oferta, o preço de emissão foram aprovados por meio do primeiro aditivo do 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 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
---------------------------	------------------------------	---------------------------------------

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

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 de outubro de 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 (cem reais) cada, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o valor total de até R\$ 250.000 (duzentos e cinquenta milhões).

Em 06 de dezembro de 2023 foi publicado o anúncio do 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, com preço unitário de emissão de R\$ 101,20 (centro e um reais e vinte centavos) por recibo, considerando a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total de R\$ 188.025 (cento e oitenta e um milhões, quinhentos e quarenta e um mil reais). Os recibos de subscrição serão convertidos em igual quantidade de novas cotas dentro dos prazos previstos na regulamentação aplicável. Em 31.12.2023, os gastos acumulados relativos à 2ª emissão de cotas montam a R\$ 6.605.

Em 08 de janeiro de 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 de maio de 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 (centro e um reais e sessenta e quatro centavos) por recibo, considerando a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total de R\$ 434.219 (cento e oitenta e um milhões, quinhentos e quarenta e um mil reais). Os gastos relativos à 3ª emissão de cotas montam a R\$ 9.838.

Em 10 de junho de 2024, ocorreu a conversão dos recibos de subscrição em cotas.

(e) Composição patrimonial do resultado não realizado

	Nota	31.12.2024	31.12.2023	Variação
Ajuste ao valor justo - ativos financeiros	3	(106.236)	5.879	(112.115)
IR sobre ativos financeiros (não realizado)		-	(7)	7
Demais		(625)	24	(649)

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Total	(106.861)	5.896	(112.757)
--------------	------------------	--------------	------------------

(f) Cotas negociadas no mercado

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código JSAF11, sendo a última negociação ocorrida em 30.12.2024, com valor de cota de R\$ 7,78 (2023 – 101,33).

(g) Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31.12.2024 foi de (5,30%) (Em 2023, a rentabilidade foi de 18,43%), 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, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O resultado auferido no semestre é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 15º dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

O Administrador poderá, a seu exclusivo critério, pagar periodicamente os rendimentos aos cotistas a título de antecipação dos resultados do semestre. Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo na data do anúncio de distribuição de rendimentos, ou em data diferente caso especificada no referido anúncio.

A política de rendimentos a distribuir do Fundo considera os juros decorridos e reconhecidos contabilmente no resultado, relativos à carteira de títulos de renda fixa de alta liquidez como lucro caixa, por tratar-se de um direito certo referente a prazo já decorrido e de realização provável, já que esses títulos podem ser a qualquer tempo, convertidos em caixa quando necessário. Os rendimentos decorrentes de outros ativos compõem a base de distribuição de rendimentos somente quando da sua efetiva realização.

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. Este Fundo adota as orientações dos Ofícios mencionados acima. Segue abaixo a demonstração da Distribuição de Rendimentos:

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

	2024	2023
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	80.967	22.337
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(122.772)	6.658
(=) Lucro/(Prejuízo) Contábil apurado no período segundo o regime de competência	(41.805)	28.995
(+/-) (Receita)/despesa por competência e não transitadas pelo caixa do FII	112.115	(9.826)
(=) Lucro/(Prejuízo) Contábil sem o efeito do ajuste ao valor justo	70.310	19.169
(+/-) Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	642	313
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	70.952	19.482
Rendimento mínimo a distribuir (95%)	67.404	18.508
Rendimentos distribuídos no exercício	64.697	17.973
Rendimentos pagos antecipadamente durante o exercício	62.597	16.510
Rendimentos provisionados no exercício anterior e pagos no exercício atual	2.100	1.463
Rendimentos pagos antecipadamente durante o exercício	62.597	16.510
Rendimentos a pagar provisionados no exercício	7.055	2.100
% distribuído do lucro caixa do exercício	98,17%	95,52%

7. Remuneração da administração

A Administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta e indiretamente ao funcionamento e manutenção do Fundo, prestados pelo Administrador ou por terceiros contratados em nome do Fundo, tais como administração e distribuição/escrituração – Nota 9(b) e 10.

A taxa de administração prevista no Regulamento do Fundo é de 1% ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração e provisionada diariamente, por dia útil, à razão de 252 dias úteis, e paga mensalmente até o 5º dia útil ao encerramento do mês subsequente ao seu vencimento ou, proporcionalmente, quando da amortização ou resgate de cotas.

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 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 pelo Fundo 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;

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

- 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 do Fundo 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 pelo Fundo, incluindo a Taxa de Administração.

