



Relatório Gerencial

Setembro/2025

JSAF11 - JS Ativos Financeiros



Safrá

Asset

www.safrá.com.br

Comentário do Gestor

Características

Nome:
JS Ativos Financeiros

Código de Negociação:
JSAF11

Administrador:
Banco J. Safra S.A.

Gestor:
Safra Asset

Formador de Mercado:
XP Investimentos S.A.

Ambiente de Negociação:
[B3]

CNPJ:
42.085.661/0001-07

Início do Fundo:
27/10/2021

Prazo:
Indeterminado

Benchmark:
IPCA + IMA-B

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

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

Data Anúncio Rendimento:
Último dia útil do mês

Data pagamento dividendos:
10º dia útil do mês

Cota Fechamento no Mês (R\$)	Valor de Mercado do Fundo (R\$)	Número de Cotistas	Liquidez Média Diária (R\$/Dia)	Rendimento/Cota Anunciado no Mês
7,61	589.952.237	23.161	1.741.197	R\$ 0,085

Cota Patrimonial (R\$) ¹	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	Retorno Total Desde 27/10/21 - (Início) ²	Divided Yield Mês / Anualizado
8,96	694.568.519	77.523.290	48,32%	1,20% / 14,35%

Comentário do Gestor

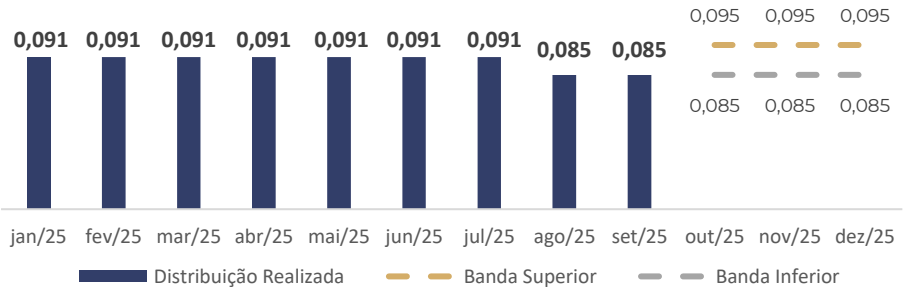
Em setembro, o JSAF11 registrou uma **valorização do seu retorno consolidado (variação patrimonial + dividendos distribuídos) de 1,38%**. No ano, o retorno consolidado supera o índice IFIX em 1,44 p.p..

No mês, foi anunciada a **distribuição de rendimentos de R\$0,085 por cota**, pagos no décimo dia útil do mês subsequente, aos detentores de cotas do JSAF11. Esse rendimento corresponde a um **yield mensal 1,20% ao mês, ou, aproximadamente, 14,35% anualizado**, isento de imposto de renda, tendo como base o valor de fechamento da cota no mercado secundário (R\$7,61).

A equipe de gestão segue comprometida com a linearização da distribuição de rendimentos, conforme o guidance divulgado nos relatórios gerenciais. Nesse contexto, a gestão optou por antecipar parte do ganho de capital previsto para ser apurado na conversão de cotas SARE11 em BTLG11, operação com liquidação esperada para dezembro, ainda dentro do segundo semestre de 2025. Essa medida busca suavizar a trajetória de rendimentos ao longo do semestre, mantendo a previsibilidade da distribuição.

Em função desse adiantamento, a reserva de resultados encontra-se momentaneamente em patamar negativo, situação que deverá ser revertida com a efetivação dos ganhos de capital mencionados e eventuais destravas de valor de outras posições da carteira até o encerramento do semestre. O resultado acumulado servirá de base para a definição do guidance de rendimentos referente ao primeiro semestre de 2026.

