



Relatório Gerencial

Setembro/2025

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
8,18	181.081.478	3.557	286.087	R\$ 0,095
Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	PL Alocado em Ativos - Alvo ¹ (%)	Dividend Yield Mês (Mensal/Anualizado)
9,34	206.866.482	22.137.100	96,94%	1,16% / 13,94%

Comentário do Gestor

Em setembro o fundo realizou a **aquisição de 10 milhões do CRI FGR**. A empresa é uma das maiores loteadoras do centro oeste do país. A operação é destinada ao financiamento de um condomínio de casas em Goiânia, e conta com a **cessão fiduciária dos recebíveis e com alienação do imóvel**.

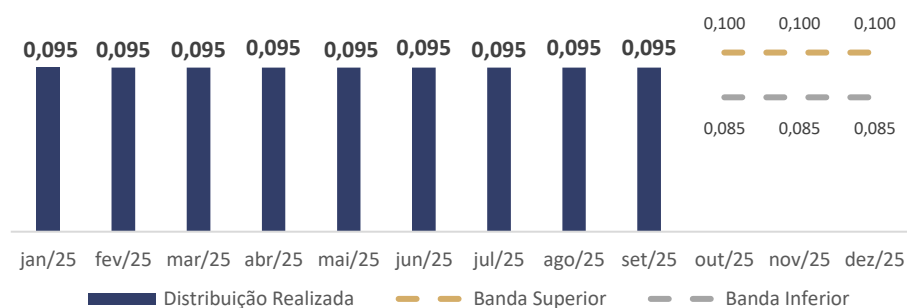
Na Carteira de FIIs começamos a desmontar a posição em VGIR11, com intuito de reduzir nossa exposição à carteira do fundo, principalmente pelo grande número de operações de incorporação residencial com maior risco, tendo em vista o cenário de mercado mais adverso para incorporadores menores.

Neste mês, **o fundo segue cumprindo o guidance**, compartilhado em janeiro, **distribuindo R\$0,095 por cota**, o que representa um **dividend yield, frente ao valor de mercado, mensal de 1,16% ao mês**, ou, aproximadamente, **13,94% anualizado**. Com o **resultado do fundo no mês de R\$0,093 por cota, o fundo possui um saldo positivo de R\$0,0452/cota**. Como forma estratégica de normalização do dividendo, a gestão deve incrementar o estoque de dividendos nos próximos meses.

Para o próximo mês, devemos zerar a posição de VGIR11, e aumentar algumas posições de CRIs, dando foco em operações IPCA+ com intuito de capturar o alto nível de juros real atual e aumentar o componente prefixado da carteira, com uma expectativa de redução de taxa de juros.

Por fim, reforçamos o *guidance* para o segundo semestre de 2025, mantendo a projeção de distribuição no mesmo nível da primeira metade do ano.

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

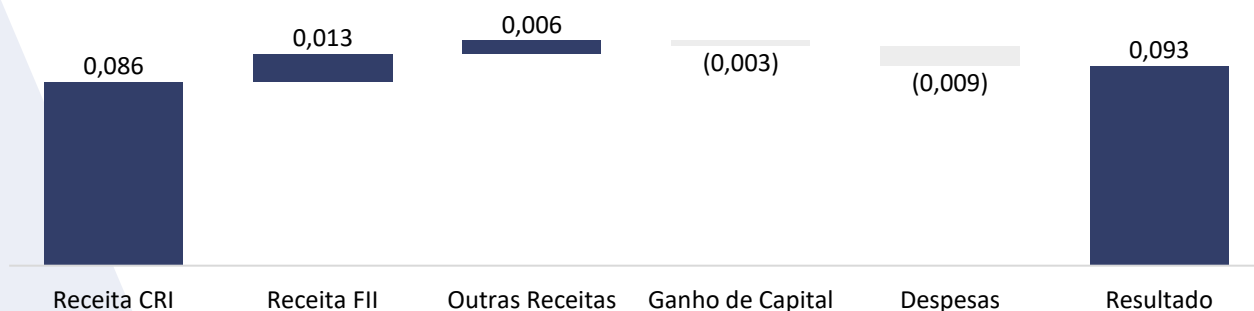
Qualquer dúvida ou sugestão, o time do JSCR está à disposição através do e-mail: ri.imobiliario@safra.com.br.

