

Relatório Gerencial

Setembro/2026

Estratégia JS Crédito Estruturado

Comentário do Gestor

Informamos que o fundo foi **masterizado**: em 16 de setembro de 2026, as carteiras do JS Crédito Estruturado e a carteira de CRIs do JS Recebíveis foram unificadas no **JS Master Imobiliários FII**. O objetivo é ampliar a diversificação, unificar as estratégias de gestão e permitir uma alocação mais eficiente entre perfis de risco de crédito, com maior pulverização entre devedores, setores e indexadores e ganhos de escala. Com isso a carteira do JS Master passa a ter 1,918 bilhões.

O IPCA de setembro registrou alta de **0,82%**, ante deflação de 0,32% em agosto, e o acumulado em 12 meses subiu para **4,58%**, acima do teto da meta do CMN (4,50%). Após a inflação baixa do meio do ano, já observamos sinais de piora e antevemos aceleração até o final do ano, o que favorece a correção dos CRIs indexados ao IPCA.

Mantivemos a exposição reduzida à **incorporação residencial**, em um cenário em que juros elevados dificultam os repasses bancários de incorporadoras de médio e alto padrão. Seguimos concentrados em **varejo, galpões logísticos e shopping centers**, majoritariamente por contratos atípicos (BTS) com locatários de primeira linha.

A gestão mantém a projeção de **R$ 8,00 a R$ 9,50 por cota** para outubro a dezembro de 2026 e de **R$ 9,00 a R$ 10,50** a partir de janeiro de 2027. A distribuição de setembro (R$ 8,50) superou o resultado do mês, e o **resultado acumulado para distribuição encerrou o mês negativo em R$ 2,827 por cota**, consumindo o colchão de R$ 2,035 constituído até agosto. Acompanharemos essa posição de perto. A redução momentânea de dividendo, se deve principalmente à deflação de agosto.

Em setembro, realizamos **duas aquisições e uma venda de CRI**:

Operação	Ativo	Devedor	Indexador	Taxa	Financeiro (R$)
Compra	25L2378680	EPO Sr.	CDI +	2,80%	3.805.517,86
Venda	26D7204859	Meli TRX	IPCA +	9,46%	9.999.999,39
Compra	25F6926680	Genesis	IPCA +	8,91%	22.702.291,87

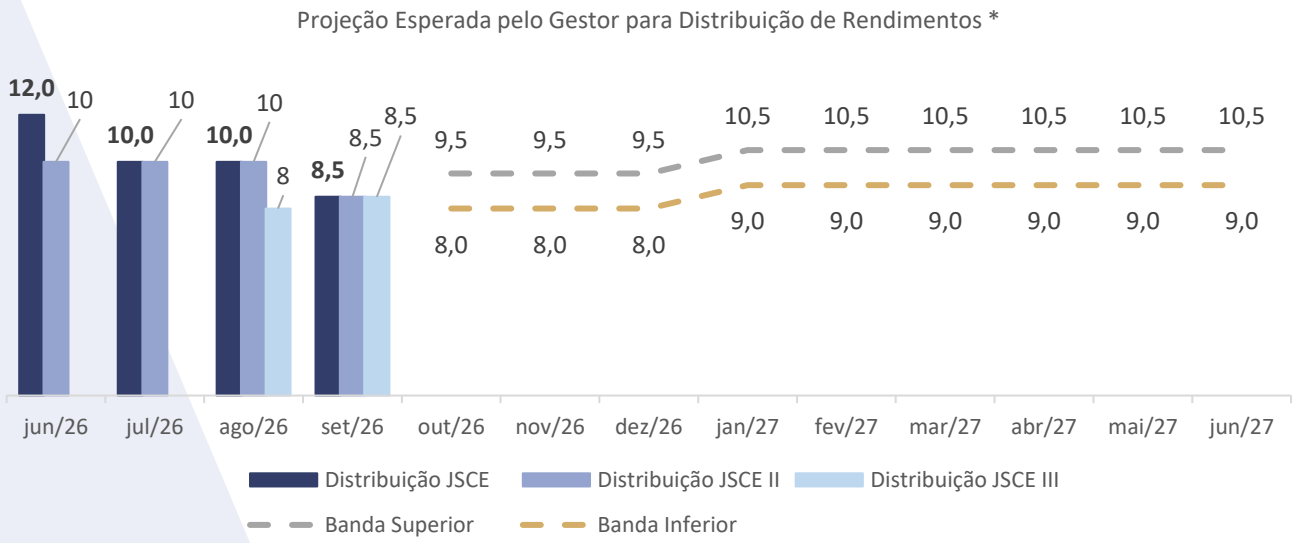
Comentário do Gestor

A compra do **CRI Genesis** reforça a exposição a shopping centers, em linha com a priorização de operações IPCA+. A compra do **CRI EPO**, para a conclusão do Edifício Jardim em Belo Horizonte, é a única aquisição do mês em incorporação residencial, com alienação fiduciária do imóvel e aval da incorporadora e dos sócios. A venda do **CRI Meli TRX** foi feita na mesma taxa de aquisição, sem resultado de trade.

Desconsiderando ativos táticos (CRIs Táticos), a carteira de setembro contava com 31 operações, posição de R$ 1.121 milhões, duration de 3,5 anos e taxa média de IPCA + 9,20% e CDI + 2,46%.

Para o mês de outubro, temos a liquidação de novas operações que estão em etapa final de estruturação, e consequentemente iremos reduzir a exposição nos ativos de liquidez para abrir espaço para as novas aquisições.

Projeção de Distribuição por Cota (R$)



*** 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 JS Crédito Estruturado está à disposição através do e-mail: **ri.imobiliario@safra.com.br.**

JS Crédito Estruturado

Características

Nome:
JS Crédito Estruturado FII

Código de Negociação:
6081225UN1

Administrador:
Banco J. Safra S.A.

Gestor:
Safra Asset Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Auditor:
Deloitte

Ambiente de Negociação:
[Cetip]

CNPJ:
60.176.399/0001-98

Início do Fundo:
14/05/2025

Prazo:
Indeterminado

Taxa de Administração:
0,10% a.a., conforme regulamento

Taxa de Gestão:
0,90% a.a., conforme regulamento

Taxa de Performance:
10% do retorno que exceder o CDI

Data Anúncio Rendimento:
Último dia útil do mês

Data Pagamento Dividendo:
1º dia útil do mês

Cota Patrimonial (R$)	Valor Patrimonial do Fundo (R$)	Rendimento/Cota Anunciado no Mês
967,53	1.733.438.496	R$ 8,50

Qtd. de cotas	PL Alocado em Ativos - Alvo (%)	Dividend Yield Mês (Mensal/Anualizado)
1.791.607	99,80%	0,88% / 10,51%