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



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

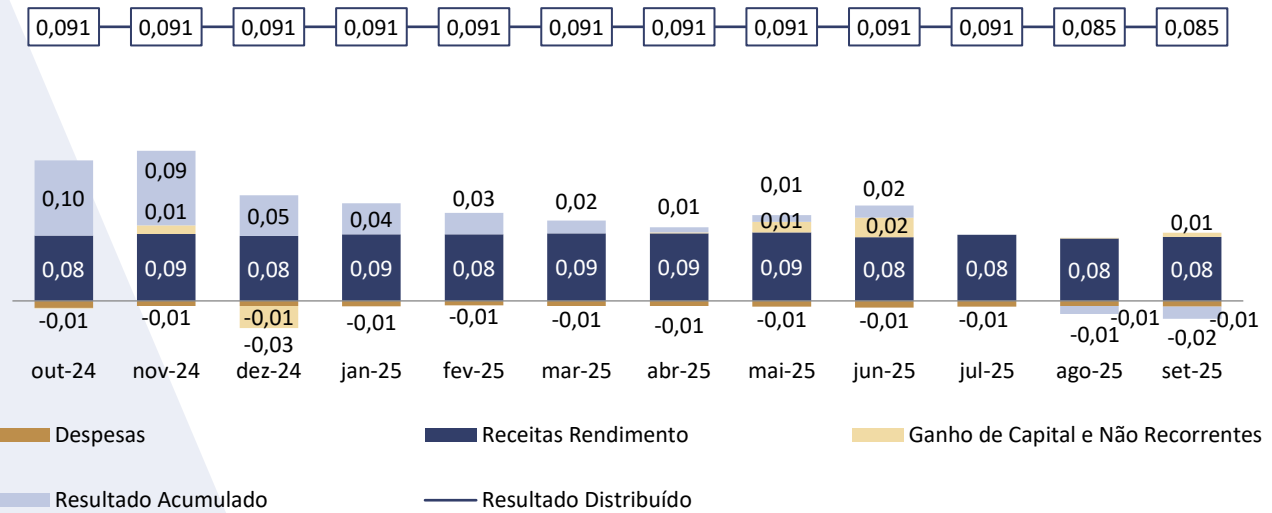
Qualquer dúvida ou sugestão, o time do JSAF está à disposição através do e-mail: ri.imobiliario@safra.com.br.

— Resultado Financeiro —

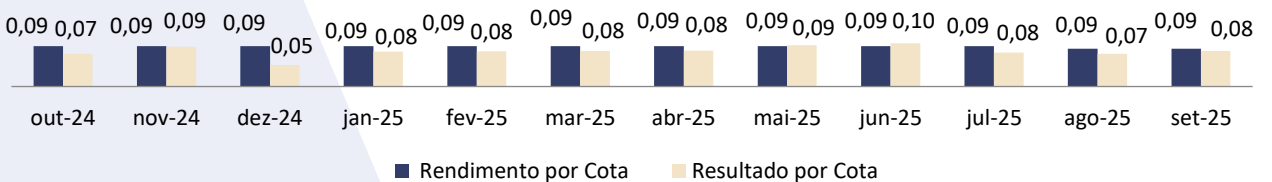
Demonstração de Resultado (R\$)

Resultado (R\$)	Setembro	2° Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	5.676.888	17.057.824	50.568.267
Receita CRI	462.505	1.376.989	5.263.094
Receitas Ações	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	201.594	586.431	2.795.093
Ganho de Capital e Não Recorrentes	407.299	484.467	3.543.839
Total Receitas	6.748.286	19.505.710	62.170.293
Despesas Administrativas	(510.551)	(1.460.257)	(4.179.179)
Despesas Operacionais	(60.044)	(201.078)	(678.670)
Total de Despesas	(570.595)	(1.661.335)	(4.857.849)
Resultado	6.177.691	17.844.375	57.312.444
Rendimento Distribuído	7.054.619	21.163.858	63.491.575
Resultado por Cota	0,080	0,230	0,739
Rendimento por Cota	0,085	0,261	0,807
Proporção Distribuição	114,2%	118,6%	110,8%
Resultado Acumulado para Distribuição	-0,016	-0,016	-0,016

Composição de Resultado (R\$)

