

# Relatório Gerencial

Junho/2026

## Estratégia JS Crédito Estruturado

# Comentário do Gestor

## Comentário do Gestor

No mês de junho, concluímos a captação do **JS Crédito Estruturado II** no volume de **R$ 750 milhões**, encerrando a integralização completa dos recursos. A partir deste momento, o JS Crédito Estruturado II investe **100% de seu patrimônio no JS Crédito Estruturado**, consolidando a estratégia e ampliando a capacidade de alocação da plataforma. A carteira segue amplamente diversificada, com elevada pulverização por devedores, setores e indexadores.

O **resultado auferido no período foi de R$ 11,223 por cota**, refletindo o desempenho recorrente da carteira de CRIs indexados ao IPCA, CDI e taxa prefixada. A **distribuição foi de R$ 12,005 por cota** (DY mensal de **1,24%**), com proporção de distribuição de 107,0% no mês e **97,1% no 1º semestre**, refletindo a consistência na geração de caixa da carteira.

Em junho, realizamos **R$ 388,1 MM em aquisições**, conforme tabela abaixo:

| Ativo | Devedor | Indexador | Taxa | Volume (R$ mi) | Risco / Destaque |
|---|---|---|---|---|---|
| 25F6926680 | Genesis | IPCA + | 8,91% | 106,1 | Shopping centers SP/Campinas; AF imóveis; venc. jun/37 |
| 25L2402882 | Atacadão | PRE | 14,93% | 63,0 | BTS 15 unidades; carrego elevado; AF imóveis + CF aluguéis |
| 24K2582816 | Atacadão | IPCA + | 9,19% | 60,7 | BTS; mesma estrutura de garantias; proteção inflacionária |
| 26E2843645 26E2846962 | Grupo Mateus | IPCA + | 8,80% | 66,7 | Duas séries; BTS varejo alimentar NE; AF imóveis + CF |
| 26D4531524 | Lotisa | CDI + | 2,05% | 30,1 | Três operações; AF cotas Sun Park/Downtown; aval sócios |
| 24H2012907 | City Incorporadora | CDI + | 4,00% | 20,1 | Desenvolvimento imobiliário SP; AF imóveis e cotas |
| 26C0014206 | Einstein | IPCA + | 8,68% | 10,6 | BTS Hospital Einstein Pinheiros; crédito AAA; venc. fev/46 |
| 23E1226516 | WT Guarulhos | IPCA + | 9,00% | 6,8 | Galpão logístico 100% locado; LTV 35%; cobertura 1,70x |
| 22J0978863 | Bemol | IPCA + | 8,00% | 6,0 | BTS/S&LB galpões Manaus e São José dos Pinhais |
| 25E3479736 | Rojemac | CDI + | 2,00% | 5,3 | Cessão fiduciária 100% SD; maior importador utensílios BR |
| 24L1252219 | MPD Incorporadora | CDI + | 2,00% | 5,0 | Alto padrão SP; AF Roya Perdizes; aval acionistas |
| 24G2735282 | Shopping ID | IPCA + | 11,48% | 4,7 | Recebíveis Shopping ID Brasília; AF ativo; taxa atrativa |
| 23I1270600 | Comporte | CDI + | 3,50% | 2,9 | Transporte rodoviário; AF imóveis + CF contratos locação |
| | | | **Total** | **388,1** | |

# Comentário do Gestor

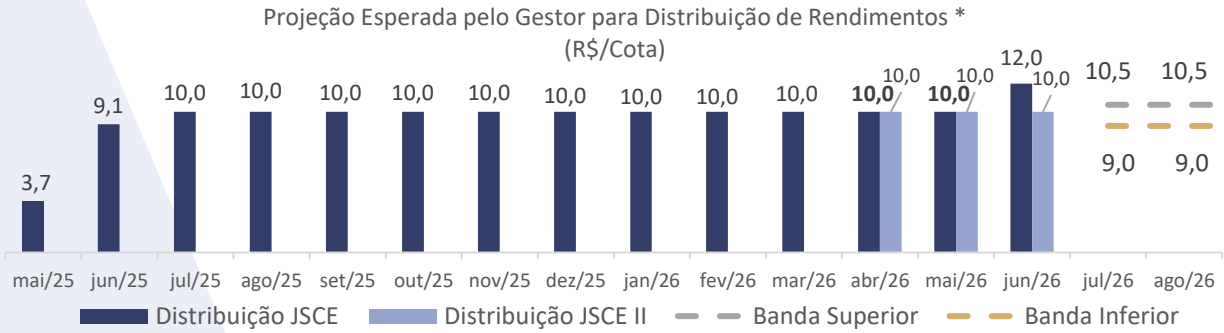
Destaque para a alocação de **~R$ 300 MM em CRIs Táticos** (% CDI, média de 100,23% CDI), com objetivo de **melhorar o carrego da carteira** enquanto maturamos oportunidades IPCA+ com spreads mais atrativos. Os CRIs Táticos representam **26,5% dos ativos**, com *duration* médio de 4,0 anos.

