



Relatório Gerencial

Março/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
7,73	599.255.032	19.841	2.046.544	R\$ 0,091

Cota Patrimonial (R\$) ¹	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	Retorno Total Desde 27/10/21 - (Início) ²	Divided Yield Mês / Anualizado
8,74	677.401.621	77.523.290	36,31%	1,18% / 14,13%

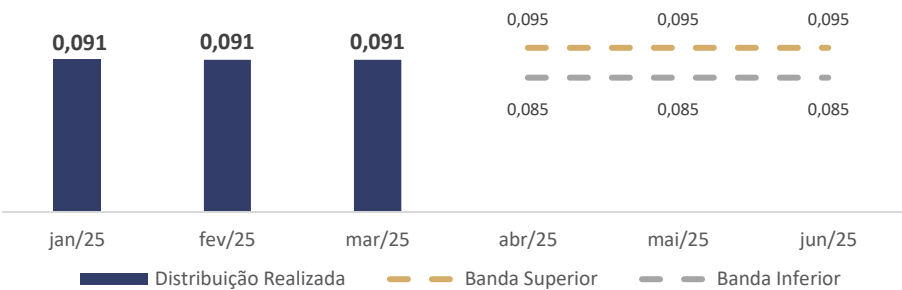
Comentário do Gestor

No mês de março, o JSAF11 registrou mais um mês de forte **valorização de sua cota no mercado secundário**, com um **retorno de 9,03%**, assim como um **retorno consolidado (variação patrimonial + dividendos distribuídos) de 7,41%**.

Em fevereiro, anunciamos a distribuição de **rendimentos de R\$0,091 por cota**, pagos no décimo dia útil do mês subsequente, aos detentores de cotas do JSAF11. Tal rendimento corresponde a um **yield mensal 1,18% ao mês**, ou, aproximadamente, **14,1% anualizado**, isento de imposto de renda, tendo como base o valor de fechamento da cota no mercado secundário (R\$7,73).

Ao longo do mês, a equipe de gestão identificou **boas oportunidades em FIIs com foco em ganho de capital aumentando o percentual dos ativos alocados nessa estratégia em, aproximadamente, 4%**. Realizando esse ganho de capital, buscamos reestabelecer nossas reservas, a fim de manter o patamar de distribuição de dividendos do JSAF11 constante ao longo do ano. Abaixo, segue nosso guidance de distribuição de dividendos:

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

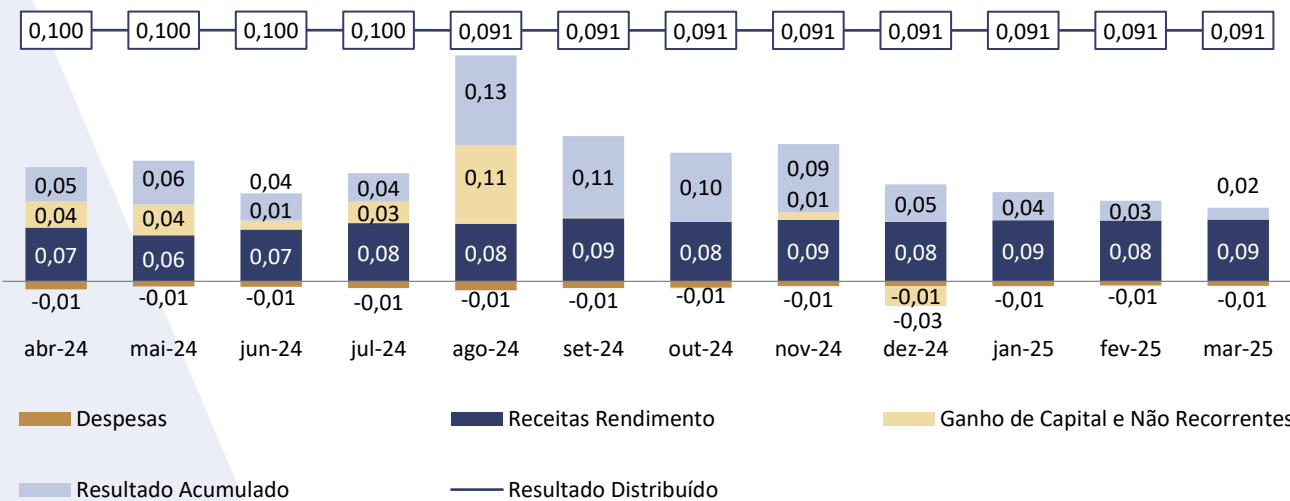
Qualquer dúvida ou sugestão, o time do JSAF está à disposição através do e-mail: ri.imobiliario@safra.com.br.

