



Relatório Gerencial

Maio/2026

JSCR11 - JS Recebíveis Imobiliários



Safrasset

Asset

www.safrasset.com.br

Comentário do Gestor

Características

Nome:
JS Recebíveis Imobiliários FII

Cód.igo de Negociação:
JSCR11

Administrador:
Banco J. Safra S. A.

Gestor:
Safra Asset Management

Auditor:
PwC

Ambiente de Negociação:
[B3]

CNPJ:
54.866.214/0001-74

Início do Fundo:
28/06/2024

Prazo:
Indeterminado

Taxa de Administração:
1% a.a., conforme regulamento

Taxa de Performance:
10% do retorno que exceder o IMA-B

Data Anúncio Rendimento:
Último dia útil do mês

Data Pagamento Dividendo:
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
8,47	187.501.237	3.544	775.162	R\$ 0,115
Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	PL Alocado em Ativos - Alvo¹ (%)	Dividend Yield Mês (Mensal/Anualizado)
9,47	209.607.782	22.137.100	106,29%	1,36% / 16,29%

Comentário do Gestor

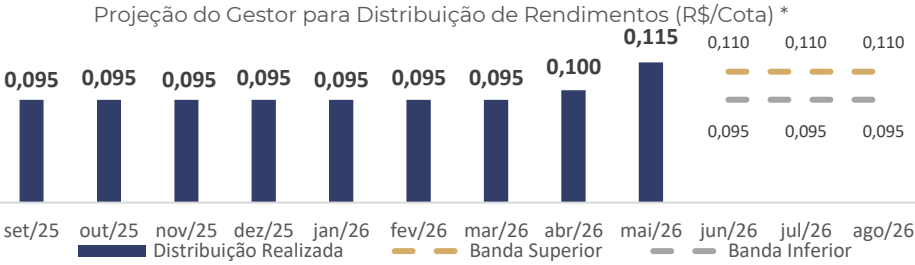
Em maio, o fundo não adquiriu novas operações e encerrou o período com **106,29% da carteira alocada**. A alavancagem do fundo é tática, e não estrutural. Essa maior exposição a ativos indexados ao IPCA segue beneficiando a rentabilidade do portfólio, diante dos níveis de inflação que têm se mantido acima das expectativas do mercado.

O fundo manteve o patamar de distribuição, anunciando **R\$ 0,115 por cota**, o que corresponde a um **dividend yield mensal de 1,36%** sobre o valor de mercado, equivalente a aproximadamente **16,29% ao ano**. Com um resultado de R\$ 0,118 por cota no mês, o fundo acumula um **saldo positivo de R\$ 0,068 por cota**. A gestão poderá seguir promovendo aumentos pontuais na distribuição, com o objetivo de cumprir a obrigatoriedade de distribuir 95% dos rendimentos.

No que se refere ao **CRI Alfa Realty**, seguimos monitorando o ativo com atenção redobrada. A incorporadora mantém dificuldades operacionais, com ritmo de vendas ainda aquém do esperado nos empreendimentos 180° Fidalga (Vila Madalena) e Lux (Alto da Lapa). Diante desse cenário, a gestão está ativamente conduzindo duas frentes: **(i) a busca pela venda integral do papel no mercado secundário, com perspectiva para o próximo mês, e (ii) tratativas junto à incorporadora para reforço das garantias da operação**, que já conta com alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária dos recebíveis e alienação fiduciária das cotas das SPEs e da Sub-holding. Não foram realizadas novas aquisições de CRI no período.

Diante do cenário de inflação persistente, o fundo mantém a expectativa de gerar um resultado recorrente robusto. A carteira segue com elevada proporção de papéis indexados ao **IPCA+ (64% dos CRIs)**, complementada por ativos prefixados e pós-fixados, com o objetivo de assegurar maior rentabilidade ao longo do ciclo econômico.

Por fim, a gestão permanece monitorando, com a devida cautela, as expectativas para a **taxa Selic** e para a **inflação**, avaliando eventuais ajustes no guidance de distribuição para o segundo semestre de 2026, a depender da evolução dos indicadores macroeconômicos



* 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. As bandas superiores e inferiores, são estimativas do gestor quanto à distribuição dos próximos meses.