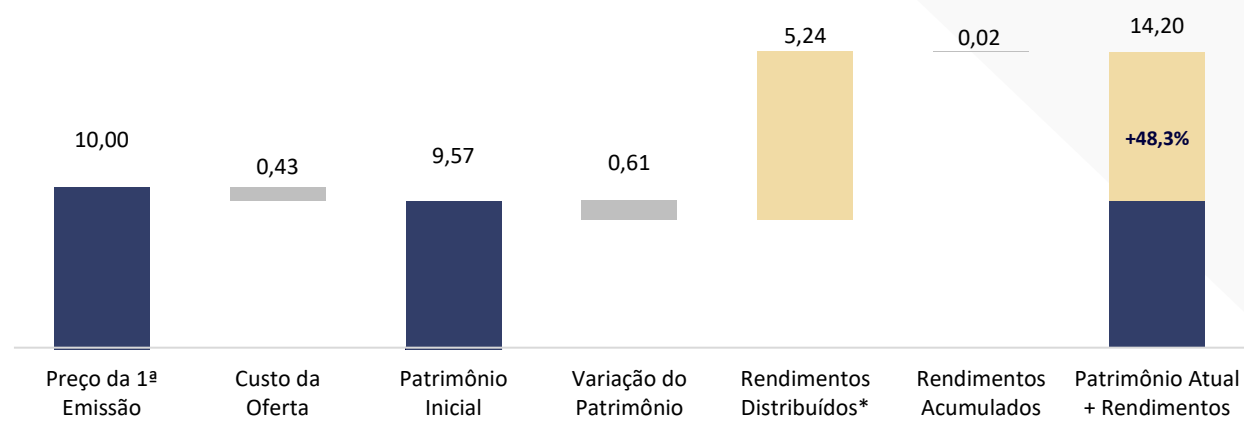


Histórico de Rendimentos (R\$)



Rentabilidade e Liquidez

Composição da Rentabilidade Consolidada



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

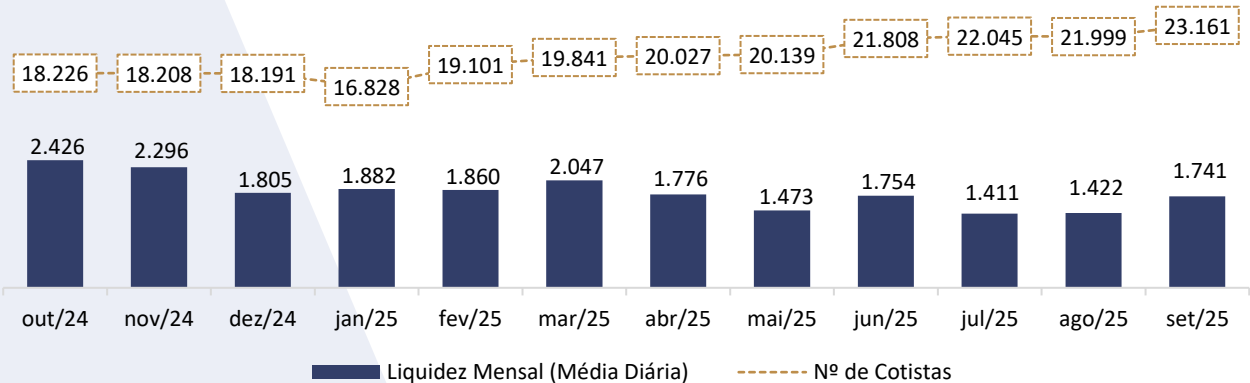
Retorno Total vs Benchmarks

	set/25	2025	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,20%	10,60%	57,25%
CDI Líquido (15% IR)	1,04%	8,80%	48,85%
Valor Patrimonial + Rendimento ²	1,38%	16,62%	48,32%
IPCA + Yield IMA-B ¹	0,53%	9,48%	56,59%
IFIX	3,25%	15,18%	33,90%
Valor de Mercado + Rendimento	3,85%	8,85%	24,81%