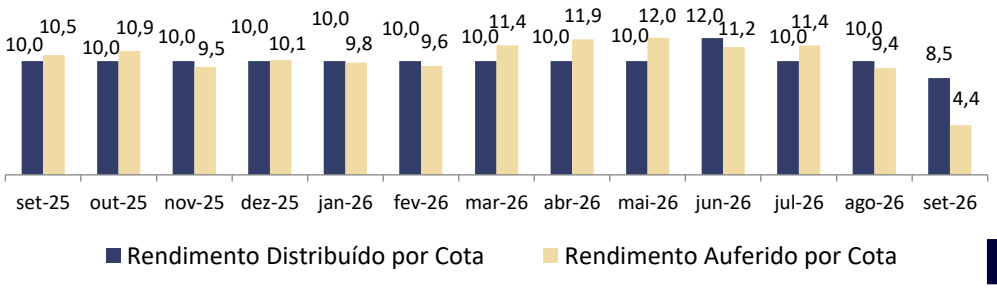
Demonstração de Resultado (R$)

Resultado (R$)	Setembro	2° Semestre	Acumulado Ano
Receita CRI	6.919.014	32.628.197	71.482.306
Receita JS Master	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	2.346.308	2.652.307	3.698.963
Ganho de Capital (FII/CRI)	0	122.852	98.645
Total Receitas	**9.265.322**	**35.403.356**	**75.279.914**
Despesas	(1.454.400)	(3.630.324)	(6.638.942)
Compromissadas Reversas	0	0	(1.691.645)
Resultado	**7.810.922**	**31.773.032**	**66.949.327**
Rendimento Distribuído	15.228.660	38.339.360	72.506.807
Amortização por Cota	0	0	11,951
Resultado por Cota	4,360	25,097	91,032
Rendimento por Cota	8,500	28,500	90,505
Proporção Distribuição	195,0%	120,7%	108,3%
Resultado Acumulado para Distribuição	(2,827)	(2,827)	(2,827)

Composição de Resultado (R$)



Histórico de Rendimentos (R$)

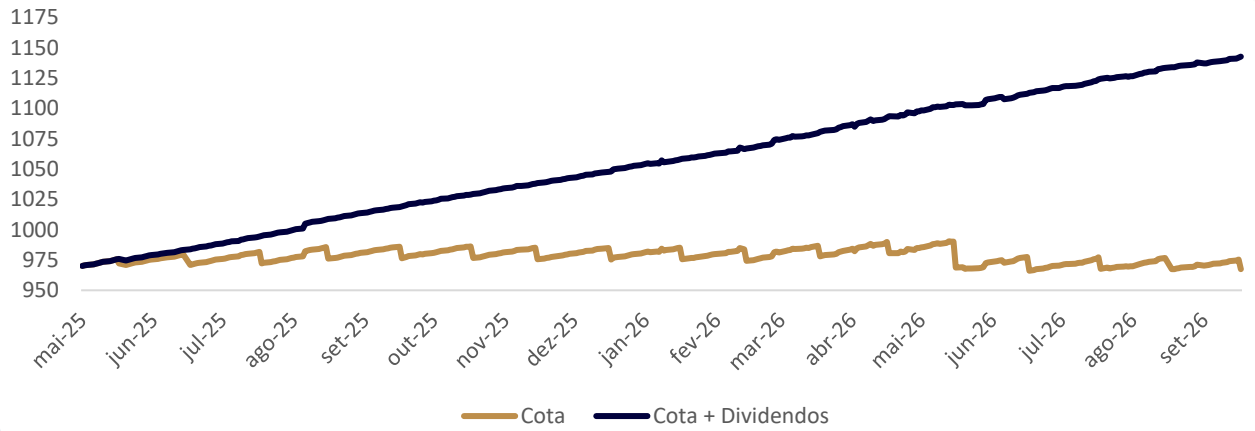


JS Crédito Estruturado

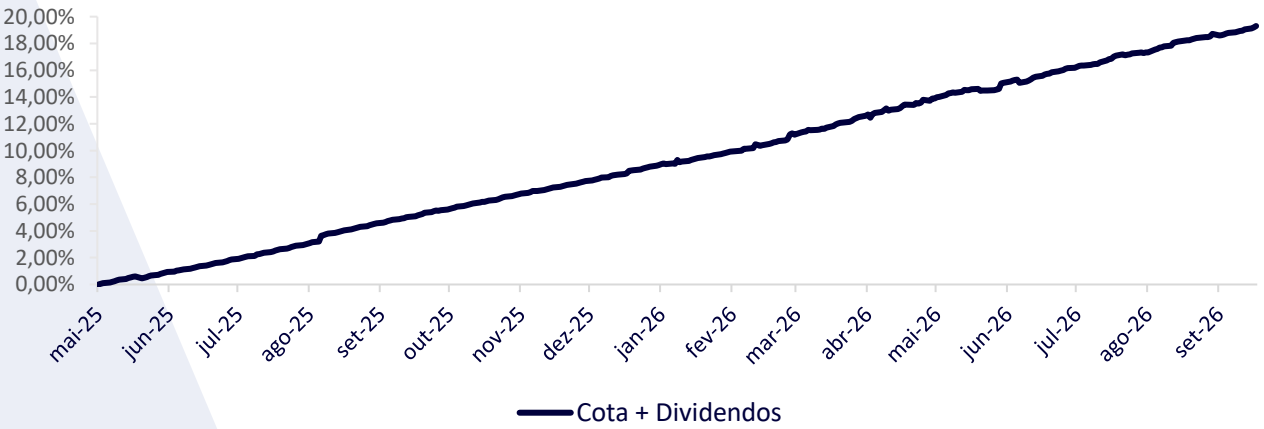
Retorno Total

	set/26	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	0,88%	16,88%
CDI Líquido (15% IR)	0,92%	17,68%
Valor Patrimonial + Rendimento	0,90%	17,86%
IPCA + Yield IMA-B	0,34%	16,25%

Progressão da Cota



Rentabilidade



2025	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
Cota + Dividendo	**-**	**-**	**-**	**-**	**0,60%**	**0,80%**	**1,15%**	**1,43%**	**1,07%**	**1,04%**	**0,92%**	**1,16%**	**8,48%**
Gross Up IR*	-	-	-	-	0,71%	0,94%	1,36%	1,68%	1,26%	1,23%	1,08%	1,37%	9,98%
Dividend Yield	-	-	-	-	0,38%	0,94%	1,03%	1,03%	1,03%	1,03%	1,03%	1,03%	7,75%
2026	**Jan**	**Fev**	**Mar**	**Abr**	**Mai**	**Jun**	**Jul**	**Ago**	**Set**	**Out**	**Nov**	**Dez**	**Ano**
Cota + Dividendo	**0,89%**	**0,87%**	**1,41%**	**1,31%**	**1,02%**	**0,97%**	**1,21%**	**0,93%**	**0,90%**				**9,97%**
Gross Up IR*	1,05%	1,03%	1,66%	1,54%	1,19%	1,14%	1,43%	1,10%	1,06%				11,73%
Dividend Yield	1,03%	1,03%	1,03%	1,03%	1,03%	1,24%	1,03%	1,03%	0,88%				9,73%

*** Gross Up IR: retornos de Cota + Dividendo ajustados por uma alíquota de 15% de IR, representando o equivalente bruto para comparação com ativos tributáveis.**

JS Crédito Estruturado II

Características

Nome:
JS Crédito Estruturado II FII

Código de Negociação:
6566226UN1

Administrador:
Banco J. Safra S.A.

