



# Relatório Gerencial

Novembro/2025

**JSCR11 - JS Recebíveis Imobiliários**



**Safrasset**

Asset

[www.safrasset.com.br](http://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      |
|------------------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| 8,02                         | 177.539.542                      | 3.422              | 321.078                          | R\$ 0,095                             |
| Cota Patrimonial (R\$)       | Valor Patrimonial do Fundo (R\$) | Qtd. de cotas      | PL Alocado em Ativos - Alvo¹ (%) | Divided Yield Mês (Mensal/Anualizado) |
| 9,43                         | 208.749.056                      | 22.137.100         | 95,79%                           | 1,18% / 14,21%                        |

## Comentário do Gestor

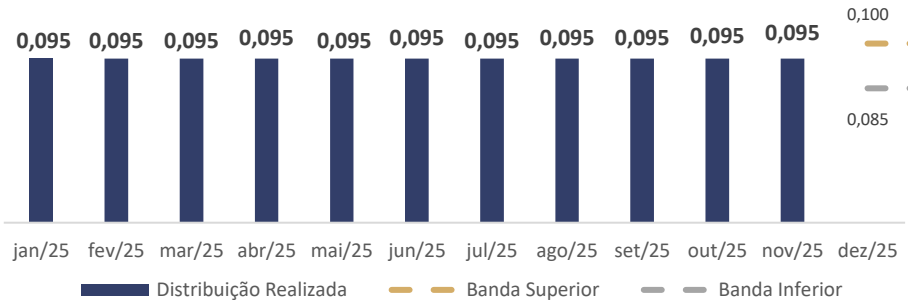
Em novembro o fundo realizou apenas a substituição de algumas posições táticas. Realizamos a aquisição de 2,9 milhões do FII KNIP11, cujo preço de negociação no mercado secundário estava implicando um deságio de IPCA+9,3% líquido de custos na carteira. No mais não houve grandes movimentações este mês.

**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, **14,21% anualizado**. Com o **resultado do fundo no mês de R\$0,0894 por cota**, o fundo possui um **saldo positivo de R\$0,037/cota**. Como forma estratégica de normalização do dividendo, a gestão deve incrementar o estoque de dividendos nos próximos meses, visando manter o nível de dividendos em meses de inflação mais baixa.

Para os próximos meses, devemos aumentar as posições de CRIs substituindo algumas posições táticas e aumentando a exposição IPCA+ da carteira, dado o nível de taxa real. Estamos fazendo aquisição de algumas posições no mercado secundário com taxas acima da taxa de emissão, o que permite a apropriação de grande parte do fechamento de taxas, sem sofrer com pré-pagamento.

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.

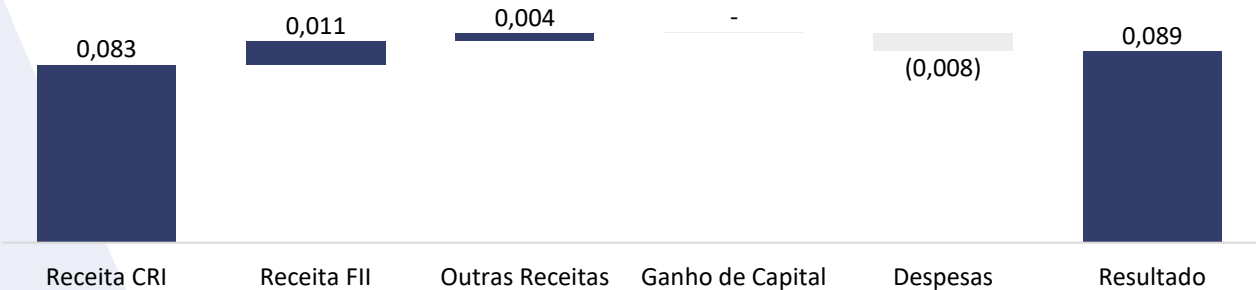
Qualquer dúvida ou sugestão, o time do JSCR está à disposição através do e-mail: [ri.imobiliario@safra.com.br](mailto:ri.imobiliario@safra.com.br).