Liquidez

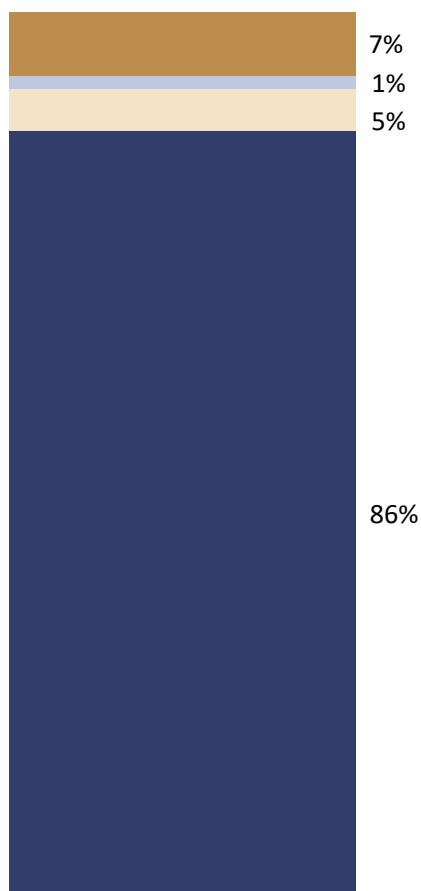
	set/25	2025	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	38.306.335	319.632.314	1.059.071.049
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	1.741.197	1.700.172	1.096.347
Giro	5,52%	46,02%	152,48%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis



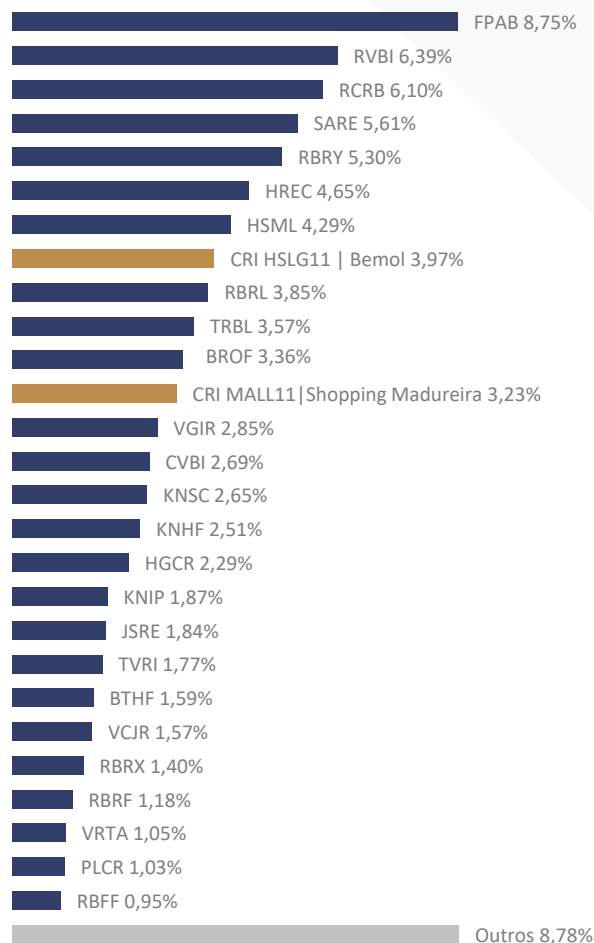
Carteira Consolidada

Composição da Carteira (% dos Ativos)



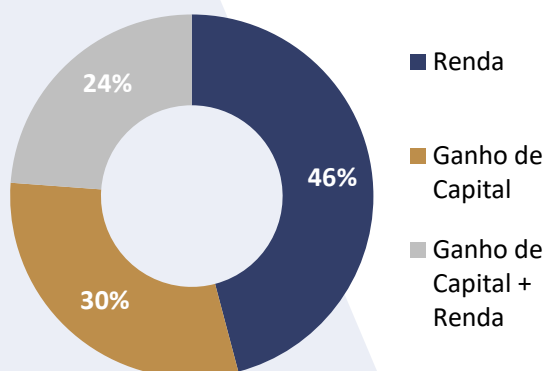
■ Cotas de FII ■ Ativos para Liquidez
■ Ações Empresas Listadas ■ CRIs

Participação por Ativo (% dos Ativos)