Em contrapartida, zeramos integralmente a posição no **CRI Alfa Realty (R$ 15 milhões)**, que vinha apresentando dificuldades operacionais — com ritmo de vendas aquém do esperado nos empreendimentos 180° Fidalga e Lux. A venda foi concluída **ao par, sem nenhuma perda para o fundo**, demonstrando a efetividade da gestão ativa no monitoramento e desinvestimento tempestivo de ativos com deterioração de crédito.

O segmento de incorporação segue pressionado. Com a escalada dos juros, incorporadoras de médio e alto padrão enfrentam crescente dificuldade para concluir repasses bancários após a entrega das chaves — situação que pressiona fluxo de caixa e pode elevar distratos. Os lançamentos recuaram 22,3% e as vendas 24,5% no 1T26 (vs. 1T25), segundo a Abrainc/Fipe, enquanto as entregas cresceram 15,3%, agravando o descasamento entre oferta e demanda por crédito. Esse cenário reforça nossa postura seletiva com ativos de incorporação e a preferência por operações com garantias robustas e fluxos performados.

Como perspectivas, acompanhamos a **abertura da curva de juros reais**: a **NTN-B 2030 encerrou junho em IPCA+ 8,52% a.a.** e a **NTN-B 2032 em IPCA+ 8,29% a.a.** — patamares que criam oportunidades relevantes de aquisição com spreads atrativos sobre o benchmark. A gestão priorizará operações **IPCA+** nos segmentos de **galpões logísticos e shopping centers**, combinando contratos robustos, devedores de qualidade e boa relação risco-retorno, sempre com foco na preservação de capital e geração de renda recorrente aos cotistas.

## Projeção de Distribuição




*** 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

**Cód.igo 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:**
1° dia útil do mês

| Cota Patrimonial (R$) | Valor Patrimonial do Fundo (R$) | Rendimento/Cota Anunciado no Mês |
|---|---|---|
| 966,12 | 1.116.390.708 | R$ 12,005 |

| Qtd. de cotas | PL Alocado em Ativos - Alvo[1] (%) | Dividend Yield Mês (Mensal/Anualizado) |
|---|---|---|
| 1.155.535 | 98,65% | 1,24% / 14,85% |

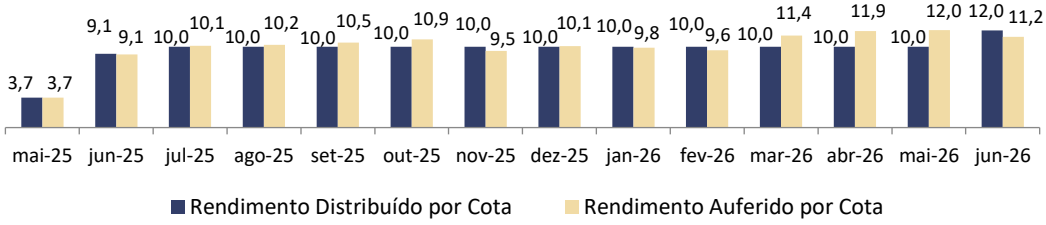
## Demonstração de Resultado (R$)

| Resultado (R$) | Junho | 1° Semestre | Acumulado Ano |
|---|---|---|---|
| Receita CRI | 13.582.711 | 38.854.109 | 38.854.109 |
| Receita FII | 0 | 0 | 0 |
| Receitas Outros Ativos Financeiros | 531.553 | 1.046.656 | 1.046.656 |
| Ganho de Capital (FII/CRI) | 0 | (24.206) | (24.206) |
| **Total Receitas** | **14.114.264** | **39.876.559** | **39.876.559** |
| Despesas | (1.146.024) | (3.008.618) | (3.008.618) |
| Compromissadas Reversas | 0 | (1.691.645) | (1.691.645) |
| **Resultado** | **12.968.240** | **35.176.295** | **35.176.295** |
| Rendimento Distribuído | 13.872.198 | 34.167.448 | 34.167.448 |
| Amortização por Cota | 0 | 11,951 | 11,951 |
| Resultado por Cota | 11,223 | 65,935 | 86,661 |
| Rendimento por Cota | 12,005 | 62,005 | 84,176 |
| Proporção Distribuição | 107,0% | 97,1% | 97,1% |
| Resultado Acumulado para Distribuição | 1,299 | 1,299 | 1,299 |

