



# Relatório Gerencial

Outubro/2025

**JSAF11 - JS Ativos Financeiros**



**Safrá**

Asset

[www.safrá.com.br](http://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<br>no Mês (R\$) | Valor de Mercado<br>do Fundo (R\$) | Número de<br>Cotistas | Liquidez Média<br>Diária (R\$/Dia) | Rendimento/Cota<br>Anunciado no Mês |
|---------------------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 7,39                            | 572.897.113                        | 23.157                | 1.875.730                          | R\$ 0,085                           |

| Cota<br>Patrimonial (R\$) <sup>1</sup> | Valor<br>Patrimonial do<br>Fundo (R\$) | Qtd. de cotas | Retorno Total<br>Desde 27/10/21 -<br>(Início) <sup>2</sup> | Divided Yield<br>Mês / Anualizado |
|----------------------------------------|----------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 8,95                                   | 694.217.748                            | 77.523.290    | 49,65%                                                     | 1,15% / 13,80%                    |

## Comentário do Gestor

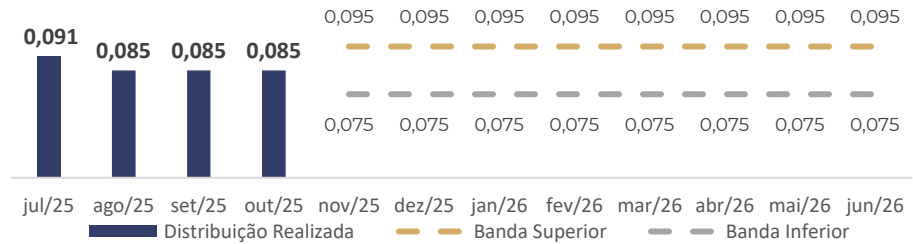
Em outubro, o JSAF11 registrou uma **valorização do seu retorno consolidado (variação patrimonial + dividendos distribuídos) de 0,90%**. No ano, o retorno consolidado supera o índice IFIX em 2,35 p.p..

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 1,15% ao mês, ou, aproximadamente, 13,80% anualizado**, isento de imposto de renda, tendo como base o valor de fechamento da cota no mercado secundário (R\$7,39).

No decorrer da trajetória do JSAF11, a distribuição mensal superou o resultado recorrente graças a reservas formadas a partir de ganhos extraordinários. Nos últimos meses, entretanto, o resultado recorrente sofreu redução por dois fatores principais. Primeiro, o desempenho dos ativos indexados à inflação foi **temporariamente impactado por índices mensais mais baixos**, reduzindo o carregue dessas posições. Segundo, a gestão optou por alocar parte do capital em **teses de grande potencial de destravamento de valor**, como SARE11 e outros cases, que carregam retorno corrente menor no curto prazo, mas sólida expectativa de geração de resultado extraordinário. Essa combinação aumentou o uso das reservas acumuladas, ampliando a distância entre o dividendo distribuído e o resultado efetivamente recorrente.

Essa dinâmica passou a gerar no mercado uma expectativa recorrente de que o dividendo retornaria ao patamar recorrente, criando uma assimetria que levou o JSAF11 a ser negociado com múltiplos de DY elevados frente a pares que linearizavam suas distribuições próximas ao resultado recorrente. Nesse sentido, **a gestão optou por uma postura mais conservadora**: O resultado recorrente se tornará o piso da distribuição mensal. Assim, em vez de antecipar cortes, o investidor passa a acompanhar quando o fundo irá liberar seus resultados extraordinários, especialmente considerando que **já existem ativos com geração extraordinária mapeada para o primeiro semestre de 2026**. Mesmo sob essa nova dinâmica, o JSAF11 mantém um dividendo elevado, com **DY recorrente acima dos seus pares**, além do potencial adicional das distribuições extraordinárias. A gestão também levará uma **reserva de resultados para o próximo semestre**, reforçando previsibilidade, eliminando ruídos e consolidando uma **expectativa estruturalmente positiva sobre a evolução dos dividendos**, sempre respeitando a distribuição de ao menos 95% do resultado semestral.