Gestor:
Safra Asset Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Auditor:
Deloitte

Ambiente de Negociação:
[Cetip]

CNPJ:
64.739.777/0001-55

Início do Fundo:
31/03/2026

Prazo:
1 ano, prorrogável por mais 1 ano a critério da gestora

Taxa de Administração:
0,10% a.a., conforme regulamento

Data Anúncio Rendimento:
Último dia útil do mês

Data Pagamento Dividendo:
5º dia útil do mês

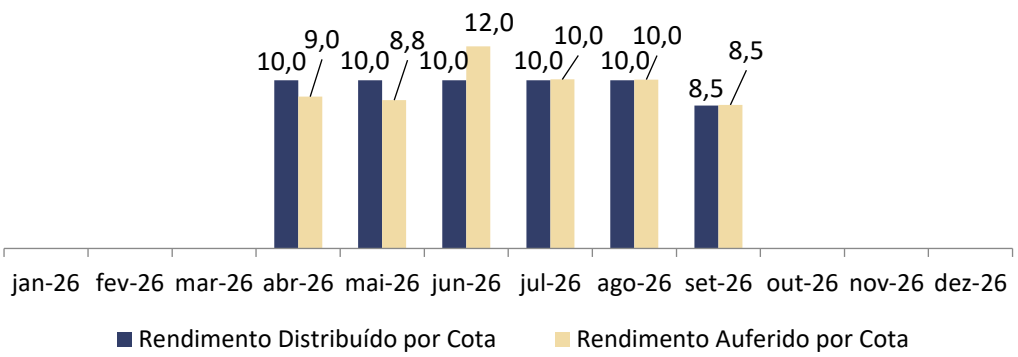
Cota Patrimonial (R$)	Valor Patrimonial do Fundo (R$)	Rendimento/Cota Anunciado no Mês
981,50	735.758.157	R$ 8,50

Qtd. de cotas	PL Alocado em Ativos - Alvo (%)	Dividend Yield Mês (Mensal/Anualizado)
749.630	98,58%	0,85% / 10,20%

Demonstração de Resultado (R$)

Resultado (R$)	Setembro	2° Semestre	Acumulado Ano
Receita CRI	0	0	5.834.037
Receita FII	6.371.855	21.364.455	30.363.763
Receitas Outros Ativos Financeiros	32.527	109.931	7.019.850
Ganho de Capital (FII/CRI)	0	0	0
Total Receitas	**6.404.382**	**21.474.386**	**43.217.651**
Despesas	(9.435)	(29.570)	(526.276)
Compromissadas Reversas	0	0	0
Resultado	**6.394.947**	**21.444.816**	**42.691.375**
Rendimento Distribuído	6.371.855	21.364.455	42.609.865
Resultado por Cota	8,531	28,607	58,500
Rendimento por Cota	8,500	28,500	49,915
Proporção Distribuição	99,6%	99,6%	99,8%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,109	0,109	0,109

Histórico de Rendimentos (R$)

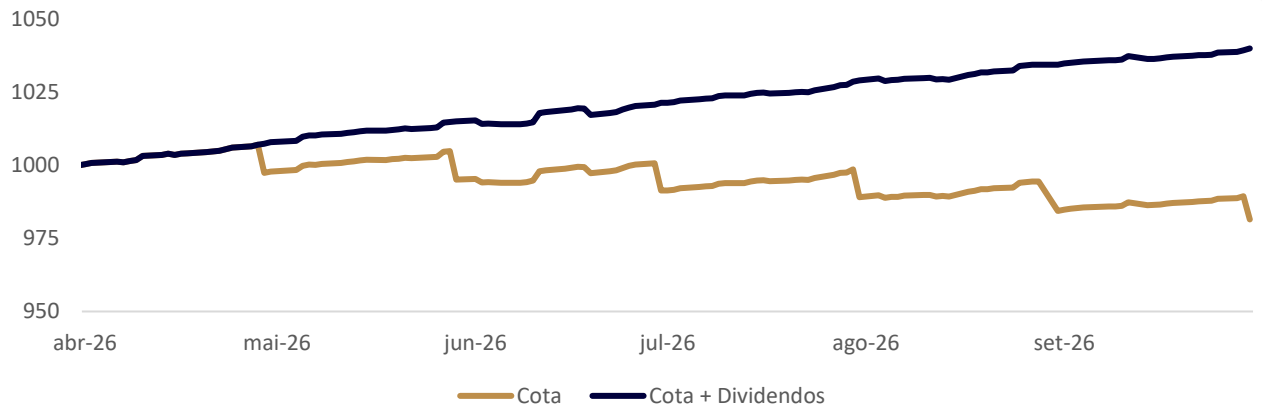


JS Crédito Estruturado II

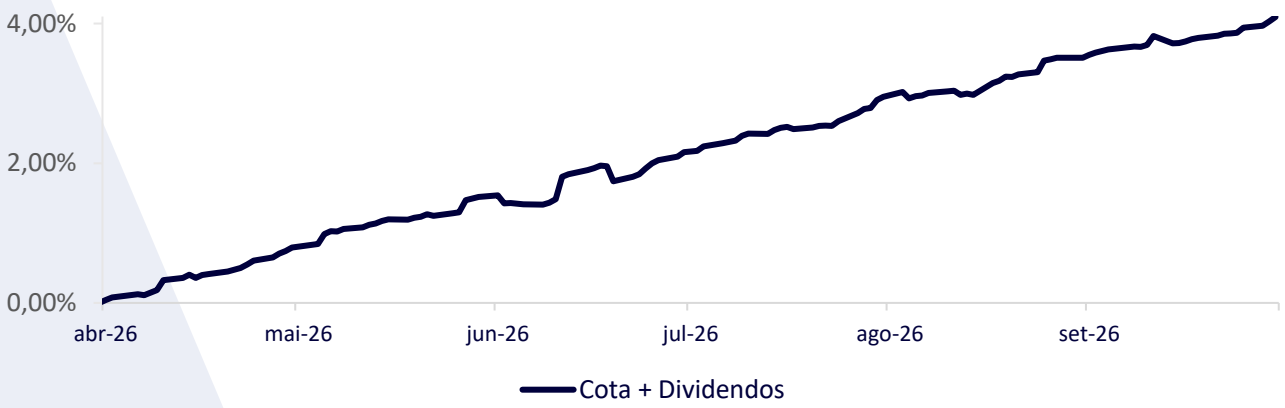
Retorno Total

	set/26	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	0,85%	5,96%
CDI Líquido (15% IR)	0,92%	5,83%
Valor Patrimonial + Rendimento	0,56%	4,09%
IPCA + Yield IMA-B	0,34%	4,53%

Progressão da Cota



Rentabilidade



2026	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
Cota + Dividendo	-	-	-	**0,79%**	**0,72%**	**0,63%**	**0,78%**	**0,54%**	**0,56%**				**4,09%**
Gross Up IR*	-	-	-	0,93%	0,85%	0,74%	0,92%	0,64%	0,66%				4,82%
Dividend Yield	-	-	-	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,85%				5,99%

Safra Asset

*** Gross Up IR: retornos de Cota + Dividendo ajustados por uma alíquota de 15% de IR, representando o equivalente bruto para comparação com ativos tributáveis.**

JS Crédito Estruturado III

Características

Nome:
JS Crédito Estruturado III FII

Código de Negociação:
6750026JS2

Administrador:
Banco J. Safra S.A.

