



Relatório Gerencial

Outubro/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
8,04	177.982.284	3.459	466.978	R\$ 0,095
Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	PL Alocado em Ativos - Alvo ¹ (%)	Divided Yield Mês (Mensal/Anualizado)
9,38	207.552.776	22.137.100	94,61%	1,18% / 14,18%

Comentário do Gestor

Em outubro o fundo realizou a **aquisição de 10 milhões do CRI MPD**. A empresa é uma construtora e incorporadora, a operação conta com garantia de lajes corporativas e cotas de SPE com fluxo de dividendos. A operação foi adquirida a taxa de CDI + 2% com prazo de 4 anos. Além disso foi adquirido 5,8 Milhões de LCI da Caixa para otimizar a alocação de caixa do fundo. Vendemos 3 Milhões da operação do CRI Rochaverá.

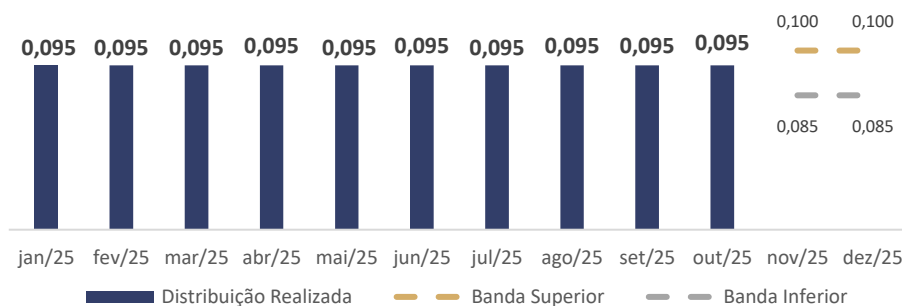
Na Carteira de FIIs desmontamos completamente a posição de VGIR11, reduzindo a exposição devido à grande concentração de operações de incorporação residencial de maior risco.

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 1,18% ao mês**, ou, aproximadamente, **14,18% anualizado**. Com o **resultado do fundo no mês de R\$0,0947 por cota, o fundo possui um saldo positivo de R\$0,0427/cota**. Como forma estratégica de normalização do dividendo, a gestão deve incrementar o estoque de dividendos nos próximos meses. E manter o nível de dividendos em meses de inflação mais baixa.

Para os próximos meses, devemos renovar as posições das carteiras de FIIs, dado quedas de preços, percebemos muitas carteiras IPCA+ com descontos de tela relevantes, onde analisando o retorno líquido dado o nível de desconto conseguimos níveis de IPCA+ 9%.

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.

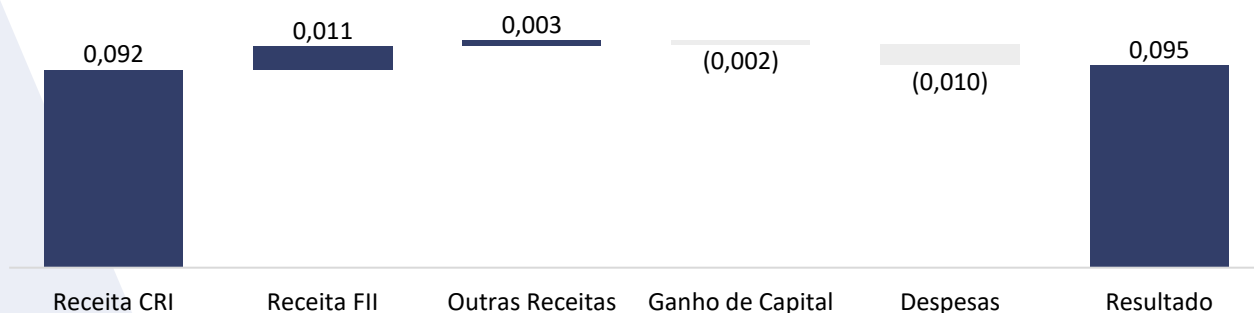
Qualquer dúvida ou sugestão, o time do JSCR está à disposição através do e-mail: ri.imobiliario@safra.com.br.