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

- (I) Administrador – Banco J. Safra S.A. – CNPJ: 03.017.677/0001-20
(II) Gestor – Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores. – CNPJ: 65.913.436/0001-17
(III) Custodiante, Distribuidor de Cotas e Prestador de Serviços de Registro Escritural de Cotas – Banco Safra S.A. – CNPJ: 58.160.789/0001-28

9. Transação com partes relacionadas

Durante o(s) período(s) compreendido(s) nestas demonstrações contábeis, o Fundo 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 (b-I)

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Mês / Ano	Contraparte	Natureza	Montante	Operações Compromissadas realizadas com partes relacionadas / Total de operações compromissadas	Volume médio diário / Patrimônio médio diário do Fundo	Taxa média contratada / Taxa Selic
01/2024	Banco Safra S/A	Custodiante	2.503.330	100,00%	37,04%	99,91%
02/2024	Banco Safra S/A	Custodiante	1.186.065	100,00%	17,43%	99,91%
03/2024	Banco Safra S/A	Custodiante	384.117	100,00%	5,24%	99,91%
04/2024	Banco Safra S/A	Custodiante	702.884	100,00%	9,32%	99,91%
05/2024	Banco Safra S/A	Custodiante	5.744.203	100,00%	75,18%	99,81%
06/2024	Banco Safra S/A	Custodiante	2.831.436	100,00%	21,90%	99,90%
07/2024	Banco Safra S/A	Custodiante	551.695	100,00%	3,20%	99,90%
08/2024	Banco Safra S/A	Custodiante	895.414	100,00%	5,45%	99,90%
09/2024	Banco Safra S/A	Custodiante	597.992	100,00%	3,87%	99,90%
10/2024	Banco Safra S/A	Custodiante	172.770	100,00%	1,41%	99,91%
11/2024	Banco Safra S/A	Custodiante	13.261	100,00%	0,24%	100,86%
12/2024	Banco Safra S/A	Custodiante	130.402	100,00%	0,75%	100,47%

(b) Títulos Públicos – Nota 3 (b-II)

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 do Fundo	Preço praticado / Preço médio do dia ponderado pelo volume
01/2024	Banco Safra S/A	Custodiante	5.855	-	100,00%	0,64%	100,00%
05/2024	Banco Safra S/A	Custodiante	-	(1.020)	100,00%	0,15%	100,00%
07/2024	Banco Safra S/A	Custodiante	22.995	-	100,00%	3,07%	100,00%
08/2024	Banco Safra S/A	Custodiante	20.989	-	100,00%	0,74%	100,00%
10/2024	Banco Safra S/A	Custodiante	-	(4.150)	100,00%	0,10%	100,00%
11/2024	Banco Safra S/A	Custodiante	-	(29.634)	100,00%	0,40%	100,00%
12/2024	Banco Safra S/A	Custodiante	-	(6.762)	100,00%	0,19%	100,00%

(c) Remuneração da Administração – Notas 7 e 8

Serviços	Contraparte	2024	2023
Administração	Banco J. Safra S.A.	(238)	(56)

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Serviços	Contraparte	2024	2023
Gestão	Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores	(5.343)	(1.267)
Distribuição/Escrituração	Banco Safra S.A.	(356)	(85)
Total		(5.937)	(1.408)

Em 31.12.2024, o montante provisionado para taxa de administração pagar era de R\$ 943 (Em 2023, R\$ 127). Em relação à taxa de performance em 2024 e 2023, não há/havia montantes provisionados a pagar.

(d) Outros Valores

Em 31.12.2024, o montante de R\$ 10 (Em 2023, R\$ 10) contabilizado na rubrica de "Disponibilidades" refere-se à conta corrente que o Fundo possui no Banco Safra S.A.

10. Despesas Operacionais

	Nota	2024		2023	
		Valor	%	Valor	%
Remuneração da administração	9(d)	(5.937)	(1,08)	(1.408)	(0,93)
Taxa de performance		(202)	(0,04)	-	-
Prestação de Serviços de Terceiros		(332)	(0,06)	(163)	(0,11)
Sistema Financeiro		(662)	(0,12)	(252)	(0,17)
Outras despesas administrativas		(55)		15	0,01
Despesa de publicações e correspondências		(5)	-	(4)	-
Taxa de fiscalização CVM		(40)	(0,01)	(27)	(0,02)
Demais (*)		(10)	-	46	0,03
Total		(7.188)	(1,31)	(1.808)	(1,19)

(*) O saldo credor apresentado refere-se à reversão de provisões efetuadas no exercício 2022.