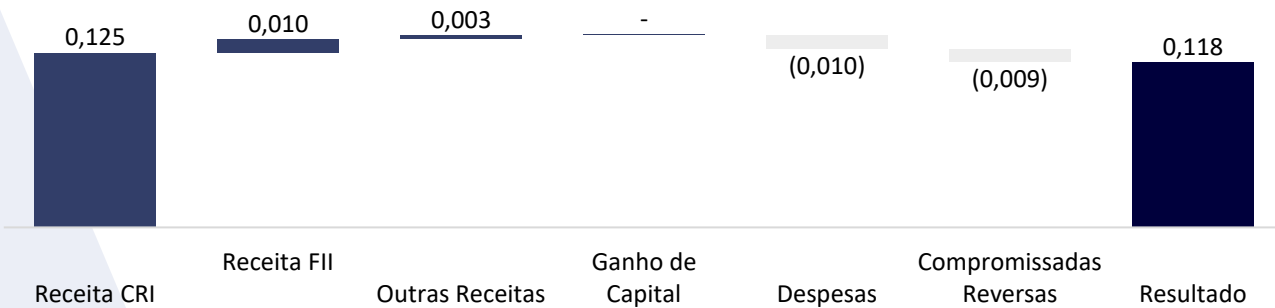
Qualquer dúvida ou sugestão, o time do JSCR está à disposição através do e-mail: ri.imobiliario@safra.com.br.

Resultado Financeiro

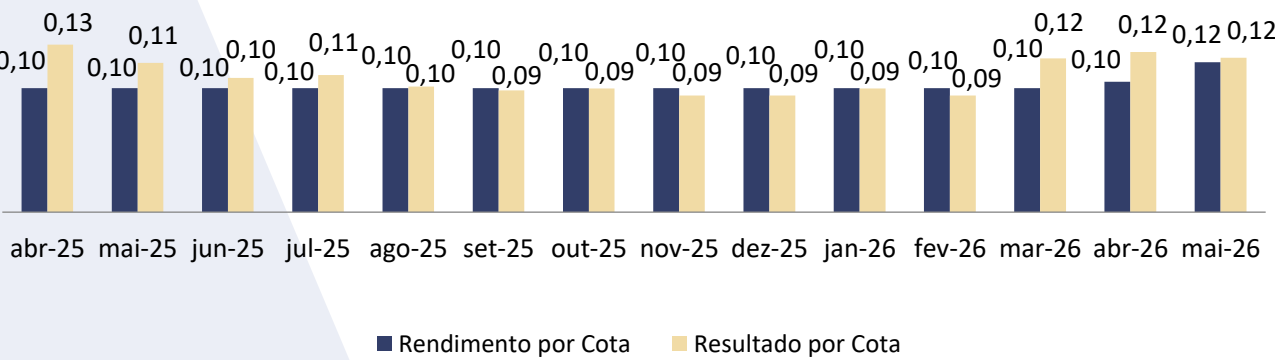
Demonstração de Resultado (R\$)

Resultado (R\$)	Maio	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita CRI	2.764.399	11.761.938	11.761.938
Receita FII	213.508	1.181.249	1.181.249
Receitas Outros Ativos Financeiros	57.477	313.649	313.649
Ganho de Capital (FII/CRI)	0	394.405	394.405
Total Receitas	3.035.384	13.651.241	13.651.241
Despesas	(213.197)	(1.027.960)	(1.027.960)
Compromissadas Reversas	(204.903)	(604.177)	(604.177)
Resultado	2.617.284	12.019.105	12.019.105
Rendimento Distribuído	2.545.767	11.068.550	11.068.550
Resultado por Cota	0,118	0,543	0,543
Rendimento por Cota	0,115	0,500	0,500
Proporção Distribuição	97,3%	92,1%	92,1%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,068	0,068	0,068

Composição de Resultado (R\$)