## Composição de Resultado (R$)




## Histórico de Rendimentos (R$)

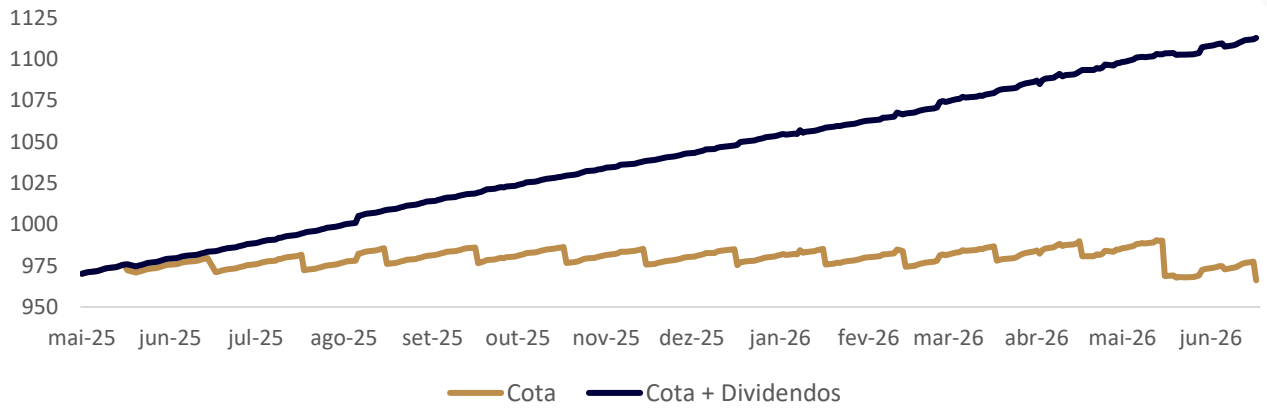


# JS Crédito Estruturado

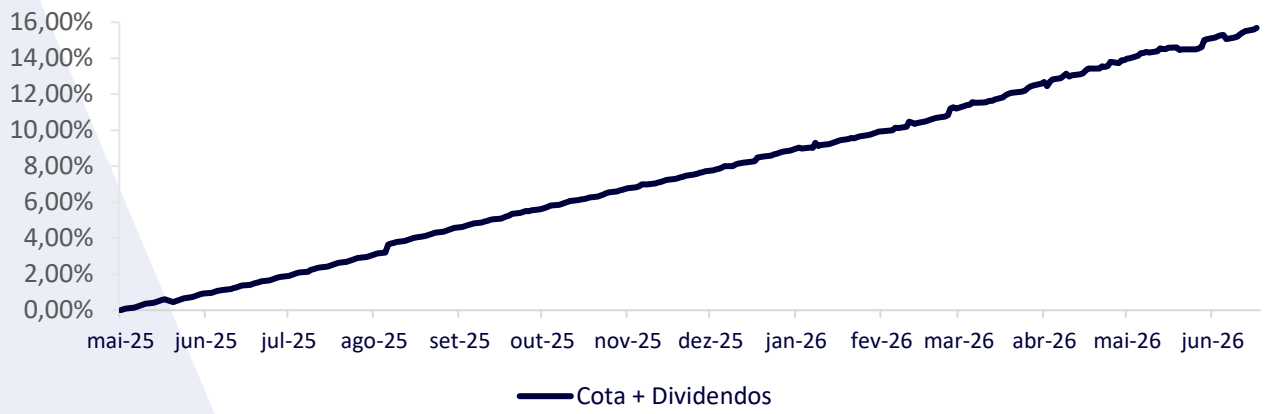
## Retorno Total

| | jun/26 | Desde o início do Fundo |
|---|---|---|
| **Dividend Yield (%)** | 1,24% | 13,95% |
| **CDI Líquido (15% IR)** | 0,95% | 16,80% |
| **Valor Patrimonial + Rendimento** | 0,97% | 14,29% |
| **IPCA + Yield IMA-B** | 1,19% | 13,95% |

## 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%** | | | | | | | **6,64%** |
| Gross Up IR* | 1,05% | 1,03% | 1,66% | 1,54% | 1,19% | 1,14% | | | | | | | 7,81% |
| Dividend Yield | 1,03% | 1,03% | 1,03% | 1,03% | 1,03% | 1,24% | | | | | | | 6,56% |