Resultado Financeiro

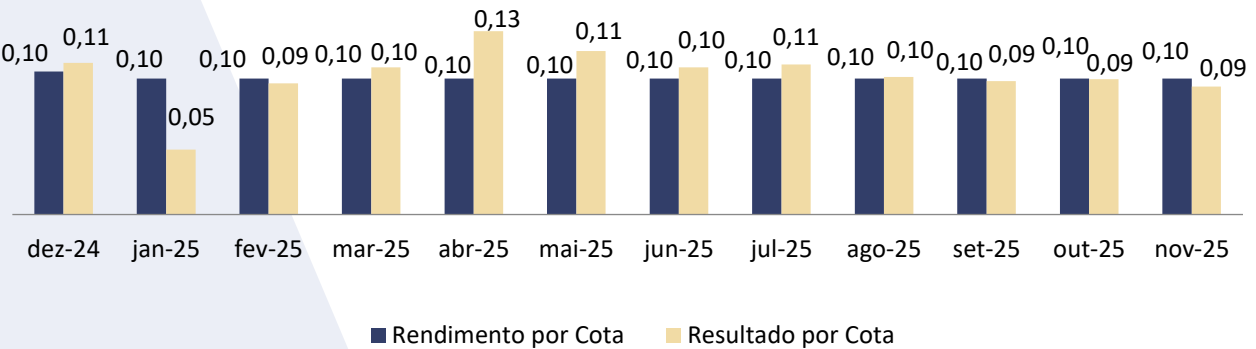
Demonstração de Resultado (R\$)

| Resultado (R\$)                       | Outubro          | 2° Semestre        | Acumulado Ano      |
|---------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Receita CRI                           | 1.840.850        | 9.804.286          | 22.837.075         |
| Receita FII                           | 239.324          | 1.378.111          | 3.216.357          |
| Receitas Outros Ativos Financeiros    | 81.977           | 520.948            | 977.493            |
| Ganho de Capital (FII/CRI)            | 0                | (103.957)          | (1.242.936)        |
| <b>Total Receitas</b>                 | <b>2.162.152</b> | <b>11.599.388</b>  | <b>25.787.989</b>  |
| <b>Despesas</b>                       | <b>(182.250)</b> | <b>(1.001.157)</b> | <b>(2.222.405)</b> |
| <b>Resultado</b>                      | <b>1.979.902</b> | <b>10.598.231</b>  | <b>23.565.584</b>  |
| Rendimento Distribuído                | 2.103.025        | 10.515.123         | 23.133.270         |
| Resultado por Cota                    | 0,089            | 0,479              | 1,065              |
| Rendimento por Cota                   | 0,095            | 0,475              | 1,045              |
| Proporção Distribuição                | 106,2%           | 99,2%              | 98,2%              |
| Resultado Acumulado para Distribuição | 0,037            | 0,037              | 0,037              |

Composição de Resultado (R\$)



Histórico de Rendimentos (R\$)