Histórico de Rendimentos (R\$)



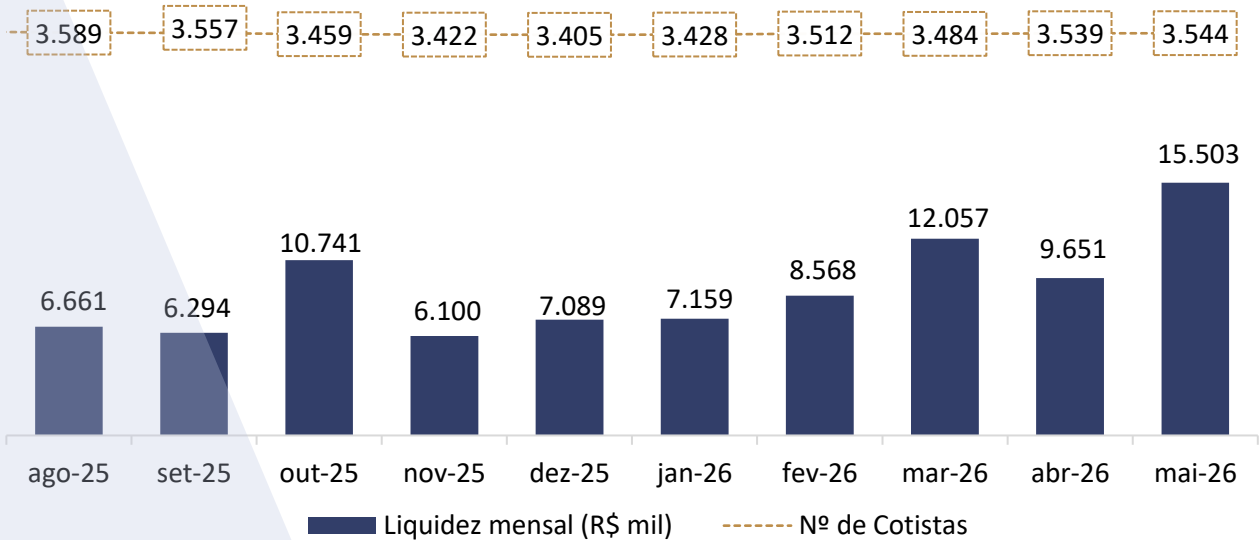
Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs Benchmarks

	mai/26	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,36%	24,46%
CDI Líquido (15% IR)	0,90%	27,20%
Valor Patrimonial + Rendimento	0,71%	23,90%
IPCA + Yield IMA-B	1,26%	24,81%
IFIX	-1,33%	15,84%
Valor de Mercado + Rendimento	2,94%	8,87%

Liquidez

	mai/26	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	15.503.230	196.208.964
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	775.162	475.082
Giro	7,40%	93,61%