Os percentuais foram calculados sobre o patrimônio líquido médio do período no montante R\$ 551.915 (Em 2023, R\$ 151.447).

11. Tributação

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 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

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

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 31.12.2024 totaliza R\$ (2.369), (Em 2023, R\$ (922)). Não há imposto a pagar em 31.12.2024 (Em 2023, R\$ 160), representado por impostos sobre ajuste ao valor justo dos ativos financeiros e rendimentos de títulos de renda fixa ainda não recebidos, registrados na rubrica "IR sobre ativos financeiros". No período findo em 31.12.2024, o imposto pago foi de R\$ 2.376, (Em 2023, R\$ (978)).

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 31.12.2024 o número de cotistas do Fundo é de 18.207 (Em 2023, 13.831).

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 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 31.12.2024 e 2023, não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo.

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

13. Política de divulgação de informações

As informações referentes ao Fundo estão disponíveis na CVM e B3, na sede do Administrador, 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

O Administrador não contratou para o Fundo outros serviços com o auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria independente.

15. Alterações estatutárias

Em 19.03.2024, por meio de Instrumento Particular do Administrador, ocorreram as seguintes deliberações:

.Aprovação da realização da segunda emissão de cotas do Fundo, no volume de, inicialmente, R\$ 400.000 (quatrocentos milhões), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondentes a, inicialmente, 4.074.980 (quatro milhões, setenta e quatro mil, novecentos e oitenta) novas cotas;

.Aprovação da celebração de todos os documentos pertinentes, bem como a execução de todas as medidas necessárias à concretização da Segunda Emissão e da Oferta.

Em 03.12.2024, por meio de Instrumento Particular do Administrador, ocorreram as seguintes deliberações:

.Aprovação do desdobramento de cotas no fechamento dos mercados no dia 16 de dezembro de 2024, onde para cada cota atual de emissão do Fundo será atribuída ao respectivo titular, 9 (nove) novas cotas, totalizando 10 (dez) cotas.

.O Administrador esclarece que previamente ao desdobramento, o Fundo possuía 7.752.329 cotas, de modo que, após o desdobramento, passará a possuir 77.523.290 cotas no total.

.As cotas passarão a ser negociadas na forma desdobrada a partir da abertura dos mercados no dia 17 de dezembro de 2024.

16. Informações adicionais

Contador: Fernando Henrique de Oliveira Soares
CRC nº 1 SP-312521/O-2

Diretor Responsável: Márcio Aurélio de Nóbrega.

Certificate Of Completion

Envelope Id: 2EA87018-D0D9-4CB9-9229-0891C3DEAB0E	Status: Completed	
Subject: Complete with Docusign: O006 - JS Ativos - 202412_Combinado.pdf		
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)		
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables		
Source Envelope:		
Document Pages: 36	Signatures: 1	Envelope Originator:
Certificate Pages: 2	Initials: 0	Alexandra de Sousa Lyrio
AutoNav: Enabled		Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º
Envelopeld Stamping: Enabled		andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia		São Paulo, São Paulo 04538-132
		alexandra.lyrio@pwc.com
		IP Address: 134.238.159.50

Record Tracking

Status: Original	Holder: Alexandra de Sousa Lyrio	Location: DocuSign
31 March 2025 18:01	alexandra.lyrio@pwc.com	
Status: Original	Holder: CEDOC Brasil	Location: DocuSign
31 March 2025 19:41	BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team	
	@pwc.com	

Signer Events	Signature	Timestamp
Marcelo Luis Teixeira Santos marcelo.l.teixeira@pwc.com Partner PricewaterhouseCoopers Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5 Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via Docusign	DocuSigned by:  FADB61853F4948B... Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 201.56.164.188	Sent: 31 March 2025 18:02 Viewed: 31 March 2025 19:41 Signed: 31 March 2025 19:41

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Alexandra de Sousa Lyrio	COPIED	Sent: 31 March 2025 19:41
alexandra.lyrio@pwc.com		Viewed: 31 March 2025 19:41
PwC BR		Signed: 31 March 2025 19:41
Security Level: Email, Account Authentication (None)		
Electronic Record and Signature Disclosure:		
Not Offered via Docusign		

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Lucas Weyne lucas.weyne@pwc.com Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 31 March 2025 19:41

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	31 March 2025 18:02
Certified Delivered	Security Checked	31 March 2025 19:41
Signing Complete	Security Checked	31 March 2025 19:41
Completed	Security Checked	31 March 2025 19:41

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------