*** 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

**Cód.igo 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

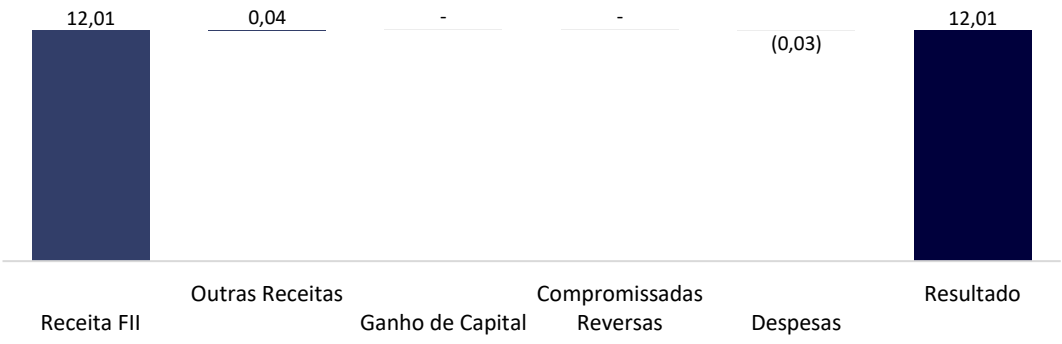
| Cota Patrimonial (R$) | Valor Patrimonial do Fundo (R$) | Rendimento/Cota Anunciado no Mês |
|---|---|---|
| 991,36 | 743.153.089 | R$ 10,00 |

| Qtd. de cotas | PL Alocado em Ativos - Alvo[1] (%) | Dividend Yield Mês (Mensal/Anualizado) |
|---|---|---|
| 749.630 | 100,00% | 1,00% / 12,00% |

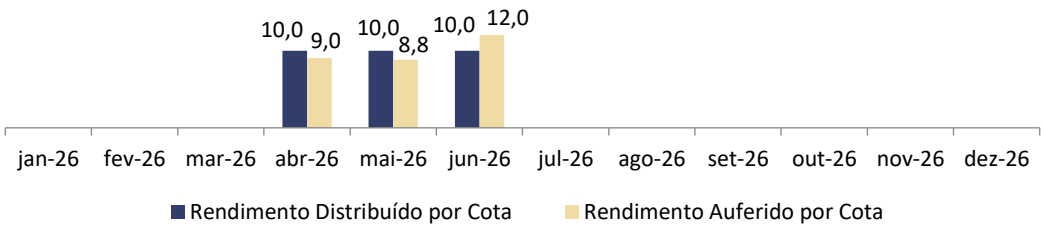
## Demonstração de Resultado (R$)

| Resultado (R$) | Junho | 1° Semestre | Acumulado Ano |
|---|---|---|---|
| Receita CRI | 0 | 5.834.037 | 5.834.037 |
| Receita FII | 8.999.308 | 8.999.308 | 8.999.308 |
| Receitas Outros Ativos Financeiros | 27.191 | 6.909.919 | 6.909.919 |
| Ganho de Capital (FII/CRI) | 0 | 0 | 0 |
| **Total Receitas** | **9.026.499** | **21.743.265** | **21.743.265** |
| Despesas | (24.377) | (496.706) | (496.706) |
| Compromissadas Reversas | 0 | 0 | 0 |
| **Resultado** | **9.002.122** | **21.246.559** | **21.246.559** |
| Rendimento Distribuído | 7.496.300 | 21.245.410 | 21.245.410 |
| Amortização por Cota | 0 | 0 | 0 |
| Resultado por Cota | 12,009 | 28,343 | 28,343 |
| Rendimento por Cota | 10,000 | 30,000 | 28,341 |
| Proporção Distribuição | 83,3% | 100,0% | 100,0% |
| Resultado Acumulado para Distribuição | 0,002 | 0,002 | 0,002 |