Resultado Financeiro

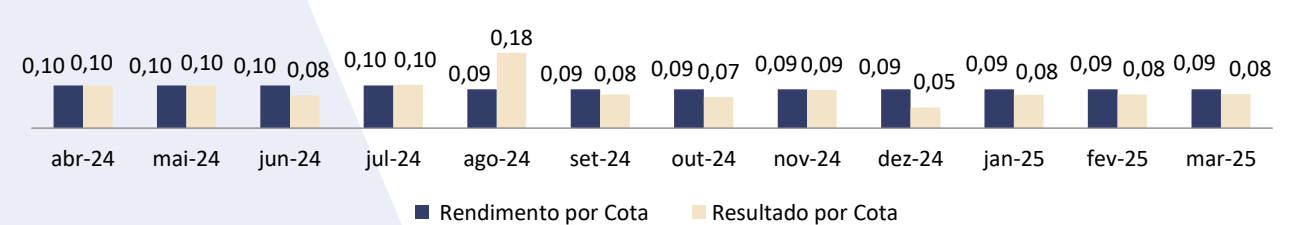
Demonstração de Resultado (R\$)

Resultado (R\$)	Março	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita FII	5.519.366	16.378.333	16.378.333
Receita CRI	820.767	2.140.091	2.140.091
Receitas Ações	0	0	992.921
Receitas Outros Ativos Financeiros	340.398	1.333.319	1.333.319
Ganho de Capital e Não Recorrentes	0	0	0
Total Receitas	6.680.531	19.851.743	19.851.743
Despesas Administrativas	(435.737)	(1.297.978)	(1.297.978)
Despesas Operacionais	(54.835)	(156.220)	(156.220)
Total de Despesas	(490.573)	(1.454.198)	(1.454.198)
Resultado	6.189.958	18.397.544	18.397.544
Rendimento Distribuído	7.054.619	21.163.858	21.163.858
Resultado por Cota	0,080	0,237	0,237
Rendimento por Cota	0,091	0,273	0,273
Proporção Distribuição	114,0%	115,0%	115,0%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,016	0,016	0,016

Composição de Resultado (R\$)

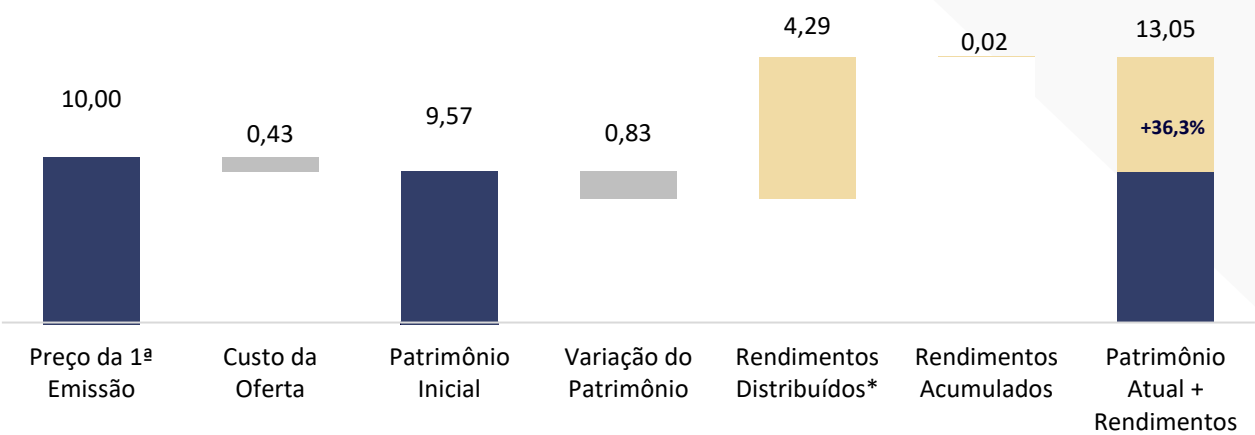


Histórico de Rendimentos (R\$)