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



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

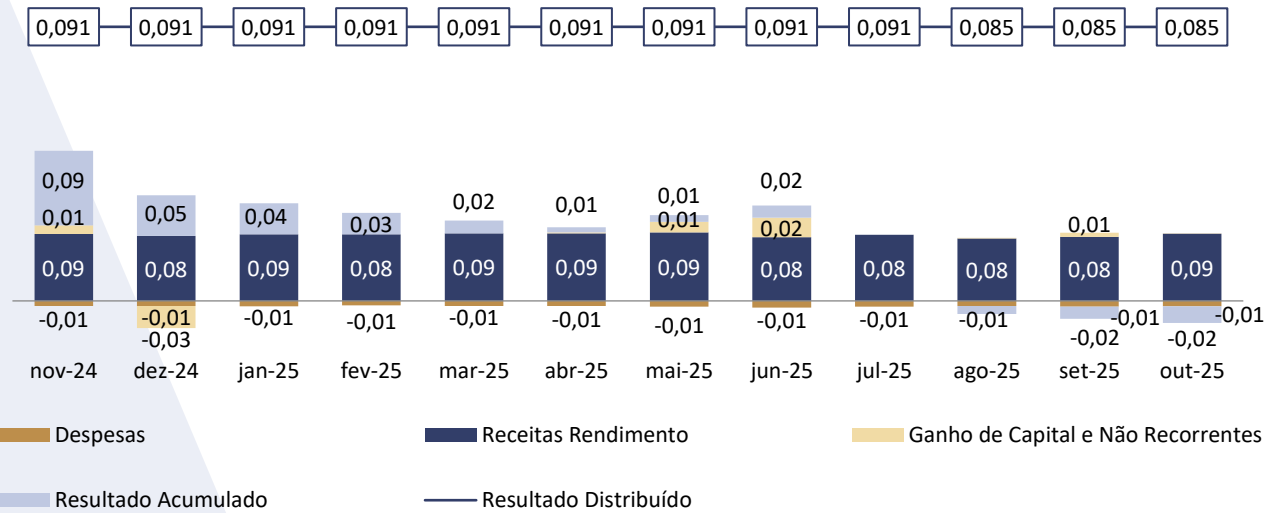
Qualquer dúvida ou sugestão, o time do JSAF está à disposição através do e-mail: [ri.imobiliario@safra.com.br](mailto:ri.imobiliario@safra.com.br).

Resultado Financeiro

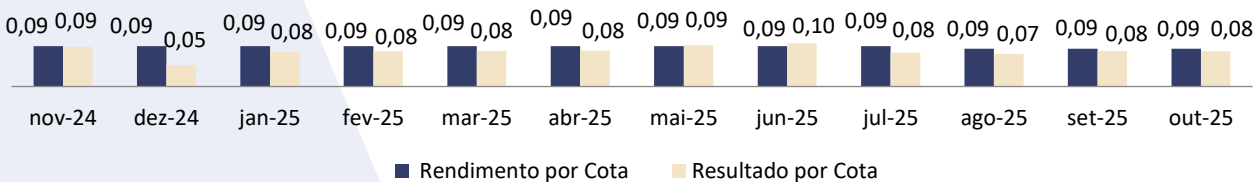
Demonstração de Resultado (R\$)