## Composição de Resultado (R$)




## Histórico de Rendimentos (R$)

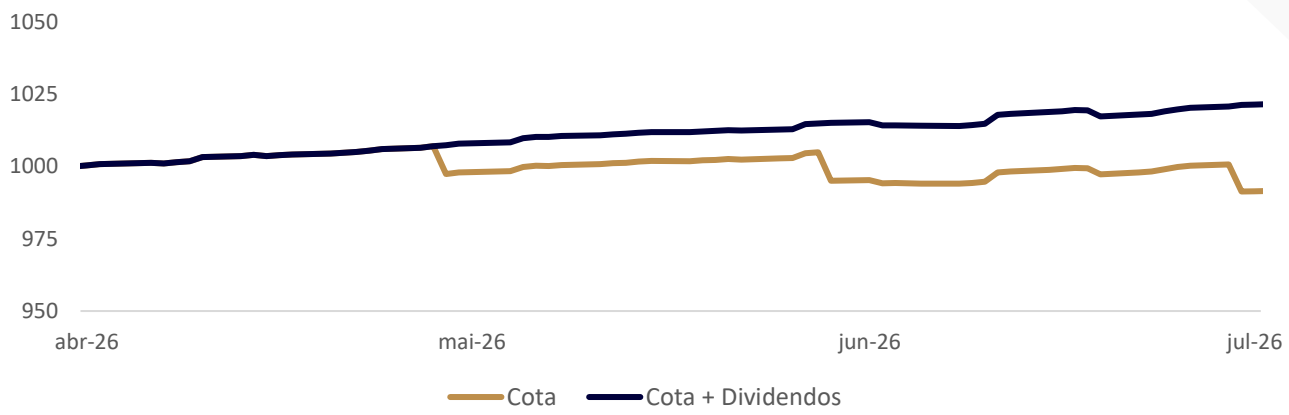


# JS Crédito Estruturado II

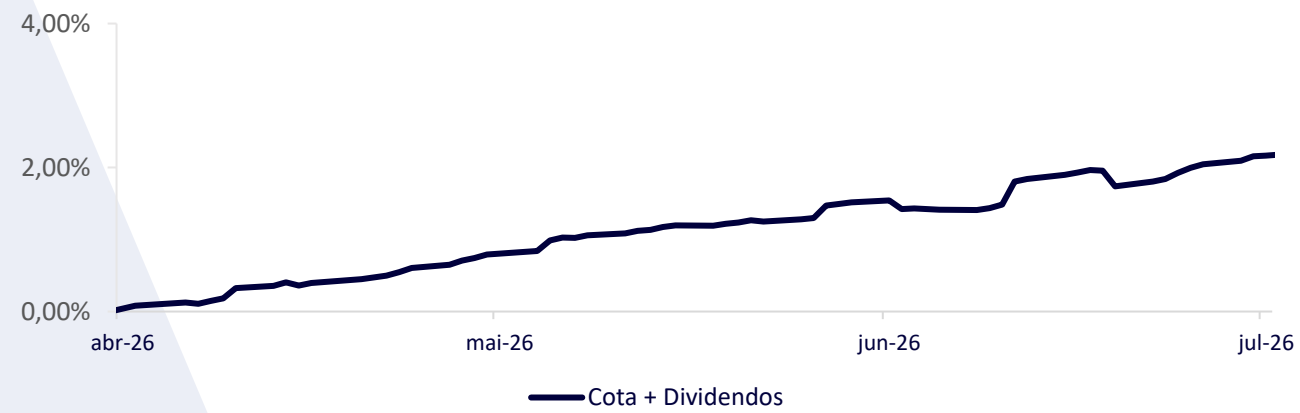
## Retorno Total

| | jun/26 | Desde o início do Fundo |
|---|---|---|
| **Dividend Yield (%)** | 1,00% | 3,03% |
| **CDI Líquido (15% IR)** | 0,95% | 3,32% |
| **Valor Patrimonial + Rendimento** | 0,63% | 2,16% |
| **IPCA + Yield IMA-B** | 1,19% | 2,46% |

## 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%** | | | | | | | **2,16%** |
| Gross Up IR* | - | - | - | 0,93% | 0,85% | 0,74% | | | | | | | 2,54% |
| Dividend Yield | - | - | - | 1,00% | 1,00% | 1,00% | | | | | | | 3,03% |