Resultado Financeiro

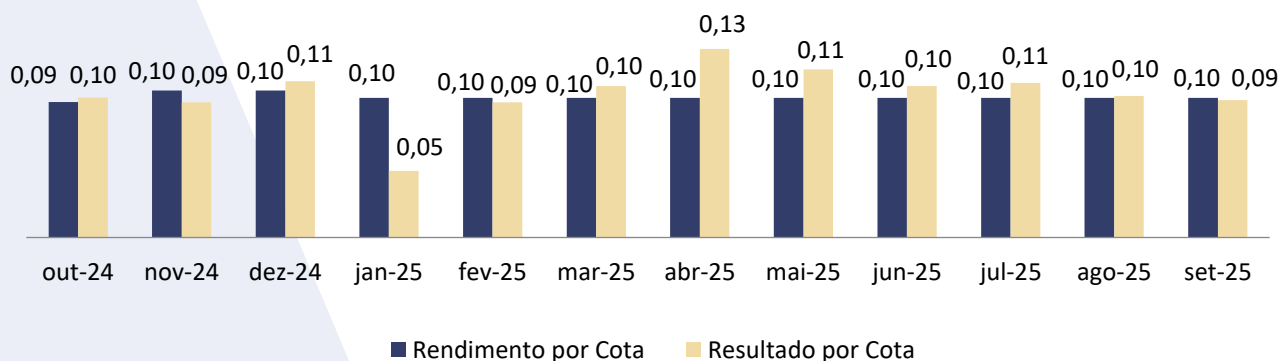
Demonstração de Resultado (R\$)

Resultado (R\$)	Agosto	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita CRI	1.900.164	5.918.323	18.951.112
Receita FII	291.086	895.070	2.733.315
Receitas Outros Ativos Financeiros	139.832	376.924	833.469
Ganho de Capital (FII/CRI)	(60.173)	(60.173)	(1.199.152)
Total Receitas	2.270.908	7.130.143	21.318.744
Despesas	(203.308)	(607.116)	(1.828.364)
Resultado	2.067.601	6.523.027	19.490.380
Rendimento Distribuído	2.103.025	6.309.074	18.927.221
Resultado por Cota	0,093	0,295	0,880
Rendimento por Cota	0,095	0,285	0,855
Proporção Distribuição	101,7%	96,7%	97,1%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,045	0,045	0,045

Composição de Resultado (R\$)



Histórico de Rendimentos (R\$)



■ Rendimento por Cota ■ Resultado por Cota

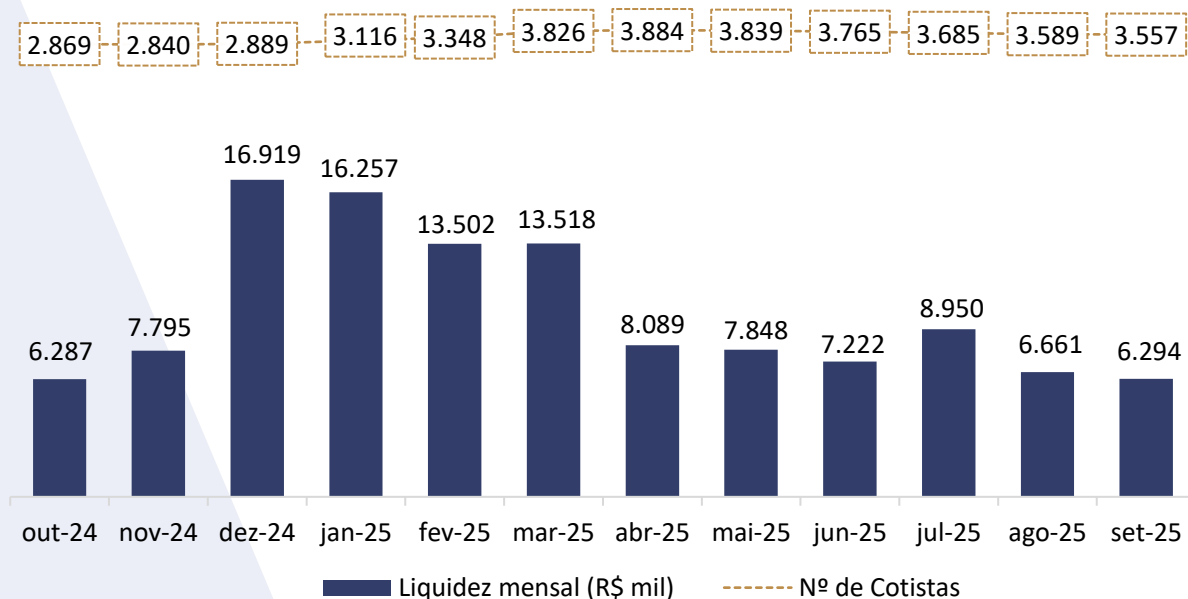
Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs Benchmarks