Gestor:
Safra Asset Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Auditor:
Deloitte

Ambiente de Negociação:
[Cetip]

CNPJ:
67.523.141/0001-60

Início do Fundo:
31/07/2026

Prazo:
1 ano, prorrogável por mais 1 ano a critério da gestora

Taxa de Administração:
0,10% a.a., conforme regulamento

Data Anúncio Rendimento:
Último dia útil do mês

Data Pagamento Dividendo:
5° dia útil do mês

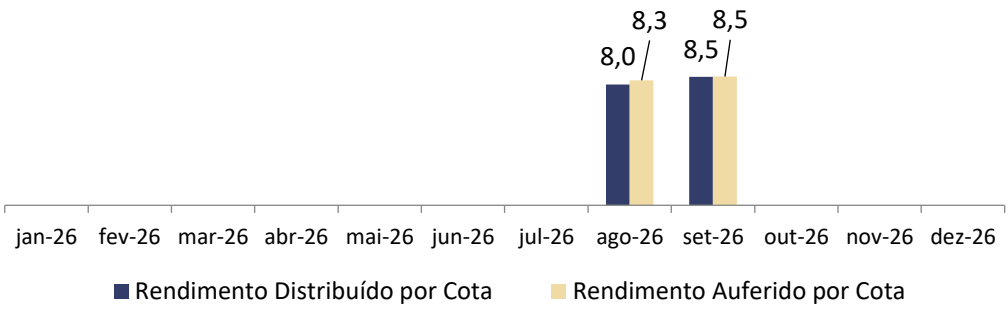
Cota Patrimonial (R$)	Valor Patrimonial do Fundo (R$)	Rendimento/Cota Anunciado no Mês
995,81	633.405.089	R$ 8,50

Qtd. de cotas	PL Alocado em Ativos - Alvo (%)	Dividend Yield Mês (Mensal/Anualizado)
636.072	97,16%	0,85% / 10,20%

Demonstração de Resultado (R$)

Resultado (R$)	Setembro	2° Semestre	Acumulado Ano
Receita CRI	0	0	0
Receita FII	5.406.612	5.406.612	5.406.612
Receitas Outros Ativos Financeiros	30.807	5.299.122	5.299.122
Ganho de Capital (FII/CRI)	0	0	0
Total Receitas	**5.437.419**	**10.705.734**	**10.705.734**
Despesas	(13.975)	(18.875)	(18.875)
Compromissadas Reversas	0	0	0
Resultado	**5.423.443**	**10.686.859**	**10.686.859**
Rendimento Distribuído	5.406.612	10.495.188	10.495.188
Resultado por Cota	8,526	16,801	16,801
Rendimento por Cota	8,500	16,500	16,500
Proporção Distribuição	99,7%	98,2%	98,2%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,026	0,026	0,026

Histórico de Rendimentos (R$)

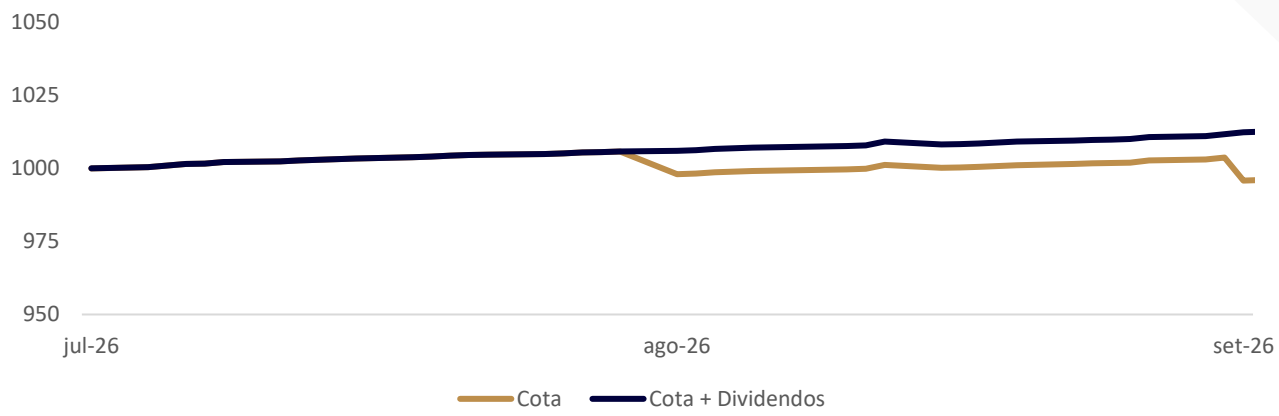


JS Crédito Estruturado III

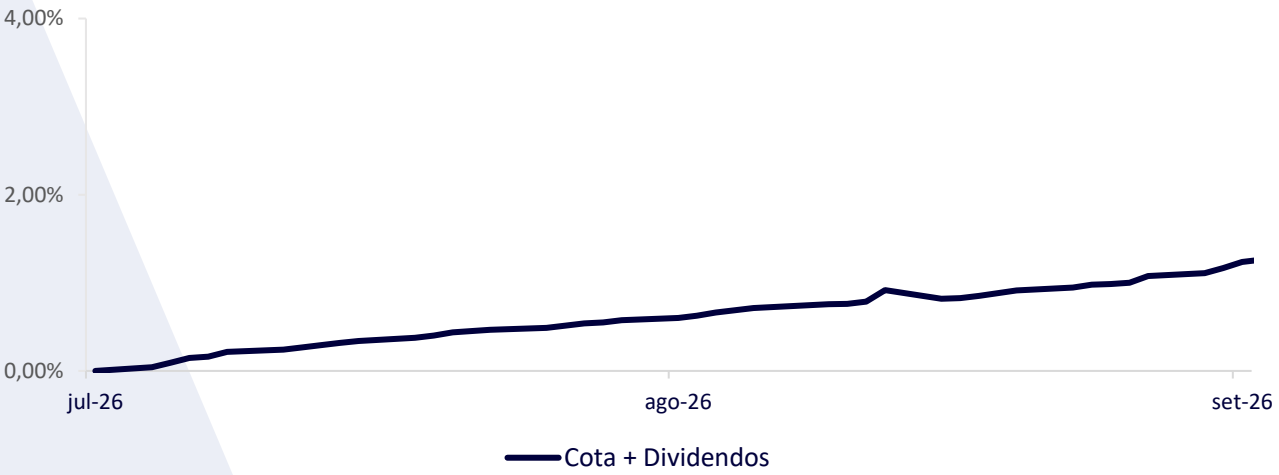
Retorno Total

	set/26	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	0,85%	1,66%
CDI Líquido (15% IR)	0,92%	1,86%
Valor Patrimonial + Rendimento	0,56%	1,24%
IPCA + Yield IMA-B	0,34%	0,34%

Progressão da Cota



Rentabilidade



2026	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
Cota + Dividendo	-	-	-	-	-	-	-	**0,60%**	**0,63%**				**1,24%**
Gross Up IR*	-	-	-	-	-	-	-	0,71%	0,74%				1,45%
Dividend Yield	-	-	-	-	-	-	-	0,80%	0,85%				1,66%

*** Gross Up IR: retornos de Cota + Dividendo ajustados por uma alíquota de 15% de IR, representando o equivalente bruto para comparação com ativos tributáveis.**

JS Master Imobiliário

Características

Nome:
JS Master Imobiliário FII

Código de Negociação:
6835326JMI

Administrador:
Banco J. Safra S.A.