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

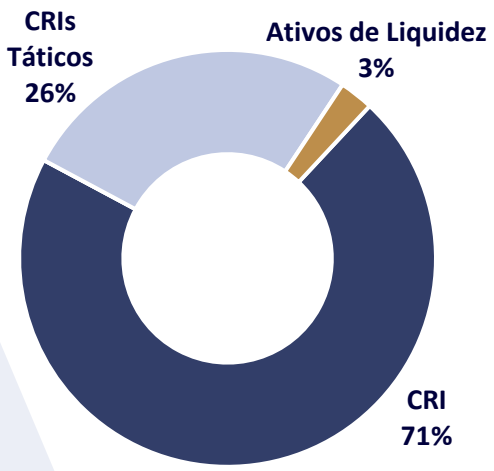
# Carteira

## Composição e Diversificação dos Ativos

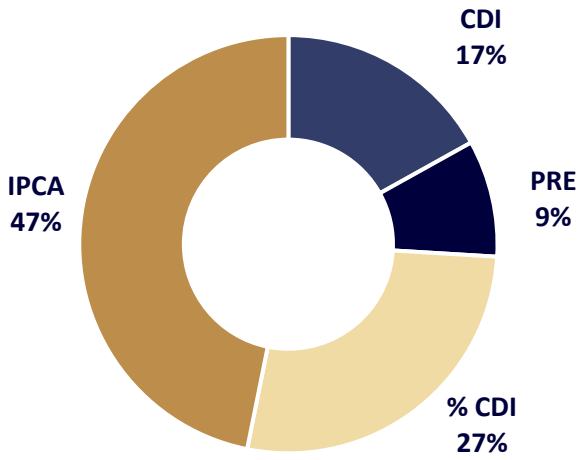
**Quadro resumo | Ativos**

| Alocação por tipo de ativo | Indexador | Taxa Média de Aquisição | Duration Média | % Ativos | Taxa Média MTM |
|---|---|---|---|---|---|
| **CRI** | IPCA + | 9,13% | 4,5 | 45,6% | 9,10% |
| **CRI** | CDI + | 2,45% | 2,4 | 16,5% | 2,45% |
| **CRI** | PRE | 14,33% | 2,1 | 8,8% | 15,14% |
| **CRIs Táticos** | % CDI | 100,23% | 4,0 | 26,5% | 100,69% |
| **Ativos de Liquidez** | N/A | 100% DI (- IR) | N/A | 2,6% | 100% DI (- IR) |
| | **Total** | | | **100%** | |

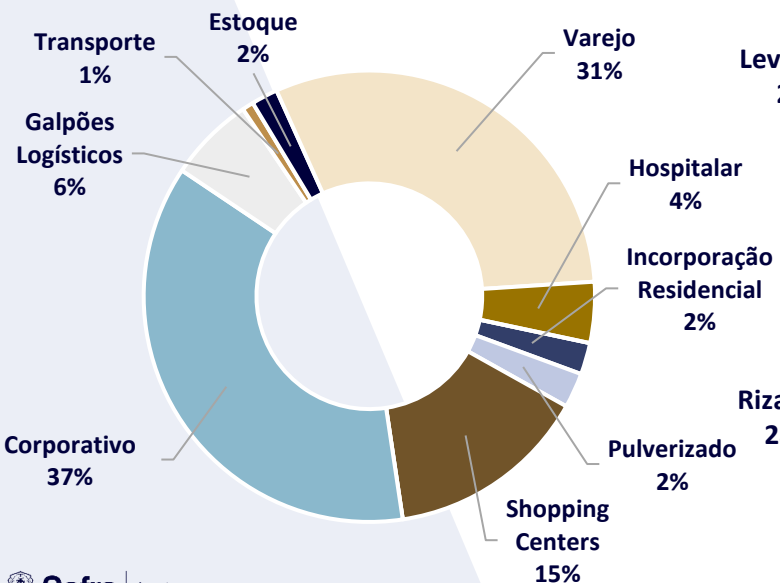
### Alocação por Tipo de Ativos
(% dos Ativos)