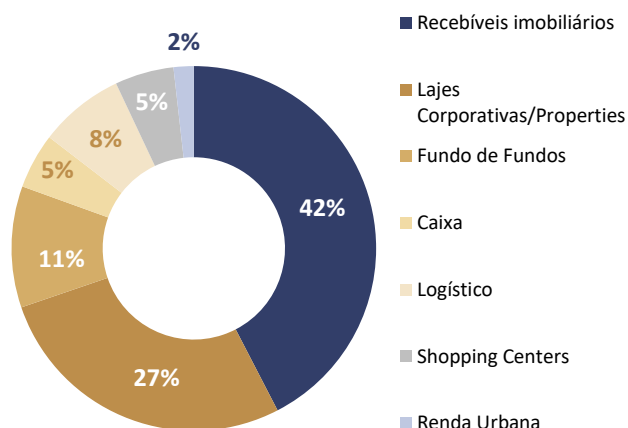


■ FII ■ CRI ■ Ação

Alocação por Estratégia (% dos Ativos)



Participação por Segmento (% dos Ativos)



Carteira Consolidada

Detalhamento da Carteira de CRI

Ativo	Emissor	Tranche	Segmento	% PL	Indexador	Taxa Aquisição	Duration
CRI MALL11 Shopping Madureira	Opea	Única	Shopping Centers	3,23%	IPCA	7,80%	4,78
CRI HSLG11 Bemol	Virgo Sec.	Única	Galpões Logísticos	3,97%	IPCA	8,00%	4,87

CRI MALL11 Shopping Madureira	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Shopping Madureira - RJ	IPCA	7,80%	3,2%	dez/36	21L0736590



Créditos imobiliários baseados em contratos de locação do Madureira Shopping cedidos pelo Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII

As garantias são:

- i. Alienação Fiduciária de 80% do Madureira Shopping, com LTV de 50%;
- ii. Cessão Fiduciária de Recebíveis (presentes e futuros) das unidades independentes do Madureira Shopping;
- iii. A partir do 3º ano da operação, *covenant* de índice de cobertura do serviço da dívida (ICSD)>1,3x.

CRI HSLG11 Bemol	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Galpão Logístico - Manaus	IPCA	8,00%	4,0%	dez/37	22J0978863



Créditos imobiliários baseados em contratos (BTS e S&LB) de locação de galpões logísticos em Manaus-AM e São José dos Pinhais-SP cedidos pelo HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII

As garantias são:

- i. Alienação Fiduciária do Galpão Logístico de Manaus;
- ii. Cessão Fiduciária de Recebíveis Presentes e Futuros do Galpão Manaus (Locado p/ Bemol);
- iii. Cessão Fiduciária de Recebíveis Presentes do Galpão São José dos Pinhais (Locado p/ Casas Bahia); e
- iv. Contrato complementar do Galpão de São José dos Pinhais - Rec Log Amazonas/HSLG.



Safrasset



Regulamento



**Acesse o site
da Gestora**



**Cadastre-se
no
nosso mailing**

O presente Relatório Mensal foi preparado pelo Banco J. Safra S.A. na qualidade de administrador do JS Ativos Financeiros ("Administrador"). As informações utilizadas no Relatório foram providas de seus registros e, eventualmente, podem sofrer alterações quando da revisão pelos auditores independentes. Este Relatório tem caráter meramente informativo. O Administrador e seus administradores e empregados não poderão ser responsabilizados pelas informações constantes deste Relatório. Ressalta-se que nenhuma garantia é fornecida pelo Administrador quanto à materialização de quaisquer projeções futuras, estimativas ou retorno dos investimentos. V.Sas. devem fazer sua própria avaliação para confirmar as informações referentes à viabilidade do investimento. O Relatório não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído a terceiros sem o consentimento prévio do Administrador. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo fundo garantidor de crédito - FGC. Maiores informações e cópias do prospecto e do regulamento do Fundo podem ser obtidas junto ao Administrador, no site www.safrasset.com.br ou no site www.cvm.gov.br.

ri.imobiliario@safra.com.br | Central de Atendimento Safra: 0300 105 1234 | SAC: 0800 772 5755