| Resultado (R\$)                       | Outubro          | 2° Semestre        | Acumulado Ano      |
|---------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Receita FII                           | 5.790.771        | 22.848.595         | 56.359.038         |
| Receita CRI                           | 522.764          | 1.899.753          | 5.785.858          |
| Receitas Ações                        | 0                | 0                  | 0                  |
| Receitas Outros Ativos Financeiros    | 324.764          | 911.195            | 3.119.857          |
| Ganho de Capital e Não Recorrentes    | 42.355           | 526.822            | 3.586.194          |
| <b>Total Receitas</b>                 | <b>6.680.654</b> | <b>26.186.364</b>  | <b>68.850.947</b>  |
| Despesas Administrativas              | (514.963)        | (1.975.220)        | (4.694.142)        |
| Despesas Operacionais                 | (13.152)         | (214.230)          | (691.823)          |
| <b>Total de Despesas</b>              | <b>(528.115)</b> | <b>(2.189.450)</b> | <b>(5.385.965)</b> |
| <b>Resultado</b>                      | <b>6.152.539</b> | <b>23.996.914</b>  | <b>63.464.982</b>  |
| Rendimento Distribuído                | 6.589.480        | 27.288.198         | 69.615.914         |
| Resultado por Cota                    | 0,079            | 0,310              | 0,819              |
| Rendimento por Cota                   | 0,085            | 0,346              | 0,892              |
| Proporção Distribuição                | 107,1%           | 113,7%             | 109,7%             |
| Resultado Acumulado para Distribuição | -0,021           | -0,021             | -0,021             |

Composição de Resultado (R\$)

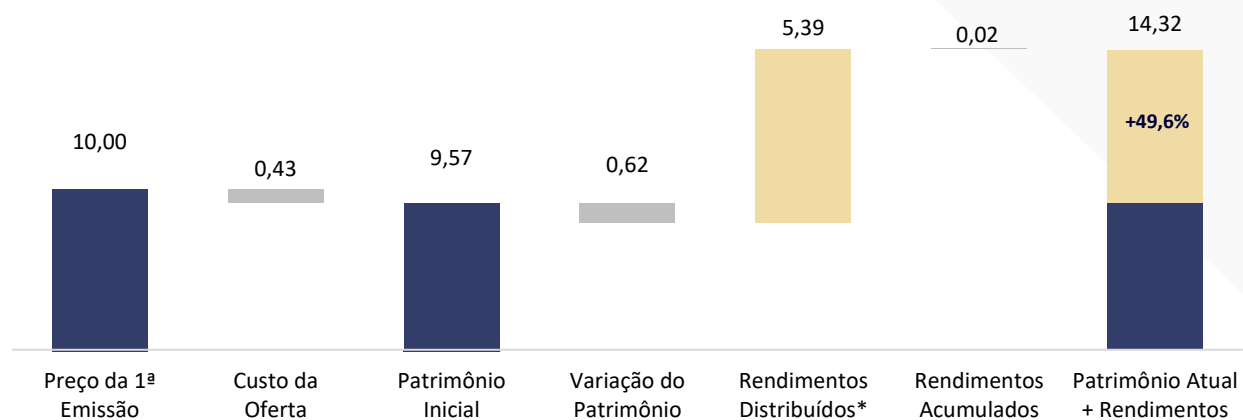


Histórico de Rendimentos (R\$)