Resultado Financeiro

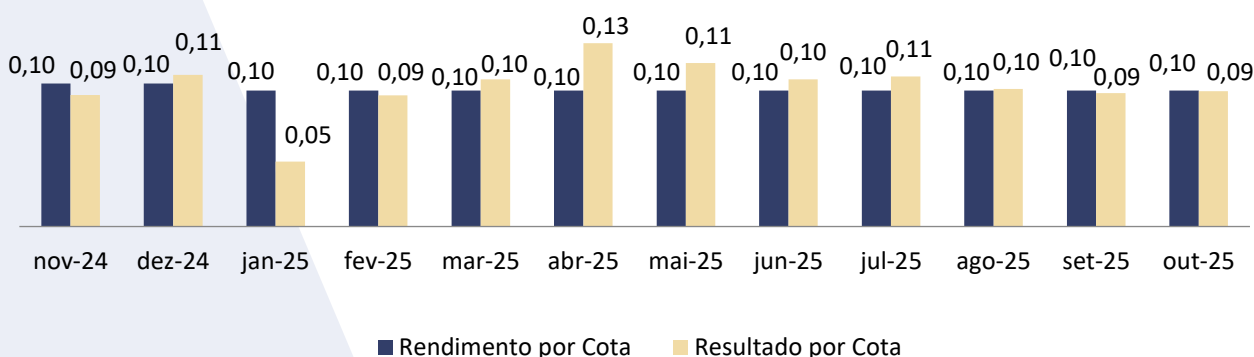
Demonstração de Resultado (R\$)

Resultado (R\$)	Outubro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita CRI	2.045.113	7.963.436	20.996.225
Receita FII	243.718	1.138.787	2.977.032
Receitas Outros Ativos Financeiros	62.047	438.971	895.516
Ganho de Capital (FII/CRI)	(43.784)	(103.957)	(1.242.936)
Total Receitas	2.307.093	9.437.236	23.625.837
Despesas	(211.791)	(818.907)	(2.040.155)
Resultado	2.095.302	8.618.329	21.585.682
Rendimento Distribuído	2.103.025	8.412.098	21.030.245
Resultado por Cota	0,095	0,389	0,975
Rendimento por Cota	0,095	0,380	0,950
Proporção Distribuição	100,4%	97,6%	97,4%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,043	0,043	0,043

Composição de Resultado (R\$)



Histórico de Rendimentos (R\$)



■ Rendimento por Cota ■ Resultado por Cota

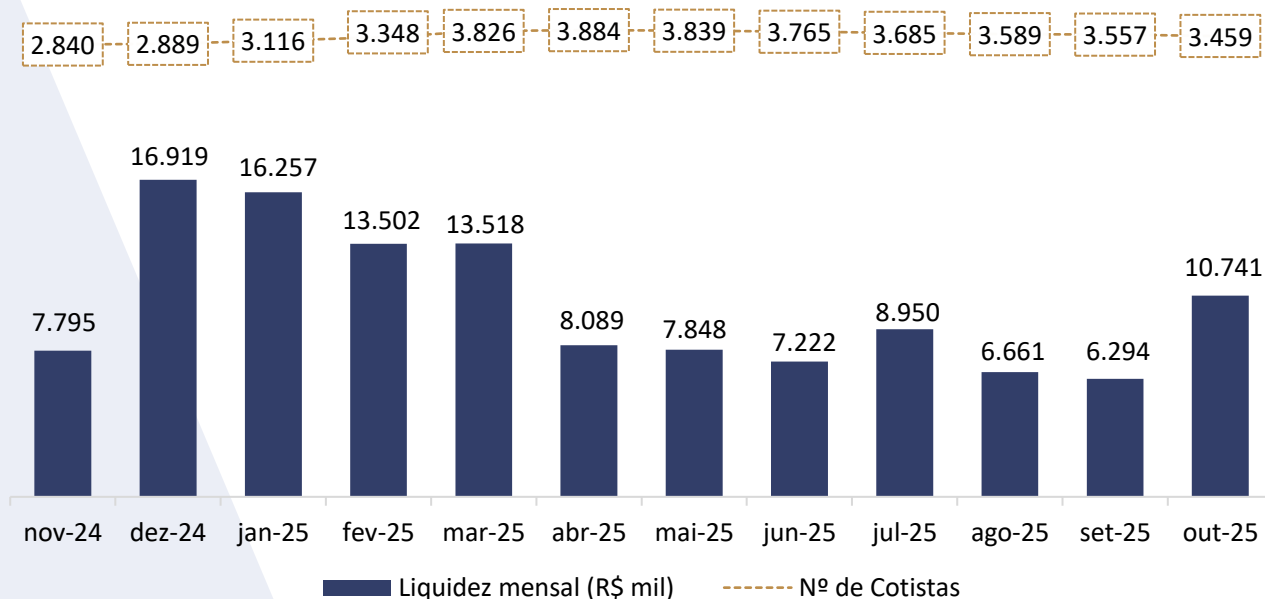
Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs Benchmarks