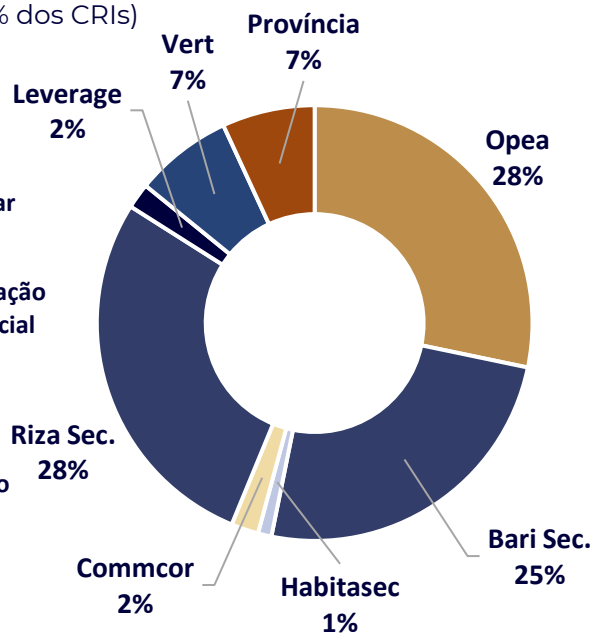

### Alocação por Indexador
(% dos CRIs)




### 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **25F6926680** | Genesis | CRI | Shopping Centers | 9,5% | 106,1 | IPCA | 8,91% | 4,45 |
| **25L2402882** | Atacadão | CRI | Varejo | 8,9% | 99,6 | PRE | 14,33% | 2,09 |
| **24K2582816** | Atacadão | CRI | Varejo | 8,8% | 98,7 | IPCA | 9,29% | 4,77 |
| **26D4531524** | Lotisa | CRI | Corporativo | 5,4% | 60,2 | CDI | 2,05% | 3,19 |
| **26C0014206** | Einstein | CRI | Hospitalar | 4,3% | 48,0 | IPCA | 8,68% | 6,64 |
| **26E2846962** | Grupo Mateus | CRI | Varejo | 3,5% | 38,7 | IPCA | 8,80% | 5,58 |
| **25E3479736** | Rojemac | CRI | Corporativo | 3,2% | 36,1 | CDI | 2,00% | 1,68 |
| **24G2735282** | Shopping ID | CRI | Shopping Centers | 3,1% | 34,3 | IPCA | 11,48% | 3,13 |
| **26E2843645** | Grupo Mateus | CRI | Varejo | 2,5% | 28,4 | IPCA | 8,80% | 5,61 |
| **24J2248382** | Grupo Mateus | CRI | Varejo | 2,5% | 27,9 | IPCA | 9,00% | 5,44 |
| **24I2268708** | FGR | CRI | Pulverizado | 2,5% | 27,6 | IPCA | 9,00% | 6,07 |
| **24L1252219** | MPD | CRI | Corporativo | 2,2% | 25,0 | CDI | 2,00% | 2,03 |
| **23E1226516** | WT Guarulhos | CRI | Galpões Logísticos | 1,9% | 21,8 | IPCA | 9,00% | 2,93 |
| **20K0777893** | Tibério | CRI | Estoque | 1,9% | 20,9 | CDI | 2,70% | 1,21 |
| **25E2915218** | Aptiv / Ambev | CRI | Galpões Logísticos | 1,8% | 20,5 | IPCA | 9,00% | 1,42 |
| **24H2012907** | City | CRI | Corporativo | 1,8% | 20,1 | CDI | 4,00% | 2,32 |
| **25L2378680** | EPO Sr. | CRI | Incorporação Residencial | 1,3% | 15,0 | CDI | 2,80% | 3,21 |
| **21L0354209 21L0355069** | Citlog Viracopos | CRI | Logístico | 1,3% | 14,8 | IPCA | 8,75% | 2,58 |
| **15L0542353** | Shopping Pátio Limeira | CRI | Shopping Centers | 0,9% | 10,4 | IPCA | 9,00% | 0,71 |
| **22J0978863** | HSLG11 \| Bemol | CRI | Galpões Logísticos | 0,9% | 10,4 | IPCA | 8,00% | 4,63 |
| **24B1813276** | Havan Boa | CRI | Varejo | 0,8% | 9,1 | IPCA | 8,80% | 4,92 |
| **22L1125928** | Casa Shopping | CRI | Shopping Centers | 0,8% | 9,1 | IPCA | 9,05% | 2,71 |
| **23I1270600** | Comporte | CRI | Transporte | 0,8% | 9,0 | CDI | 3,50% | 1,85 |
| **24F2263347** | Paes & Gregori | CRI | Incorporação Residencial | 0,7% | 8,3 | IPCA | 9,57% | 0,94 |
| **24H1453741** | JJH Ariatam | CRI | Incorporação Residencial | 0,2% | 1,7 | IPCA | 11,00% | 1,04 |

# Carteira

## Detalhamento da Carteira de CRI

| Ativo | Devedor | Categoria | Segmento | % PL | Posição (R$ mi) | Indexador | Taxa Aquisição | Duration |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **25I0014209** | Multiplan | CRIs Táticos | Corporativo | 5,5% | 61,6 | % CDI | 100,73% | 5,30 |
| **26C3164285** | Allos | CRIs Táticos | Corporativo | 5,4% | 60,1 | % CDI | 99,26% | 3,50 |
| **25J4546988** | Cyrela | CRIs Táticos | Corporativo | 4,5% | 50,7 | % CDI | 98,48% | 4,39 |
| **25L0013801** | Nortis | CRIs Táticos | Corporativo | 3,3% | 36,8 | % CDI | 103,90% | 4,19 |
| **25D0113938** | LOG CP | CRIs Táticos | Corporativo | 2,8% | 30,8 | % CDI | 98,94% | 2,99 |
| **25G3629974** | Plano e Plano | CRIs Táticos | Corporativo | 2,4% | 26,3 | % CDI | 102,40% | 3,03 |
| **24B0011604** | Itaú | CRIs Táticos | Corporativo | 1,4% | 15,8 | % CDI | 93,90% | 3,45 |
| **25L2997442** | Even | CRIs Táticos | Corporativo | 0,9% | 10,0 | % CDI | 103,40% | 3,83 |
| **25G5313879** | Moura Dubeux | CRIs Táticos | Corporativo | 0,7% | 7,7 | % CDI | 104,27% | 3,08 |
| | | | **Total** | **98,65%** | **1.101,4** | | | |