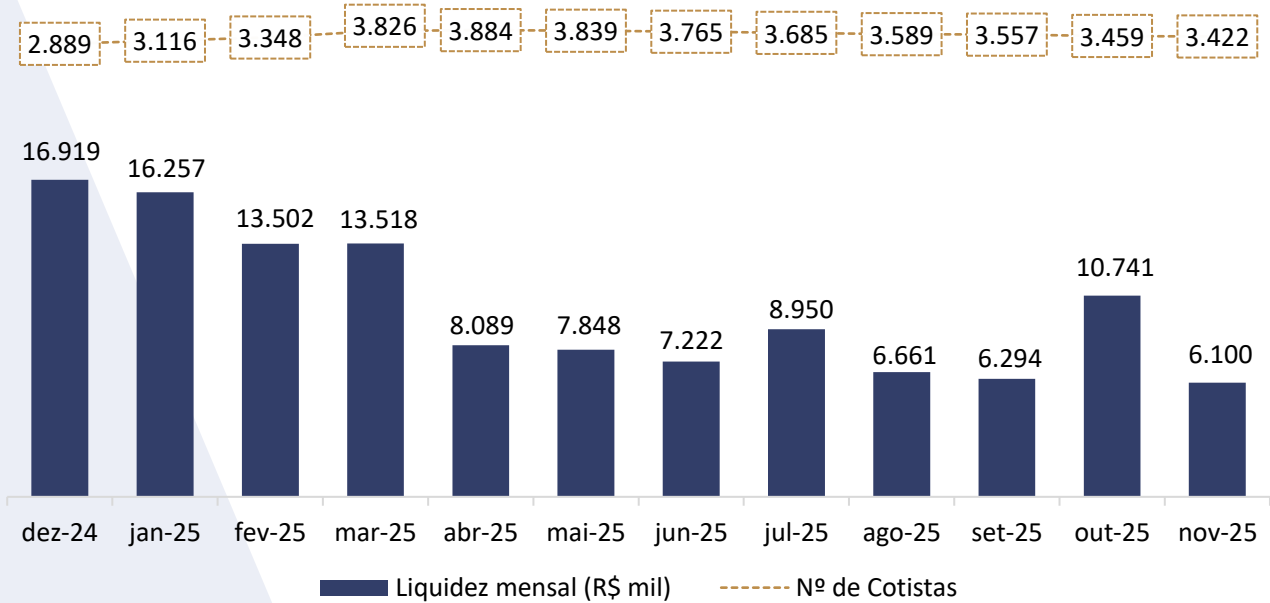
# Rentabilidade e Liquidez

## Retorno Total vs Benchmarks

|                                | nov/25 | Desde o início do Fundo |
|--------------------------------|--------|-------------------------|
| Dividend Yield (%)             | 1,18%  | 17,23%                  |
| CDI Líquido (15% IR)           | 0,89%  | 18,95%                  |
| Valor Patrimonial + Rendimento | 1,59%  | 15,93%                  |
| IPCA + Yield IMA-B             | 0,80%  | 16,68%                  |
| IFIX                           | 1,86%  | 9,35%                   |
| Valor de Mercado + Rendimento  | 0,93%  | -3,89%                  |

## Liquidez

|                                  | nov/25    | Desde o início do Fundo |
|----------------------------------|-----------|-------------------------|
| Volume Negociado (R\$)           | 6.100.480 | 141.625.277             |
| Volume Médio Negociado (R\$/Dia) | 321.078   | 429.168                 |
| Giro                             | 2,92%     | 67,84%                  |

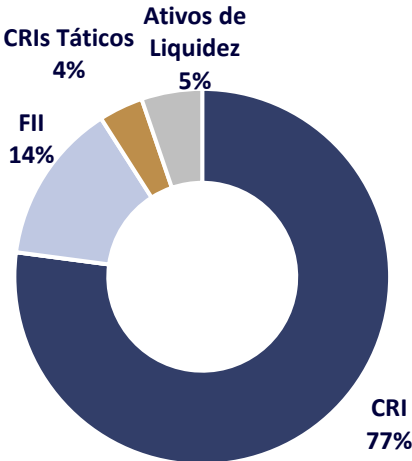


Composição e Diversificação dos Ativos

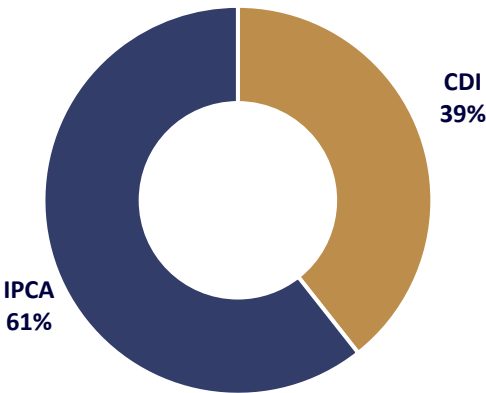
Quadro resumo | Ativos

| Alocação por tipo de ativo | Indexador | Taxa Média de Aquisição | Duration Média | % Ativos | Taxa Média MTM |
|----------------------------|-----------|-------------------------|----------------|----------|----------------|
| CRI                        | IPCA+     | 8,7%                    | 3,3            | 46,7%    | 9,79%          |
| CRI                        | CDI+      | 2,9%                    | 4,2            | 30,3%    | 2,86%          |
| CRIs Táticos               | % CDI     | 98,6%                   | 3,0            | 3,8%     | 98,73%         |
| FIs de CRI                 | N/A       | N/A                     | N/A            | 13,9%    | N/A            |
| Ativos de Liquidez         | N/A       | 100% DI (- IR)          | N/A            | 5,2%     | 100% DI (- IR) |
| Total                      |           |                         |                | 100,0%   |                |

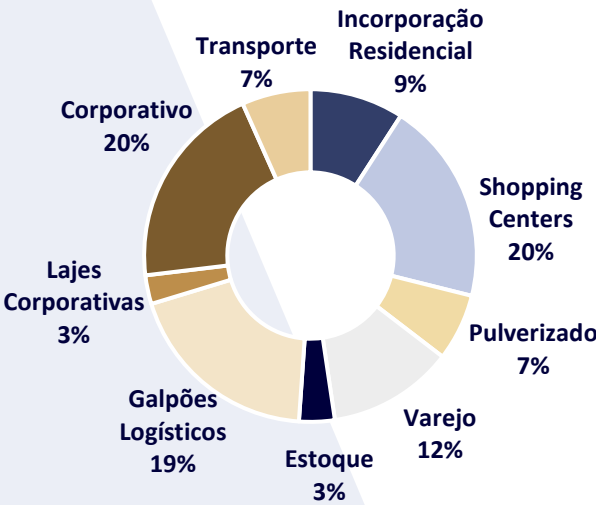
Alocação por Tipo de Ativos  
(% dos Ativos)