	out/25	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,18%	17,19%
CDI Líquido (15% IR)	1,08%	17,71%
Valor Patrimonial + Rendimento	1,35%	14,12%
IPCA + Yield IMA-B	1,15%	15,75%
IFIX	0,12%	7,36%
Valor de Mercado + Rendimento	-0,55%	-4,78%

Liquidez

	out/25	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	10.740.503	133.362.164
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	466.978	537.751
Giro	5,17%	64,25%



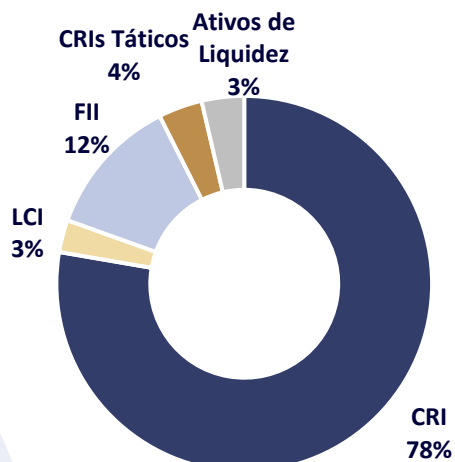
Composição e Diversificação dos Ativos

Quadro resumo | Ativos

Alocação por tipo de ativo	Indexador	Taxa Média de Aquisição	Duration Média	% Ativos	Taxa Média MTM
CRI	IPCA+	8,7%	3,3	46,8%	9,91%
CRI	CDI+	2,9%	4,2	30,9%	2,86%
CRIs Táticos	CDI+	0,9%	1,3	3,8%	1,35%
LCIs	% CDI	96,0%	0,6	2,8%	96,00%
FII de CRI	N/A	N/A	N/A	12,1%	N/A
Ativos de Liquidez	N/A	100% DI (- IR)	N/A	3,7%	100% DI (- IR)
Total				100%	

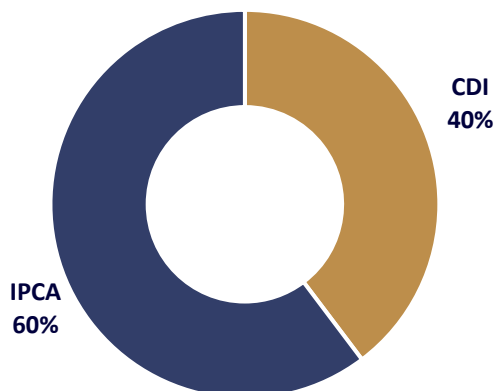
Alocação por Tipo de Ativos

(% dos Ativos)



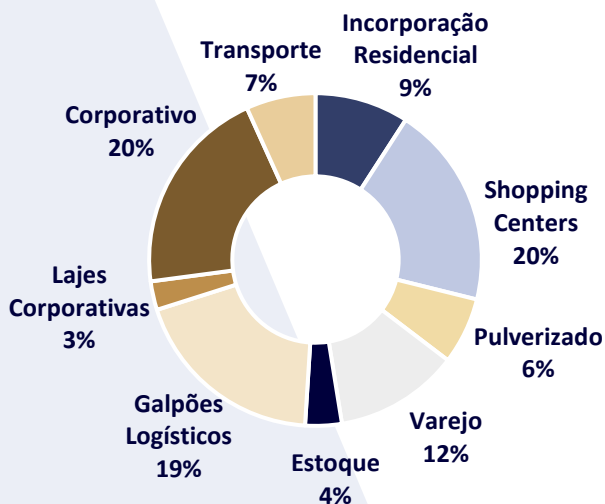
Alocação por Indexador

(% dos CRIs)