Gestor:
Safra Asset Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Auditor:
Deloitte

Ambiente de Negociação:
[Cetip]

CNPJ:
68.500.379/0001-32

Início do Fundo:
16/09/2026

Prazo:
Indeterminado

Taxa de Administração:
0,10% a.a., conforme regulamento

Data Anúncio Rendimento:
Último dia útil do mês

Data Pagamento Dividendo:
5º dia útil do mês

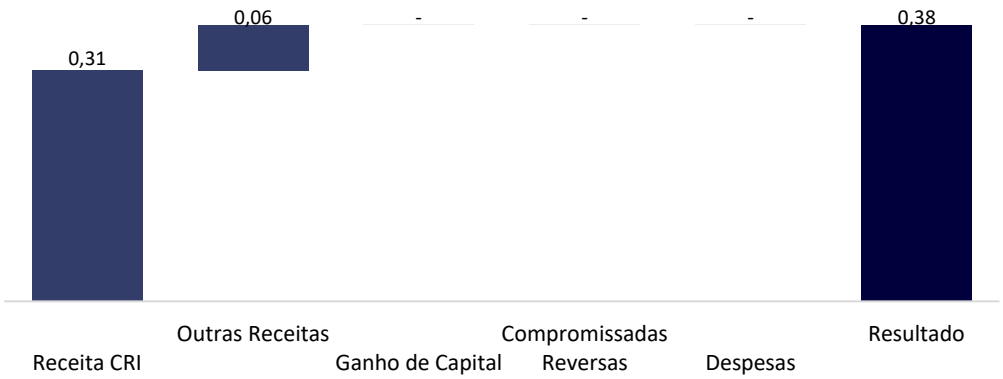
Cota Patrimonial (R$)	Valor Patrimonial do Fundo (R$)	Rendimento/Cota Anunciado no Mês
100,55	1.918.145.892	R$ 0,00

Qtd. de cotas	PL Alocado em Ativos - Alvo (%)	Dividend Yield Mês (Mensal/Anualizado)
19.076.700	58,49%	0,00% / 0,00%

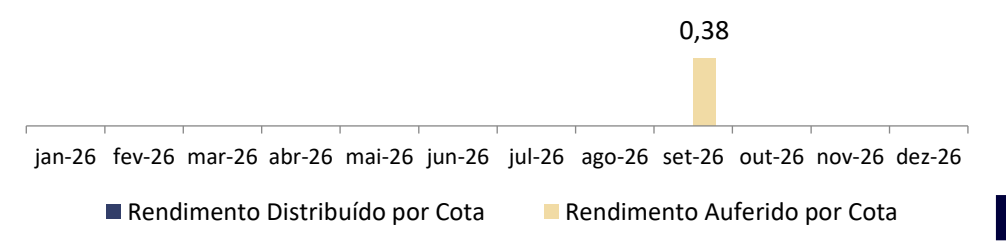
Demonstração de Resultado (R$)

Resultado (R$)	Setembro	2° Semestre	Acumulado Ano
Receita CRI	5.976.610	5.976.610	5.976.610
Receita FII	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	1.183.578	1.183.578	1.183.578
Ganho de Capital (FII/CRI)	0	0	0
Total Receitas	**7.160.188**	**7.160.188**	**7.160.188**
Despesas	0	0	0
Compromissadas Reversas	0	0	0
Resultado	**7.160.188**	**7.160.188**	**7.160.188**
Rendimento Distribuído	0	0	0
Resultado por Cota	0,375	0,375	0,375
Rendimento por Cota	0,000	0,000	0,000
Proporção Distribuição	0,0%	0,0%	0,0%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,375	0,375	0,375

Composição de Resultado (R$)



Histórico de Rendimentos (R$)

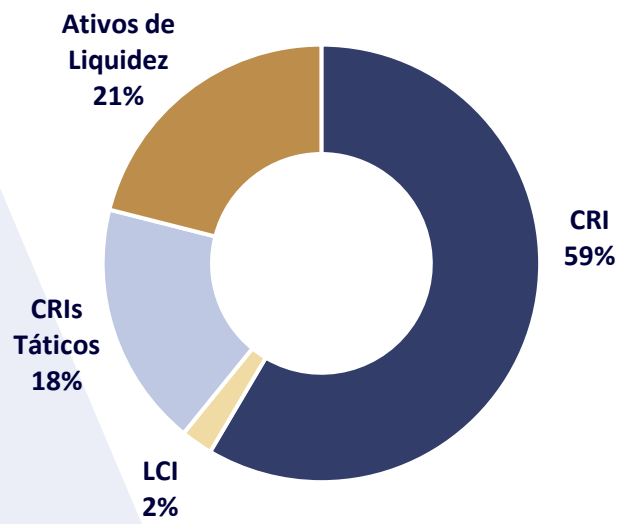


Carteira Master

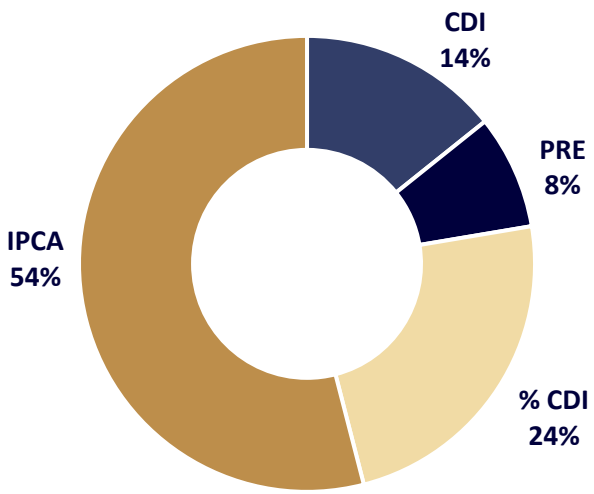
Quadro resumo | Ativos

Alocação por tipo de ativo	Indexador	Taxa Média de Aquisição	Duration Média	% Ativos	Taxa Média MTM
CRI	IPCA+	9,20%	4,1	41,4%	9,23%
CRI	CDI+	2,46%	2,2	10,9%	2,46%
CRI	PRE	14,33%	1,9	6,2%	14,91%
CRIs Táticos	% CDI	100,90%	3,9	18,1%	102,14%
LCI	% CDI	97,82%	N/A	2,4%	N/A
Ativos de Liquidez	N/A	100% DI (- IR)	N/A	21,0%	100% DI (- IR)
	Total		**3,58**	**100%**	