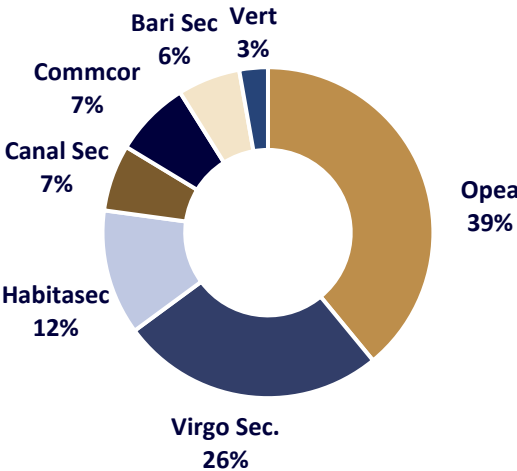
Alocação por Indexador  
(% dos CRIs)



Alocação por Setor dos Devedores  
(% dos CRIs)



Alocação por Securitizadora  
(% dos CRIs)



Detalhamento da Carteira de CRI

| Ativo      | Devedor                     | Emissor    | Segmento                 | % PL | Posição (R\$ mi) | Indexador | Taxa Aquisição | Duration |
|------------|-----------------------------|------------|--------------------------|------|------------------|-----------|----------------|----------|
| 24B1813276 | Havan Boa                   | CRI        | Varejo                   | 9,5% | 19,9             | IPCA      | 8,80%          | 5,09     |
| 22J0978863 | HSLG11   Bemol              | CRI        | Galpões Logísticos       | 9,2% | 19,1             | IPCA      | 8,00%          | 4,81     |
| 24G2735282 | Shopping ID                 | CRI        | Shopping Centers         | 8,9% | 18,5             | IPCA      | 9,92%          | 3,30     |
| 25E3479736 | Rojemac                     | CRI        | Corporativo              | 8,7% | 18,2             | CDI       | 2,00%          | 1,88     |
| 24E1751024 | Alfa Realty                 | CRI        | Incorporação Residencial | 7,1% | 14,9             | CDI       | 4,25%          | 2,01     |
| 21L0736590 | PMLL11   Shopping Madureira | CRI        | Shopping Centers         | 6,5% | 13,7             | IPCA      | 7,80%          | 4,75     |
| 23E1226516 | WT Guarulhos                | CRI        | Galpões Logísticos       | 5,8% | 12,1             | IPCA      | 8,72%          | 3,12     |
| 23I1270600 | Comporte                    | CRI        | Transporte               | 5,2% | 10,9             | CDI       | 3,66%          | 2,07     |
| 24I2268708 | FGR                         | CRI        | Pulverizado              | 5,1% | 10,6             | IPCA      | 9,00%          | 6,33     |
| 24L1252219 | MPD                         | CRI        | Corporativo              | 4,8% | 9,9              | CDI       | 2,00%          | 2,44     |
| 20K0777893 | Tibério                     | CRI        | Estoque                  | 2,7% | 5,6              | CDI       | 2,70%          | 1,32     |
| 22B0006022 | MRV                         | CRI        | Corporativo              | 2,3% | 4,8              | IPCA      | 8,61%          | 2,44     |
| 24A2983450 | JSRE11   Rochaverá          | CRI        | Lajes Corporativas       | 2,2% | 4,5              | CDI       | 2,60%          | 2,52     |
| 25D0012202 | Cyrela                      | CRI Tático | Incoporação Residencial  | 2,6% | 5,4              | % CDI     | 98,50%         | 2,79     |
| 25D0113938 | Log CP                      | CRI Tático | Galpões Logísticos       | 1,3% | 2,6              | % CDI     | 98,69%         | 3,42     |

Total81,78%170,7

| 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-Suilt 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%          | 8,9% | 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%          | 8,7% | 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 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 WT Guarulhos | Devedor Ativo Imobiliário | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|------------------|---------------------------|-----------|----------------|------|------------|--------------|
|                  | WT Guarulhos              | IPCA      | 8,72%          | 5,8% | 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%          | 5,2% | 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%

2,7%

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%

2,3%

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:

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

## 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](http://www.safraasset.com.br) ou no site [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br).

**[ri.imobiliario@safra.com.br](mailto:ri.imobiliario@safra.com.br) | Central de Atendimento Safra: 0300 105 1234 | SAC: 0800 772 5755**