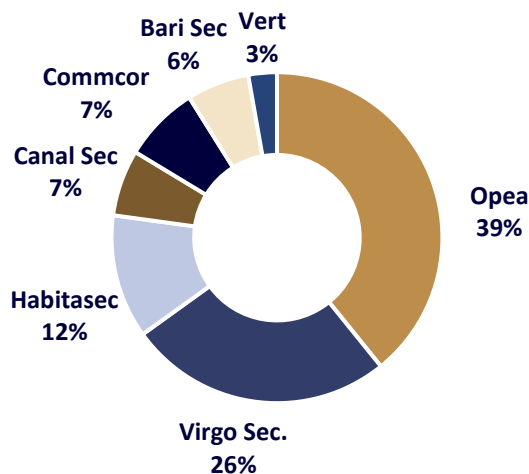
Alocação por Setor dos Devedores

(% 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%	5,11
22J0978863	HSLG11 Bemol	CRI	Galpões Logísticos	9,2%	19,0	IPCA	8,00%	4,83
24G2735282	Shopping ID	CRI	Shopping Centers	9,0%	18,6	IPCA	9,92%	3,31
25E3479736	Rojemac	CRI	Corporativo	8,9%	18,5	CDI	2,00%	1,90
24E1751024	Alfa Realty	CRI	Incorporação Residencial	7,2%	14,9	CDI	4,25%	2,04
21L0736590	PMLL11 Shopping Madureira	CRI	Shopping Centers	6,5%	13,6	IPCA	7,80%	4,76
23E1226516	WT Guarulhos	CRI	Galpões Logísticos	5,9%	12,1	IPCA	8,72%	3,14
23I1270600	Comporte	CRI	Transporte	5,3%	11,0	CDI	3,66%	2,08
24I2268708	FGR	CRI	Pulverizado	5,1%	10,6	IPCA	9,00%	6,36
24L1252219	MPD	CRI	Corporativo	4,8%	10,0	CDI	2,00%	2,48
20K0777893	Tibério	CRI	Estoque	2,8%	5,8	CDI	2,70%	1,35
22B0006022	MRV	CRI	Corporativo	2,2%	4,7	IPCA	8,61%	2,52
24A2983450	JSRE11 Rochaverá	CRI	Lajes Corporativas	2,2%	4,5	CDI	2,60%	2,56
21L0694148 21L0666609 21L0668716 21L0668295	Brookfield	CRI Tático	Comercial	3,8%	7,9	CDI	0,89%	1,31
Total				82,39%	171,0			

CRI Havan Boa

Devedor Ativo Imobiliário

Indexador

Taxa Aquisição

% PL

Vencimento

Código Cetip

Galpões Varejo - Jundiaí

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 Jundiaí-SP.

As garantias são:

- i. Alienação Fiduciária do imóvel;
- ii. Cessão Fiduciária dos recebíveis dos alugueis de loja da Havan e do Boa Supermercados; e
- iii. Aval da 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:

- 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 Shopping ID

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Shopping ID	IPCA	9,92%	9,0%	ago/34	24G2735282



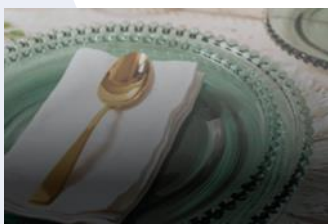
Operação de CRI com lastro em recebíveis do Shopping ID, localizado em uma das mais valorizadas áreas empresariais de Brasília-DF e focado na comercialização de móveis. O ID, hoje, é um dos mais completos centros de decoração e design do Distrito Federal e Centro-Oeste. Além dos recebíveis do Shopping,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

As garantias são:

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

CRI Rojemac

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Rojemac	CDI	2,00%	8,9%	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 Alfa Realty

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Desenvolvimento Residencial - SP Capital	CDI	4,25%	7,2%	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 WT Guarulhos	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	WT Guarulhos	IPCA	8,72%	5,9%	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 Comporte	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Comporte	CDI	3,66%	5,3%	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 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:

- Cessão Fiduciária de recebíveis
- Alienação fiduciária de Quotas da SPE
- Fundos de Obra, Despesas e Reserva
- Aval Sócios e controladora

Carteira

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



Recursos para aplicação em novos empreendimentos. A MPD é uma construtora e incorporadora que atua principalmente na cidade de São Paulo em bairros de alto padrão.

As garantias são:

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

CRI Tibério	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Tibério	CDI	2,70%	2,8%	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:

- Alienação Fiduciária dos imóveis (858 unidades);
- Fiança (Sócios e Coligadas);
- 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:

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

CRI Rochaverá	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Edifício Rochaverá - SP Capital	CDI	2,60%	2,2%	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:

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



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