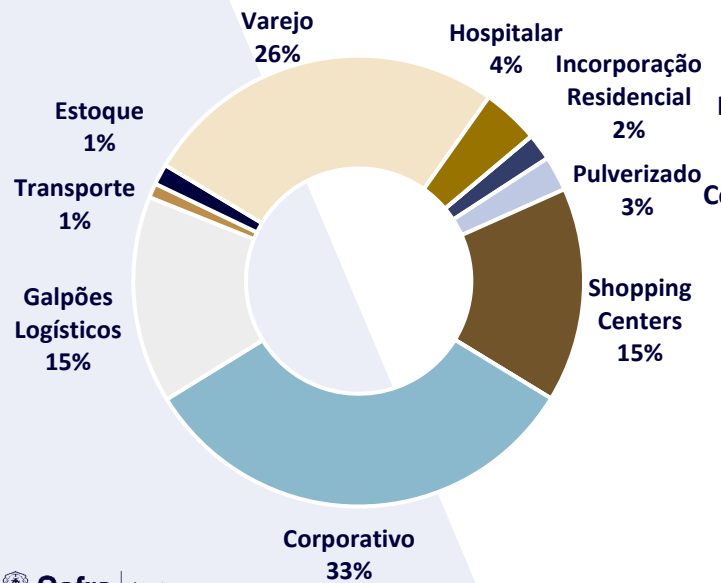
Alocação por Tipo de Ativos
(% dos Ativos)



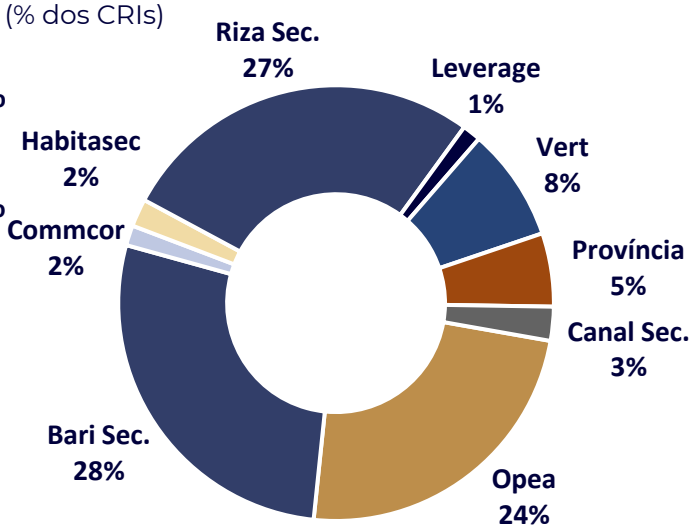
Alocação por Indexador
(% dos CRIs)



Alocação por Setor dos Devedores
(% dos CRIs)



Alocação por Securitizadora
(% dos CRIs)



Carteira Master

Ativo	Devedor	Categoria	Segmento	% PL	Posição (R$ mi)	Indexador	Taxa Aquisição	Duration
25F6926680	Genesis	CRI	Shopping Centers	7,7%	147,4	IPCA	8,91%	4,33
25L2402882	Atacadão	CRI	Varejo	6,2%	118,9	PRE	14,33%	1,90
24K2582816	Atacadão	CRI	Varejo	5,6%	108,3	IPCA	9,29%	4,65
26D7204859	Meli TRX	CRI	Galpões Logísticos	5,2%	100,6	IPCA	9,46%	3,43
26D4531524	Lotisa	CRI	Corporativo	3,1%	60,2	CDI	2,05%	3,06
26C0014206	Einstein	CRI	Hospitalar	3,1%	60,0	IPCA	8,68%	6,43
24G2735282	Shopping ID	CRI	Shopping Centers	2,5%	47,6	IPCA	11,48%	3,10
25E3479736	Rojemac	CRI	Corporativo	2,3%	43,2	CDI	2,00%	1,59
26E2846962	Grupo Mateus	CRI	Varejo	2,0%	38,4	IPCA	8,80%	5,51
24I2268708	FGR	CRI	Pulverizado	1,9%	36,8	IPCA	9,00%	3,67
26G3472882	INGL11	CRI	Galpões Logísticos	1,6%	30,4	IPCA	9,30%	2,88
23E1226516	WT Guarulhos	CRI	Galpões Logísticos	1,6%	30,1	IPCA	9,00%	2,80
24L1252219	MPD	CRI	Corporativo	1,6%	30,0	CDI	2,00%	1,85
26E2843645	Grupo Mateus	CRI	Varejo	1,5%	28,1	IPCA	8,80%	5,51
24J2248382	Grupo Mateus	CRI	Varejo	1,4%	27,5	IPCA	9,00%	5,28
22J0978863	HSLG11 | Bemol	CRI	Galpões Logísticos	1,2%	23,5	IPCA	8,00%	4,54
20K0777893	Tibério	CRI	Estoque	1,1%	21,9	CDI	2,70%	1,00
24B1813276	Havan Boa	CRI	Varejo	1,1%	20,6	IPCA	8,80%	4,85
24H2012907	City	CRI	Corporativo	1,0%	20,0	CDI	4,00%	2,18
25E2915218	Aptiv / Ambev	CRI	Galpões Logísticos	1,0%	19,2	IPCA	9,00%	1,31
25L2378680	EPO Sr.	CRI	Incorporação Residencial	1,0%	18,8	CDI	2,80%	3,08
23I1270600	Comporte	CRI	Transporte	0,8%	15,2	CDI	3,50%	1,75
21I0605705	Bem Brasil	CRI	Corporativo	0,8%	15,1	IPCA	9,00%	1,82
21L0354209 21L0355069	Citlog Viracopos	CRI	Galpões Logísticos	0,8%	14,4	IPCA	8,75%	2,47
21L0736590	Madureira	CRI	Shopping Centers	0,7%	13,6	IPCA	7,80%	4,46

Carteira Master

Ativo	Devedor	Categoria	Segmento	% PL	Posição (R$ mi)	Indexador	Taxa Aquisição	Duration
15L0542353	Shopping Pátio Limeira	CRI	Shopping Centers	0,5%	8,9	IPCA	9,00%	0,57
22L1125928	Casa Shopping	CRI	Shopping Centers	0,5%	8,7	IPCA	9,05%	2,61
24F2263347	Paes & Gregori	CRI	Incorporação Residencial	0,4%	8,3	IPCA	9,57%	0,73
22B0006022	MRV	CRI	Corporativo	0,3%	4,8	IPCA	8,61%	1,75
24H1453741	JJH Ariatam	CRI	Incorporação Residencial	0,1%	1,2	IPCA	11,00%	0,83
26C3164285	Allos	CRIs Táticos	Corporativo	3,5%	67,1	% CDI	99,26%	3,38
25I0014209	Multiplan	CRIs Táticos	Corporativo	3,1%	59,5	% CDI	100,73%	5,43
25J4546988	Cyrela	CRIs Táticos	Corporativo	2,7%	52,5	% CDI	98,48%	4,16
25L0013801	Nortis	CRIs Táticos	Corporativo	2,3%	45,0	% CDI	103,90%	3,95
25D0113938	LOG CP	CRIs Táticos	Corporativo	1,6%	31,0	% CDI	98,94%	2,73
25L2997442	Even	CRIs Táticos	Corporativo	1,3%	25,0	% CDI	103,40%	3,72
25G5313879	Moura Dubeux	CRIs Táticos	Corporativo	1,2%	22,5	% CDI	104,27%	2,94
				74,52%	**1.429,5**			**3,58**

Carteira Master

CRI Genesis	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Genesis	IPCA	8,91%	7,7%	jun/37	25F6926680



CRI lastreado em contratos de locação típicos referentes à participação do FII Genesis nos ativos Shopping Market Place e Market Place Towers, em São Paulo/SP, e no Galleria Shopping, em Campinas/SP. Os recursos do CRI serão destinados ao pagamento da parcela de fechamento para aquisição dessas frações ideais pelo FII Genesis.