# 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

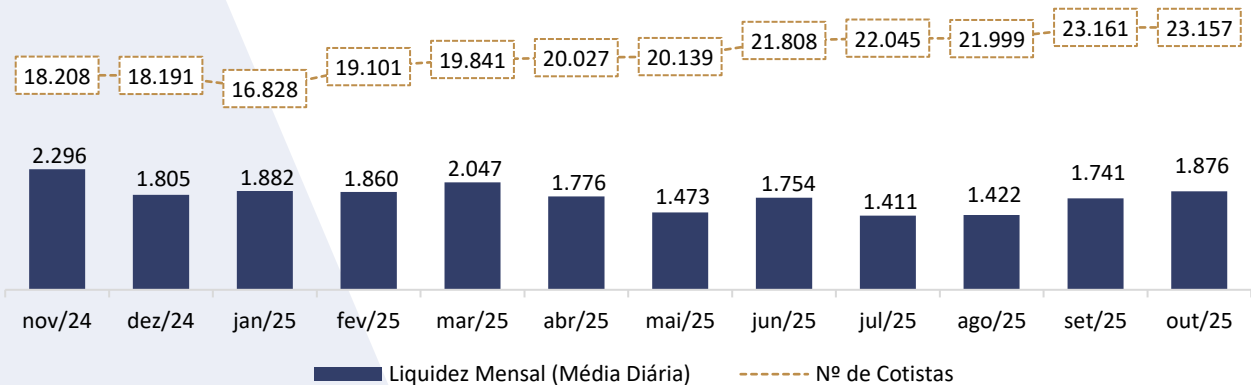
## Retorno Total vs Benchmarks

|                                             | out/25 | 2025   | Desde o início do Fundo |
|---------------------------------------------|--------|--------|-------------------------|
| Dividend Yield (%)                          | 1,15%  | 12,07% | 60,11%                  |
| CDI Líquido (15% IR)                        | 1,08%  | 10,00% | 50,56%                  |
| Valor Patrimonial + Rendimento <sup>2</sup> | 0,90%  | 17,67% | 49,65%                  |
| IPCA + Yield IMA-B <sup>1</sup>             | 1,15%  | 10,74% | 58,39%                  |
| IFIX                                        | 0,12%  | 15,32% | 34,05%                  |
| Valor de Mercado + Rendimento               | -1,77% | 6,92%  | 22,59%                  |

## Liquidez

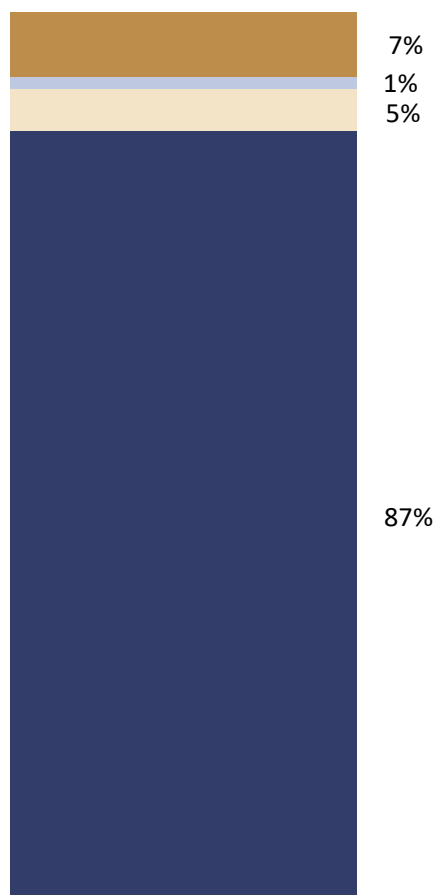
|                                  | out/25     | 2025        | Desde o início do Fundo |
|----------------------------------|------------|-------------|-------------------------|
| Volume Negociado (R\$)           | 43.141.779 | 362.774.093 | 1.102.212.828           |
| Volume Médio Negociado (R\$/Dia) | 1.875.730  | 1.719.308   | 1.114.472               |
| Giro                             | 6,21%      | 52,26%      | 158,77%                 |