	set/25	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,16%	16,89%
CDI Líquido (15% IR)	1,04%	16,23%
Valor Patrimonial + Rendimento	1,13%	12,60%
IPCA + Yield IMA-B	0,53%	14,44%
IFIX	3,25%	7,23%
Valor de Mercado + Rendimento	2,67%	-4,25%

Liquidez

	set/25	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	6.293.910	122.621.661
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	286.087	494.442
Giro	3,04%	59,28%



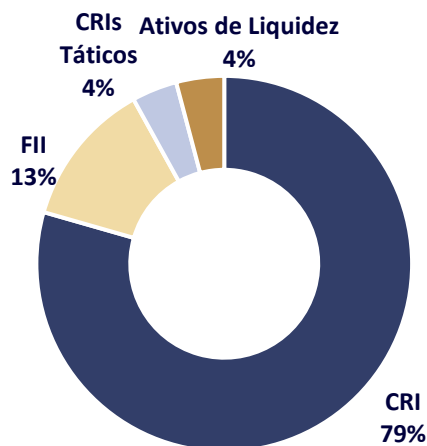
Composição e Diversificação dos Ativos

Quadro resumo | Ativos

Alocação por tipo de ativo	Indexador	Taxa Média de Aquisição	Duration Média	% Ativos	Taxa Média MTM
CRI	IPCA+	8,7%	2,9	49,3%	9,96%
CRI	CDI+	3,1%	3,4	30,1%	3,01%
CRIs Táticos	CDI+	0,9%	1,4	3,9%	1,24%
FIIs de CRI	N/A	N/A	N/A	12,5%	N/A
Ativos de Liquidez	N/A	100% DI (- IR)	N/A	4,1%	100% DI (- IR)
Total				100%	

Alocação por Tipo de Ativos

(% dos Ativos)



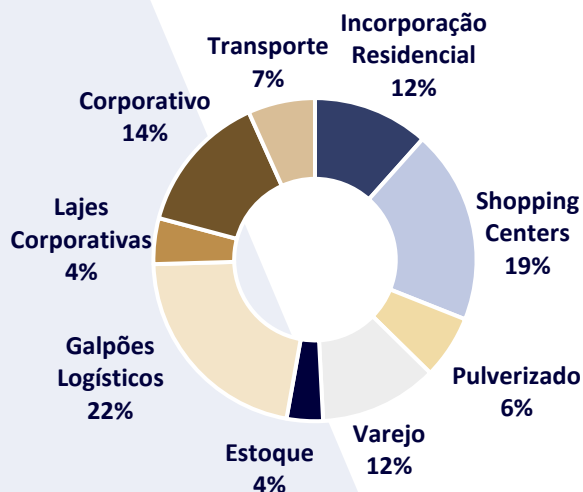
Alocação por Indexador

(% dos CRIs)



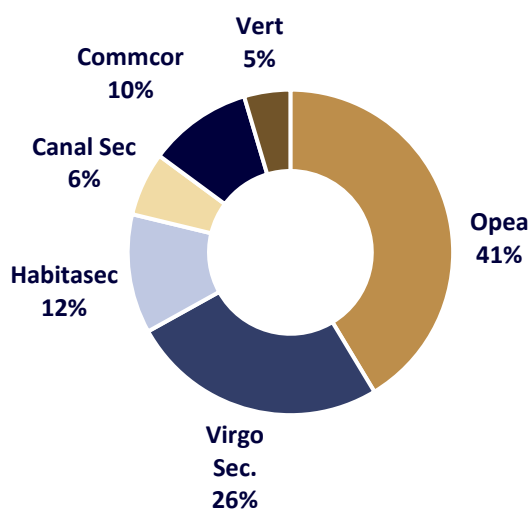
Alocação por Setor dos Devedores

(% dos CRIs)



Alocação por Securitizadora

(% dos CRIs)