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

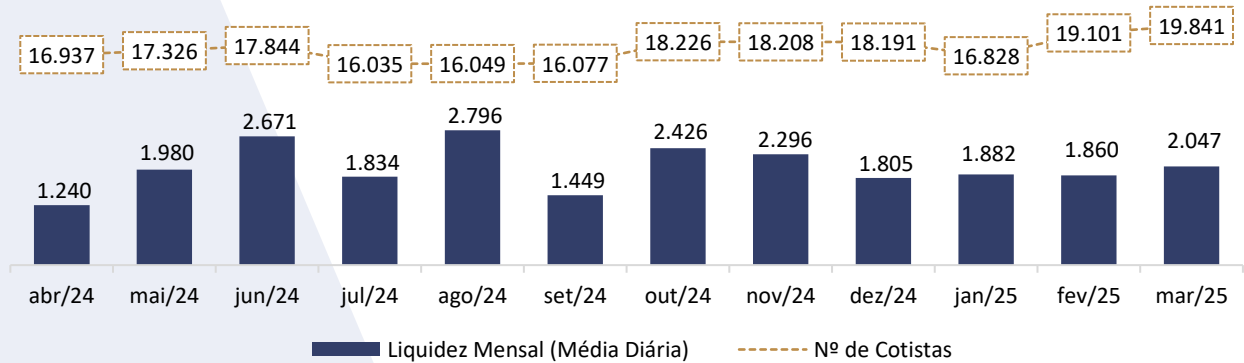
Retorno Total vs Benchmarks

	mar/25	2025	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,18%	3,53%	49,46%
CDI Líquido (15% IR)	0,82%	2,54%	39,92%
Valor Patrimonial + Rendimento ²	7,41%	7,18%	36,31%
IPCA + Yield IMA-B ¹	1,98%	3,79%	48,45%
IFIX	5,90%	6,32%	23,59%
Valor de Mercado + Rendimento	10,31%	3,23%	18,36%

Liquidez

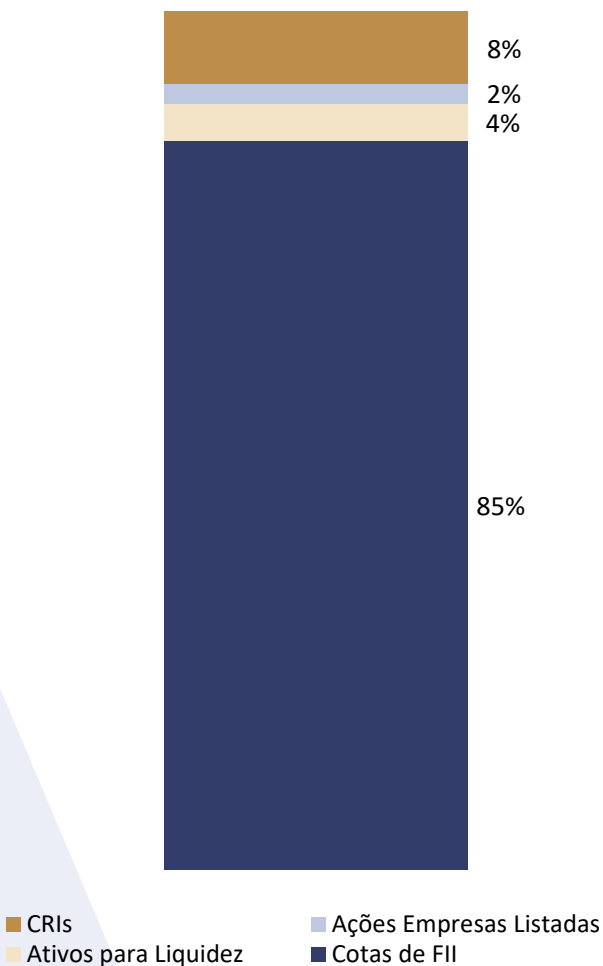
	mar/25	2025	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	38.884.334	117.486.804	856.925.539
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	2.046.544	1.926.013	1.021.365
Giro	5,74%	17,34%	126,50%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis