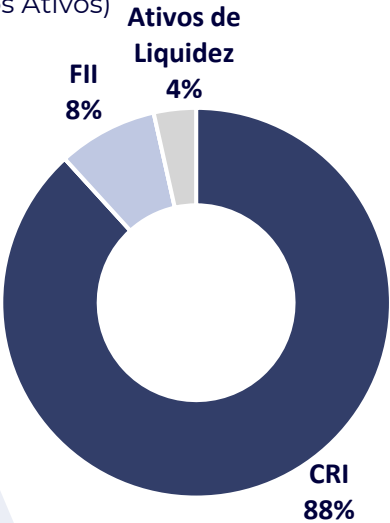


Composição e Diversificação dos Ativos

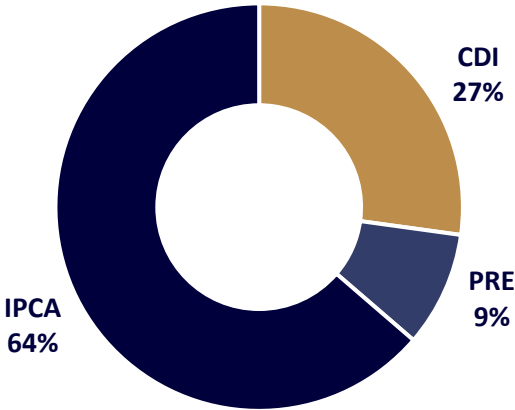
Quadro resumo | Ativos

Alocação por tipo de ativo	Indexador	Taxa Média de Aquisição	Duration Média	% Ativos	Taxa Média MTM
CRI	IPCA+	8,8%	4,6	56,2%	9,5%
CRI	CDI+	3,0%	1,8	24,0%	2,2%
CRI	PRE	14,3%	2,1	8,1%	15,4%
FIs de CRI	N/A	N/A	N/A	8,3%	N/A
Ativos de Liquidez	N/A	100% DI (- IR)	N/A	3,5%	100% DI (- IR)
Total				100,0%	

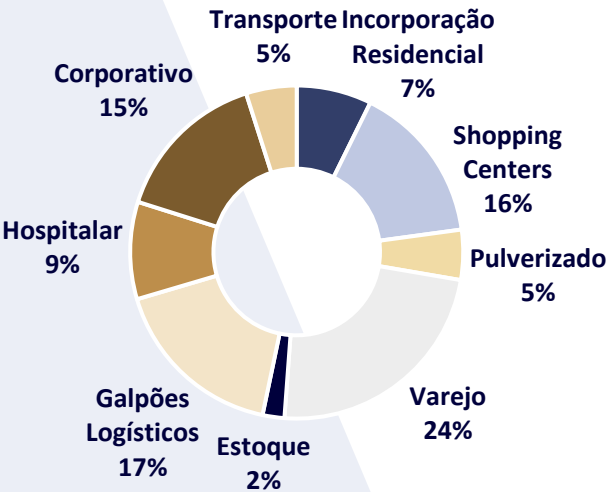
Alocação por Tipo de Ativos
(% dos Ativos)



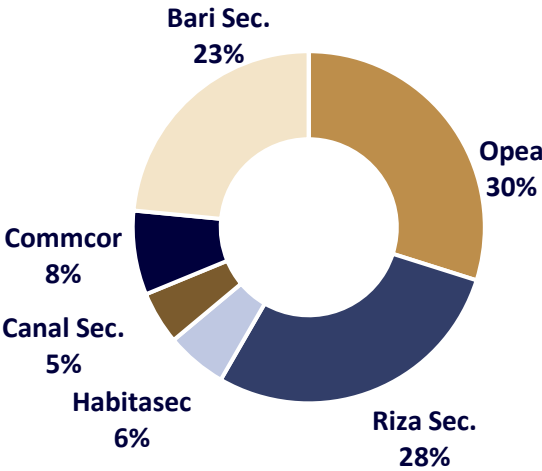
Alocação por Indexador
(% dos CRIs)



Alocação por Setor dos Devedores
(% dos CRIs)



Alocação por Securitizadora
(% dos CRIs)



Detalhamento da Carteira de CRI

Ativoz	Devedor	Categoria	Segmento	% PL	Posição (R\$ mi)	Indexador	Taxa Aquisição	Duration
26C0014206	Einstein	CRI	Hospitalar	9,2%	19,2	IPCA	8,68%	6,71
22J0978863	HSLG11 Bemol	CRI	Galpões Logísticos	9,1%	19,1	IPCA	8,00%	4,66
25L2402882	Atacadão	CRI	Varejo	8,9%	18,6	PRE	14,33%	2,15
24G2735282	Shopping ID	CRI	Shopping Centers	8,6%	18,1	IPCA	9,92%	3,17
24K2582816	Atacadão	CRI	Varejo	8,5%	17,8	IPCA	9,29%	4,81
25E3479736	Rojemac	CRI	Corporativo	7,7%	16,2	CDI	2,00%	1,71
23E1226516	WT Guarulhos	CRI	Galpões Logísticos	7,5%	15,7	IPCA	8,72%	2,93
24E1751024	Alfa Realty	CRI	Incorporação Residencial	7,1%	14,9	CDI	4,25%	1,66
21L0736590	PMLL11 Shopping Madureira	CRI	Shopping Centers	6,5%	13,6	IPCA	7,80%	4,57
24B1813276	Havan Boa	CRI	Varejo	5,4%	11,4	IPCA	8,80%	4,95
23I1270600	Comporte	CRI	Transporte	4,8%	10,0	CDI	3,66%	2,25
24L1252219	MPD	CRI	Corporativo	4,8%	10,0	CDI	2,00%	2,09
24I2268708	FGR	CRI	Pulverizado	4,7%	9,9	IPCA	9,00%	6,11
22B0006022	MRV	CRI	Corporativo	2,3%	4,8	IPCA	8,61%	2,03
20K0777893	Tibério	CRI	Estoque	2,1%	4,3	CDI	2,70%	1,25
Total				97,17%	203,7			