Carteira

Detalhamento da Carteira de CRI

Ativo	Devedor	Categoria	Segmento	% PL	Posição (R\$ mi)	Indexador	Taxa Aquisição	Duration
24B1813276	Havan Boa	CRI	Varejo	9,5%	19,7	IPCA	8,80%	5,13
24E1751024	Alfa Realty	CRI	Incorporação Residencial	9,3%	19,3	CDI	4,25%	2,11
22J0978863	HSLG11 Bemol	CRI	Galpões Logísticos	9,2%	19,0	IPCA	8,00%	4,87
25E3479736	Rojemac	CRI	Corporativo	9,1%	18,9	CDI	2,00%	1,92
24G2735282	Shopping ID	CRI	Shopping Centers	9,0%	18,7	IPCA	9,92%	3,34
23E1226516	WT Guarulhos	CRI	Galpões Logísticos	8,3%	17,1	IPCA	8,72%	3,17
21L0736590	MALL11 Shopping Madureira	CRI	Shopping Centers	6,6%	13,6	IPCA	7,80%	4,78
23I1270600	Comporte	CRI	Transporte	5,4%	11,2	CDI	3,66%	2,11
24I2268708	FGR	CRI	Pulverizado	5,1%	10,5	IPCA	9,00%	6,40
24A2983450	JSRE11 Rochaverá	CRI	Lajes Corporativas	3,7%	7,6	CDI	2,60%	2,61
20K0777893	Tibério	CRI	Estoque	2,9%	6,0	CDI	2,70%	1,38
22B0006022	MRV	CRI	Corporativo	2,2%	4,6	IPCA	8,61%	2,61
21L0694148 21L0666609 21L0668716 21L0668295	Brookfield	CRI Tático	Comercial	3,9%	8,2	CDI	0,89%	1,35
Total				84,26%	174,3			

CRI Havan Boa	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Galpões Varejo - Jundiá	IPCA	8,80%	9,5%	ago/39	24B1813276



Créditos imobiliários baseados em contratos de locação Built-to-Suult do Boa Supermercados e da Havan, localizados em Jundiá-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 Alfa Realty	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Desenvolvimento Residencial - SP Capital	CDI	4,25%	9,3%	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 HSLG11 | Bemol

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Galpão Logístico - Manaus	IPCA	8,00%	9,2%	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.

CRI Rojemac

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Rojemac	CDI	2,00%	9,1%	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:

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

CRI Shopping ID

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Shopping ID	IPCA	9,92%	9,0%	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:

- i) Alienação Fiduciária do Shopping
- ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis dos recebíveis do Shopping e mais 8 salas comerciais
- iii) Aval do sócio

CRI WT Guarulhos

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
WT Guarulhos	IPCA	8,72%	8,3%	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:

- (i) AF de Galpão Logístico recém construído em Guarulhos
- (ii) CF dos recebíveis futuros de locação
- (iii) AF das Quotas da SPE

Carteira

CRI MALL11 Shopping Madureira	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Shopping Madureira - RJ	IPCA	7,80%	6,6%	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 Comporte	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Comporte	CDI	3,66%	5,4%	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:

- i) Alienação Fiduciária de Imóveis;
- ii) Cessão Fiduciária de Contratos de Locação;
- iii) Fundo de Reserva; e
- iv) Aval da Comporte Participações S.A.

CRI FGR	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Pulverizado	IPCA	9,00%	5,1%	set/41	24I2268708

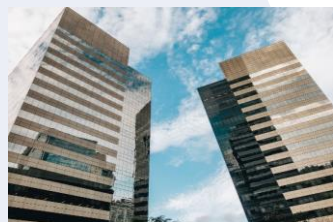


Recursos captados pelo CRI serão utilizados para a construção do empreendimento imobiliário "Condomínio Jardins Berlim", localizado em Goiânia/GO.

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 Rochaverá	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Edifício Rochaverá - SP Capital	CDI	2,60%	3,7%	fev/29	24A2983450



Operação de CRI baseado no Rochaverá, um complexo de torres corporativas de alto padrão (Triple A) localizado em São Paulo - SP, cujo proprietário se trata de um fundo imobiliário. Conta com uma infraestrutura que dispõe de excelentes características técnicas, além de abrigar ótimos inquilinos.

As garantias são:

- i) Cessão Fiduciária dos recebíveis dos contratos de locação; e
- ii) Covenants usuais a este tipo de operação.

Carteira

CRI Tibério	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Tibério	CDI	2,70%	2,9%	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.

CRI MRV	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	MRV	IPCA	8,61%	2,2%	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



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 Safrasset: 0300 105 1234 | SAC: 0800 772 5755