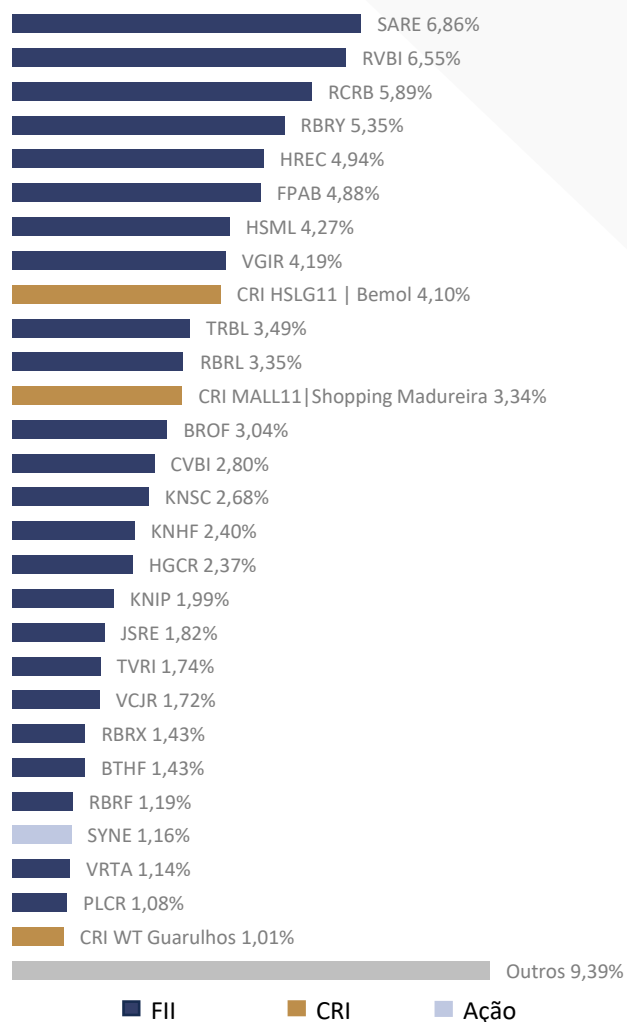


Carteira Consolidada

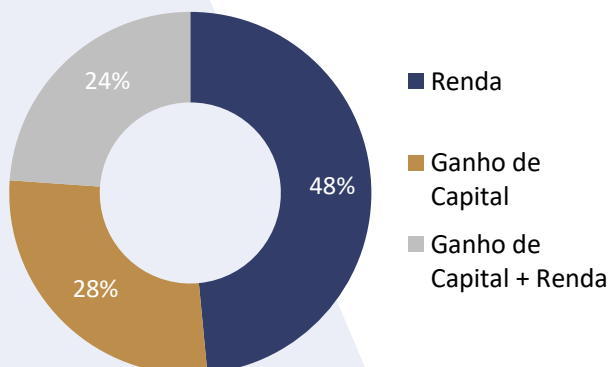
Composição da Carteira (% dos Ativos)



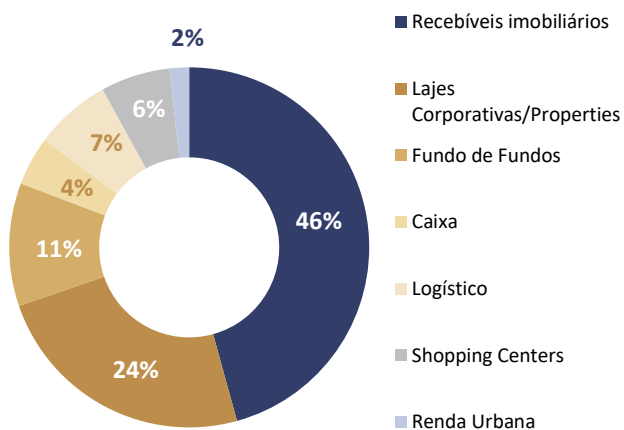
Participação por Ativo (% dos Ativos)



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	3,34%	IPCA	7,80%	4,86
CRI HSLG11 Bemol	Virgo Sec.	Única	Galpões Logísticos	4,10%	IPCA	8,00%	5,13
CRI WT Guarulhos	Commcor	Única	Galpões Logísticos	1,01%	IPCA	9,00%	3,57

CRI MALL11 Shopping Madureira	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Shopping Madureira - RJ	IPCA	7,80%	3,3%	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%	4,1%	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.

CRI WT Guarulhos	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	WT Guarulhos	IPCA	9,00%	1,0%	mai/33	23E1226516



CRI para financiamento de término de obra de galpão logístico em Guarulhos, SP pela GRU Elementos. O galpão hoje se encontra finalizado e completamente locado pela Nagumo Supermercados, uma varejista que possui uma rede de supermercados em São Paulo, atuando principalmente na região metropolitana e no interior. Somente na cidade de Guarulhos, a empresa possui 12 lojas. A operação possui um LTV de 35% e Índice de Cobertura de 1,70x em relação ao aluguel praticado e a PMT da Operação.

As garantias são:

- AF de Galpão Logístico recém construído em Guarulhos
- CF dos recebíveis futuros de locação
- AF das Quotas da SPE



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