Carteira

CRI Einstein	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Einstein	IPCA	8,68%	9,2%	fev/46	26C0014206



CRI lastreado em contrato de locação atípico (BTS) do Hospital Einstein de Pinheiros, em São Paulo/SP. Os recursos do CRI serão destinados para pagamento ao Cedente (Fundo TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário) do Valor da Cessão e pagamento dos custos relacionados à Emissão.

As garantias são:

- Alienação fiduciária de imóvel;
- Cessão de créditos imobiliários;
- Fundo de Reserva;

CRI HSLG11 Bemol	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Galpão Logístico - Manaus	IPCA	8,00%	9,1%	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 Atacadão Pré	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Atacadão	PRE	14,33%	8,9%	dez/28	25L2402882



CRI lastreado na cessão de contratos de locação atípicos (BTS) de 15 unidades da rede Atacadão. Os recursos do CRI serão destinados ao pré-pagamento do valor da cessão da totalidade dos créditos imobiliários ao Fundo Guardian Oportunidades Varejo (Cedente).

As garantias são:

- Alienação fiduciária de 15 imóveis da rede Atacadão;
- Cessão fiduciária da totalidade do fluxo de aluguéis referentes aos imóveis;
- Fundo de Despesa;

CRI Shopping ID	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Shopping ID	IPCA	9,92%	8,6%	ago/34	24G2735282



Operação de CRI com lastro em recebíveis do Shopping ID, localizado em uma das mais valorizadas áreas empresariais de Brasília-DF e focado na comercialização de móveis. O ID, hoje, é um dos mais completos centros de decoração e design do Distrito Federal e Centro-Oeste. Além dos recebíveis do Shopping, o CRI também inclui como lastro os recebíveis de 8 salas comerciais.

As garantias são:

- Alienação Fiduciária do Shopping
- Cessão Fiduciária dos recebíveis dos recebíveis do Shopping e mais 8 salas comerciais
- Aval do sócio

Carteira

CRI Atacadão



Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Atacadão	IPCA	9,29%	8,5%	dez/37	24K2582816

CRI lastreado na cessão de contratos de locação atípicos (BTS) de 16 imóveis da rede Atacadão. Os recursos do CRI serão destinados ao pré-pagamento do valor da cessão da totalidade dos créditos imobiliários ao Fundo Guardian Real Estate (Cedente) e para composição do Fundo de Despesas.

As garantias são:

- Alienação fiduciária de 16 imóveis da rede Atacadão;
- Cessão fiduciária da totalidade do fluxo de aluguéis referentes aos imóveis;
- Fundo de Despesa;

CRI Rojemac



Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Rojemac	CDI	2,00%	7,7%	jun/30	25E3479736

CRI do Grupo Rojemac. Grupo com mais de 24 anos de experiência, o Grupo Rojemac é referência nacional no segmento de utilidades domésticas, presentes e decoração. É o maior importador do país neste setor, representando cerca de 38% do mercado brasileiro, e trabalha com marcas renomadas e consolidadas como Wolff e Lyor.