As garantias são:
i. Alienação fiduciária dos imóveis;
ii. Cessão fiduciária;
iii. Alienação dos fluxos de recebíveis dos futuros empreendimentos.

CRI Atacadão	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Atacadão	PRE	14,33%	6,2%	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:
i. Alienação fiduciária de 15 imóveis da rede Atacadão;
ii. Cessão fiduciária da totalidade do fluxo de aluguéis referentes aos imóveis;
iii. Fundo de Despesa.

CRI Atacadão	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Atacadão	IPCA	9,29%	5,6%	dez/37	24K2582816



CRI lastreado na cessão de contratos de locação atípicos (BTS) de 16 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:
i. Alienação fiduciária de 16 imóveis da rede Atacadão;
ii. Cessão fiduciária da totalidade do fluxo de aluguéis referentes aos imóveis;
iii. Fundo de Despesa.

CRI Meli TRX	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	TRXF11	IPCA	9,46%	5,2%	jul/35	26D7204859



CRI lastreado em contrato de locação atípica (BTS) referente à participação do TRXF11 no imóvel BTS – Meli em Araucária/PR. Os recursos do CRI serão destinados ao pagamento do preço de aquisição da fração ideal detida pelo TRXF11 do imóvel.

As garantias são:
i. Alienação da fração ideal do imóvel;
ii. Cessão fiduciária do contrato de locação;
iii. Fiança;
iv. Fundo de reserva;
v. Fundo de Despesa.

Carteira Master

CRI Lotisa	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Lotisa	CDI	2,05%	3,1%	abr/32	26D4531524



Os recursos do CRI serão utilizados para o capital de giro e aporte em novos empreendimentos da empresa.

As garantias são:
i. Alienação fiduciária de cotas dos empreendimentos Sun Park e Downtown;
ii. Cessão Fiduciária dos dividendos dos empreendimentos Sun Park e Downtown;
iii. Fundo de reserva de 2 PMT;
iv. Fundo de despesas;
v. Aval dos sócios e da Bauen Administradora de Bens Ltda.

CRI Einstein	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Einstein	IPCA	8,68%	3,1%	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 (TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário) do Valor da Cessão e pagamento dos custos relacionados à Emissão.

As garantias são:
i. Alienação fiduciária de imóvel;
ii. Cessão de créditos imobiliários;
iii. Fundo de Reserva.

CRI Shopping ID	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Shopping ID	IPCA	11,48%	2,5%	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 do Shopping e mais 8 salas comerciais;
iii. Aval do sócio.

CRI Rojemac	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Rojemac	CDI	2,00%	2,3%	jun/30	25E3479736



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. Cessão Fiduciária de Duplicata Performada da Empresa, formanda 100% do Saldo Devedor;
ii. Aval dos Sócios.

Carteira Master

CRI Grupo Mateus	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Mateus	IPCA	8,80%	2,0%	abr/41	26E2846962



CRI lastreado em contrato de locação atípico (BTS) do Mix Mateus em Vitória da Conquista/BA. Os recursos do CRI serão destinados para pagamento ao Cedente (XP Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário).

As garantias são:
i. AF do imóvel;
ii. Parte da CF dos contratos de locação;
iii. Fiança;
iv. Fundo de Reserva.

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



Recursos captados pelo CRI serão utilizados para a construção do empreendimento imobiliário "Condomínio Jardins Berlim", localizado em Goiânia/GO. Trata-se de um condomínio de casas.

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 da controladora.

CRI INGL11	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	INGL11	IPCA	9,30%	1,6%	jul/31	26G3472882



CRI lastreado em contratos de locação referentes à participação do INGL11 no imóvel logístico Parque Gaiolli. Os recursos do CRI serão destinados ao financiamento da aquisição da fração ideal restante do galpão Gaiolli pelo fundo INGL11.

As garantias são:
i. Alienação Fiduciária do Imóvel;
ii. Cessão Fiduciária dos contratos de locação atuais e futuros;
iii. Fundo de despesas;
iv. Fundo de reserva 1 PMT.

CRI WT Guarulhos	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	WT Guarulhos	IPCA	9,00%	1,6%	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 Master

CRI MPD	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	MPD	CDI	2,00%	1,6%	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:
i. Alienação fiduciária de quotas do empreendimento Roya Perdizes, localizado em São Paulo/SP, e de 11 lajes comerciais localizadas em Alphaville;
ii. Cessão fiduciária de dividendos do empreendimento Roya Perdizes, e da MPD Engenharia Ltda;
iii. Aval dos acionistas;
iv. Fundo de Reserva.

CRI Grupo Mateus	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Mateus	IPCA	8,80%	1,5%	abr/41	26E2843645



CRI lastreado em contrato de locação atípico (BTS) do Mix Atacarejo em Timon/MA. Os recursos do CRI serão destinados para pagamento ao Cedente (XP Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário).

As garantias são:
i. AF do imóvel;
ii. Parte da CF dos contratos de locação;
iii. Fiança;
iv. Fundo de Reserva.

CRI Grupo Mateus	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Grupo Mateus	IPCA	9,00%	1,4%	out/39	24J2248382



CRI lastreado na cessão de contratos de locação atípicos (BTS) de 5 imóveis de bandeira do Grupo Mateus. Os recursos do CRI serão destinados para fazer frente aos investimentos em desenvolvimento (CAPEX) e aquisições do Fundo TRXF11.

As garantias são:
i. Alienação fiduciária dos imóveis da bandeira do Grupo Mateus;
ii. Cessão fiduciária da totalidade do fluxo de aluguéis referentes aos imóveis;
iii. Fundo de reserva e Fundo de Despesa.

CRI HSLG11 | Bemol	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Galpão Logístico – Manaus	IPCA	8,00%	1,2%	out/39	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);
iv. Contrato complementar do Galpão de São José dos Pinhais - Rec Log Amazonas/HSLG.

Carteira Master

CRI Tibério	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Tibério	CDI	2,70%	1,1%	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.

CRI Havan Boa	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Galpões Varejo - Jundiaí	IPCA	8,80%	1,1%	ago/39	24B1813276



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

As garantias são:
i. Alienação Fiduciária do imóvel;
ii. Cessão Fiduciária dos recebíveis dos aluguéis de loja da Havan e do Boa Supermercados;
iii. Aval da Holding.

CRI City	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	City Incorporadora	CDI	4,00%	1,0%	ago/30	24H2012907



Os recursos do CRI serão destinados ao pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos relativos à construção, expansão, desenvolvimento e reforma de determinados imóveis e empreendimentos da City Incorporadora.