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis



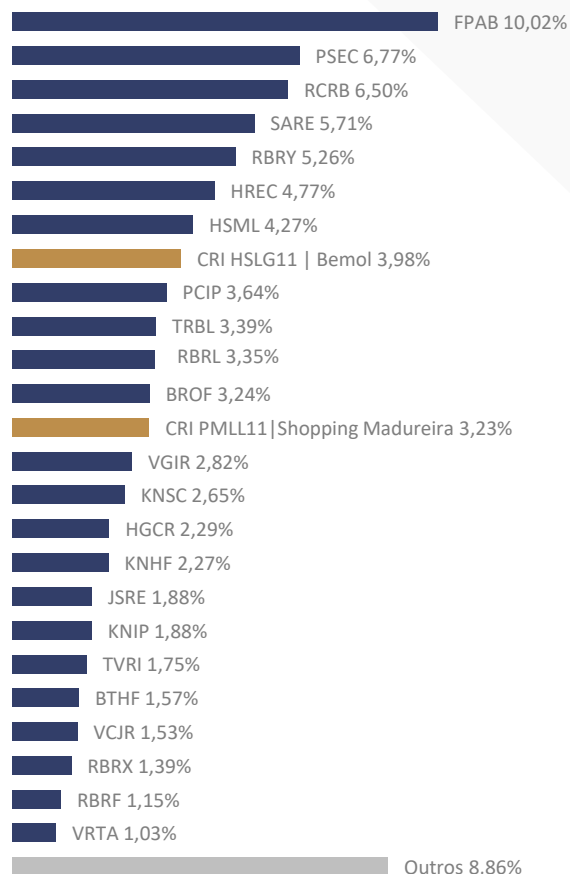
# Carteira Consolidada

## Composição da Carteira (% dos Ativos)



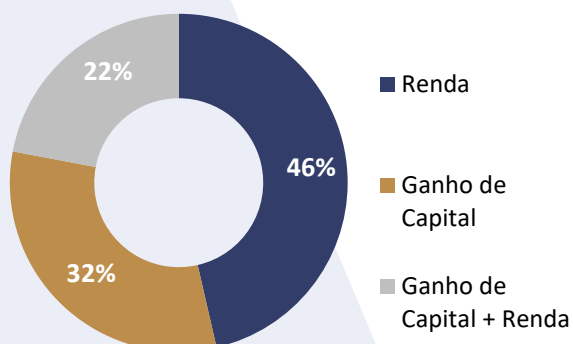
■ Cotas de FII      ■ Ativos para Liquidez  
■ Ações Empresas Listadas      ■ CRIs

## Participação por Ativo (% dos Ativos)



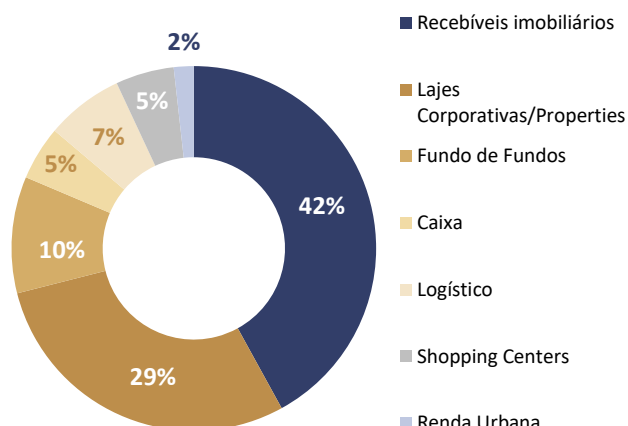
■ FII      ■ CRI      ■ Ação

## Alocação por Estratégia (% dos Ativos)



■ Renda  
■ Ganho de Capital  
■ Ganho de Capital + Renda

## Participação por Segmento (% dos Ativos)



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

# Carteira Consolidada

## Detalhamento da Carteira de CRI

| Ativo                           | Emissor    | Tranche | Segmento           | % PL  | Indexador | Taxa Aquisição | Duration |
|---------------------------------|------------|---------|--------------------|-------|-----------|----------------|----------|
| CRI PMLL11   Shopping Madureira | Opea       | Única   | Shopping Centers   | 3,23% | IPCA      | 7,80%          | 4,76     |
| CRI HSLG11   Bemol              | Virgo Sec. | Única   | Galpões Logísticos | 3,98% | IPCA      | 8,00%          | 4,83     |

| CRI PMLL11   Shopping Madureira | Devedor Ativo Imobiliário | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|---------------------------------|---------------------------|-----------|----------------|------|------------|--------------|
|                                 | Shopping Madureira - RJ   | IPCA      | 7,80%          | 3,2% | dez/36     | 21L0736590   |



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

As garantias são:

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

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



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

As garantias são:

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



# Safrasset



**Regulamento**



**Acesse o site  
da Gestora**



**Cadastre-se  
no  
nosso mailing**

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

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