As garantias são:

- CF de Duplicata Performada da Empresa, formanda 100% do Saldo Devedor.
- Aval dos Sócios

CRI WT Guarulhos



Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
WT Guarulhos	IPCA	8,72%	7,5%	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

CRI Alfa Realty



Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Desenvolvimento Residencial - SP Capital	CDI	4,25%	7,1%	mai/28	24E1751024

Operação de financiamento de obra para dois empreendimentos de incorporação residencial da Alfa Realty: o 180° Fidalga, localizado na Vila Madalena, e o Lux, localizado no Alto da Lapa.

As garantias são:

- Alienação Fiduciária dos imóveis;
- Cessão Fiduciária dos recebíveis; e
- AF das cotas das SPEs e da Sub-holding.

Carteira

CRI PMLL11|Shopping Madureira



Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Shopping Madureira - RJ	IPCA	7,80%	6,5%	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 Havan Boa



Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Galpões Varejo - Jundiaí	IPCA	8,80%	5,4%	ago/39	24B1813276

Créditos imobiliários baseados em contratos de locação Built-to-Suited do Boa Supermercados e da Havan, localizados em Jundiaí-SP.

As garantias são:

- Alienação Fiduciária do imóvel;
- Cessão Fiduciária dos recebíveis dos alugueis de loja da Havan e do Boa Supermercados; e
- Aval da Holding.

CRI Comporte



Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Comporte	CDI	3,66%	4,8%	set/30	23I1270600

Comporte Participações S/A é uma das maiores empresas de transporte rodoviário do país. Presente em 12 estados brasileiros, atua em transporte metropolitano, urbano e interestadual, com patrimônio líquido de aproximadamente R\$ 1 bilhão (dez/23).

As garantias são:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Cessão Fiduciária de Contratos de Locação;
- Fundo de Reserva; e
- Aval da Comporte Participações S.A.

CRI MPD



Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Corporativo	CDI	2,00%	4,8%	dez/29	24L1252219

Os recursos do CRI MPD serão utilizados para a aquisição de quotas de SPE e posterior aquisição de imóvel localizado na cidade de Barueri/SP.

As garantias são:

- Alienação fiduciária de quotas do empreendimento Roya Perdizes, localizado em São Paulo/SP, e de de 11 lajes comerciais localizadas em Alphaville;
- Cessão fiduciária de dividendos do empreendimento Roya Perdizes, localizado em São Paulo/SP, e da MPD Engenharia Ltda;
- Aval dos acionistas;
- Fundo de Reserva

Carteira

CRI FGR

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Pulverizado	IPCA	9,00%	4,7%	set/41	2412268708



Recursos captados pelo CRI serão utilizados para a construção do empreendimento imobiliário "Condomínio Jardins Berlim", localizado em Goiânia/GO.

- As garantias são:
- i. Cessão Fiduciária de recebíveis
 - ii. Alienação fiduciária de Quotas da SPE
 - iii. Fundos de Obra, Despesas e Reserva
 - iv. Aval Sócios e controladora

CRI MRV

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
MRV	IPCA	8,61%	2,3%	fev/29	22B0006022



CRI clean da MRV. A MRV é a maior construtora da América Latina, fundada em 1979 em Belo Horizonte, Minas Gerais. A empresa se destaca no mercado imobiliário por oferecer casas e apartamentos em mais de 160 cidades brasileiras, atendendo principalmente às classes média e média baixa. A empresa apresenta rating brA+ pela S&P.

- As garantias são:
- i. $(\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} / \text{Patrimônio Líquido}) < 0,65x$
 - ii. $(\text{Recebíveis} + \text{Receita a Apropriar} + \text{Estoques} / \text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custos a apropriar}) > 1,6x$ ou < 0

CRI Tibério

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Tibério	CDI	2,70%	2,1%	nov/28	20K0777893



Operação de Estoque da Tibério Construções e Incorporações, com mais de 800 unidades em garantia, distribuídas em 8 empreendimentos, em São Paulo.

- As garantias são:
- i. Alienação Fiduciária dos imóveis (858 unidades);
 - ii. Fiança (Sócios e Coligadas);
 - iii. Índice de Cobertura Mínimo de 2,0.



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 Recebíveis Imobiliários FII ("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.safraasset.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