As garantias são:
i. AF de determinados imóveis;
ii. AF de cotas da City Participações;
iii. Aval dos sócios.

CRI Aptiv/Ambev	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Galpões da Aptiv e Ambev	IPCA	9,00%	1,0%	mar/30	25E2915218



Créditos imobiliários baseados em contratos de locação de dois galpões logísticos locados para a Aptiv e Ambev, em Espírito Santo do Pinhal - SP e em Pelotas - RS, respectivamente.

As garantias são:
i. Alienação Fiduciária de 100% de ambos imóveis;
ii. Cessão Fiduciária de Recebíveis (presentes e futuros) dos contratos de locação com Aptiv e Ambev;
iii. Fundo de Reserva equivalente ao pagamento a ser realizado no mês subsequente;
iv. Fundo de Despesas com Saldo Mínimo de R$ 100.000.

Carteira Master

CRI EPO Sr.	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	EPO Incorporadora	CDI	2,80%	1,0%	dez/30	25L2378680



Os recursos do CRI serão destinados para o término do empreendimento residencial Edifício Jardim, da incorporadora EPO, localizado na cidade de Belo Horizonte - MG.

As garantias são:
i. Alienação fiduciária do imóvel;
ii. Cessão fiduciária dos recebíveis;
iii. Fundo de Obra, Reserva e de Despesa;
iv. Aval da EPO e sócios.

CRI Comporte	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Comporte	CDI	3,50%	0,8%	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:
i. Alienação Fiduciária de Imóveis;
ii. Cessão Fiduciária de Contratos de Locação;
iii. Fundo de Reserva;
iv. Aval da Comporte Participações S.A.

CRI Bem Brasil	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Bem Brasil	IPCA	9,00%	0,8%	set/29	21I0605705

CRI *clean* da Bem Brasil. A Bem Brasil é uma das maiores produtoras de batatas e outros alimentos congelados no Brasil, com capacidade produtiva de 500 mil toneladas de produtos por ano.

As garantias são:
i. Fiança;
ii. Fundo de despesas.

CRI Citlog Viracopos	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Citlog Viracopos	IPCA	8,75%	0,8%	dez/31	21L0354209 21L0355069



Créditos imobiliários baseados nos contratos de locação de um galpão logístico, com rating AAA, locado para inquilinos de primeira linha, localizado na região de Itupeva-SP.

As garantias são:
i. Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície;
ii. Alienação Fiduciária da Nua Propriedade.

Carteira Master

CRI PMLL11 | Shopping Madureira	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Shopping Madureira - RJ	IPCA	7,80%	0,7%	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 Shopping Pátio Limeira	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Shopping Pátio Limeira e Edifício Pátio Office	IPCA	9,00%	0,5%	dez/27	15L0542353



Operação destinada a Créditos Imobiliários locatícios do Pátio Limeira Shopping e Edifício Pátio Office, ambos localizados em Limeira-SP.

As garantias são:
i. Alienação fiduciária do Pátio Limeira Shopping e Edifício Pátio Office;
ii. CF dos recebíveis do Pátio Limeira Shopping e Edifício Pátio Office;
iii. Fiança da rede Oba;
iv. Fundo de reserva no valor de dois pagamentos subsequentes do CRI;
v. Índice de Cobertura de PMT mínimo de 115%.

CRI Casa Shopping	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Casa Shopping	IPCA	9,05%	0,5%	dez/32	22L1125928



Os recursos captados por meio do CRI serão destinados à aquisição de determinados blocos do shopping Casa Shopping, localizado no Rio de Janeiro, bem como à realização de retrofit desses ativos.

As garantias são:
i. Alienação fiduciária dos imóveis correspondentes aos blocos adquiridos do shopping;
ii. Cessão fiduciária da totalidade do fluxo de aluguéis referentes aos blocos objeto da Operação;
iii. Fundo de reserva equivalente ao maior valor entre R$ 4 milhões ou duas parcelas mensais (2 PMTs).

CRI Paes & Gregori	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Desenvolvimento Residencial - SP Capital	IPCA	9,57%	0,4%	set/27	24F2263347



Operação de financiamento de obra para um empreendimento de incorporação residencial, localizado na Chácara Klabin, em São Paulo, da Incorporadora e Construtora Paes & Gregori.

As garantias são:
i. Alieanação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias;
ii. Cessão Fiduciária de Recebíveis;
iii. Alienação das Cotas da SPE;
iv. Aval dos Sócios (PF e PJ) da Paes & Gregori;
v. Fundo de Juros e correção durante toda a obra, e Fundo de Reserva com 6 PMTs.

Carteira Master

CRI MRV	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	MRV	IPCA	8,61%	0,3%	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. (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar / Patrimônio Líquido) < 0,65x
ii. (Recebíveis + Receita a Apropriar + Estoques / Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos a apropriar) > 1,6x ou < 0.

CRI JJH Ariatam	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Edifício Residencial Piracicaba	IPCA	11,00%	0,1%	set/27	24H1453741

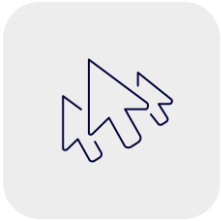
Operação de financiamento de obra para um empreendimento de incorporação residencial da JJH Construtora: o Residencial Ariatam, localizado em Piracicaba, no interior de São Paulo.

As garantias são:
i. Cessão Fiduciária do fluxo de recebíveis do empreendimento;
ii. Fundo de Reserva equivalente aos 3 pagamentos subsequentes do CRI;
iii. Aval do sócio da construtora;
iv. Alienação Fiduciária das cotas da SPE e do terreno;
v. Fundos de Despesa, Obras e Reserva.

Safra



Regulamento



Acesse o site da Gestora



Cadastre-se no nosso mailing



Acesse nossa Planilha de Fundamentos

O presente Relatório Mensal é meramente informativo, e foi preparado pelo Banco J. Safra S.A. na qualidade de administrador do JS Crédito Estruturado FII ("Administrador") e tem, como finalidade, proporcionar aos cotistas o acompanhamento da Classe não se caracterizando, portanto, como um material de cunho publicitário e/ou técnico. As informações utilizadas no Relatório foram providas de seus registros e, eventualmente, podem sofrer alterações. O Administrador, suas controladoras, coligadas e partes relacionadas, e seus respectivos administradores e empregados, não poderão ser responsabilizados pelas informações constantes deste Relatório, o qual não poderá ser copiado, reproduzido ou distribuído, parcial ou integralmente, a terceiros sem o consentimento prévio e expresso do Administrador. Ressalta-se que nenhuma garantia é fornecida pelo Administrador, e por qualquer outro prestador de serviços ao Fundo, quanto à materialização de quaisquer projeções futuras, estimativas ou retorno dos investimentos. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. 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. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor, por qualquer prestador de serviços do Fundo, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Mais informações podem ser obtidas junto ao Administrador, no site www.safra.com.br/safra-asset/ ou no site www.cvm.gov.br.

ri.imobiliario@safra.com.br | Central de Atendimento Safra: 0300 105 1234 | SAC: 0800 772 5755