| CRI Genesis | Devedor Ativo Imobiliário | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Genesis | CDI | 8,91% | 9,5% | 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% | 8,9% | dez/28 | 25L2402882 |




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

As garantias são:
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.

# Carteira

| CRI Atacadão | Devedor Ativo Imobiliário | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Atacadão | IPCA | 9,29% | 8,8% | dez/27 | 24K2582816 |



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 16 imóveis da rede Atacadão;
ii. Cessão fiduciária da totalidade do fluxo de aluguéis referentes aos imóveis;
iii. Fundo de Despesa.

| CRI Lotisa | Devedor Ativo Imobiliário | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lotisa | CDI | 2,05% | 5,4% | 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% | 4,3% | 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 Grupo Mateus | Devedor Ativo Imobiliário | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Grupo Mateus | IPCA | 8,80% | 3,5% | 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.

# Carteira

| CRI Rojemac | Devedor Ativo Imobiliário | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Rojemac | CDI | 2,00% | 3,2% | 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) Cessão Fiduciária 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 | 11,48% | 3,1% | 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 Grupo Mateus | Devedor Ativo Imobiliário | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Grupo Mateus | IPCA | 8,80% | 2,5% | 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% | 2,5% | 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 TXRF11.

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.

# Carteira

| CRI FGR | Devedor Ativo Imobiliário | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | FGR | CDI | 9,00% | 2,5% | set/41 | 24I2268708 |



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

| CRI MPD | Devedor Ativo Imobiliário | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | MPD Incorporadora | CDI | 2,00% | 2,2% | 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 WT Guarulhos | Devedor Ativo Imobiliário | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | WT Guarulhos | IPCA | 9,00% | 1,9% | 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 Garulhos, a empresa possui 12 lojas . A operação possui um LTV de 35% e Índice de Cobertura de 1,70x em relação ao aluguél 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.

| CRI Tibério | Devedor Ativo Imobiliário | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Tibério | CDI | 2,70% | 1,9% | 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 Minimo de 2,0.

# Carteira

| CRI Aptiv / Ambev | Devedor Ativo Imobiliário | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Galpões da Aptiv e Ambev | IPCA | 9,00% | 1,8% | 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.

| CRI City | Devedor Ativo Imobiliário | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | City Incorporadora | CDI | 4,00% | 1,8% | 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 EPO Sr. | Devedor Ativo Imobiliário | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | EPO Incorporadora | CDI | 2,80% | 1,3% | 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 Citlog Viracopos | Devedor Ativo Imobiliário | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Citlog Viracopos | IPCA | 8,75% | 1,3% | dez/31 | 21L0354209<br>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

| CRI Shopping Pátio Limeira | Devedor Ativo Imobiliário | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Shopping Pátio Limeira e Edifício Pátio Office | IPCA | 9,00% | 0,9% | 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; e
v. Índice de Cobertura de PMT mínimo de 115%.

| CRI HSGL11 \| Bemol | Devedor Ativo Imobiliário | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Galpão Logístico - Manaus | IPCA | 8,00% | 0,9% | 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 Havan Boa | Devedor Ativo Imobiliário | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Galpões Varejo - Jundiaí | IPCA | 8,80% | 0,8% | 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.

| CRI Casa Shopping | Devedor Ativo Imobiliário | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Casa Shopping | IPCA | 9,05% | 0,8% | 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).

# Carteira

| 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; e
iv) Aval da Comporte Participações S.A.

| CRI Paes & Gregori | Devedor Ativo Imobiliário | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Desenvolvimento Residencial - SP Capital | IPCA | 9,80% | 0,7% | set/27 | 24F2263347 |



Operação de financiamento de obra para um empreendimento de incorporação residencial, localizado na Chácara Klabin, em São Paulo, da Incoporadora e Contrutora 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.

| CRI JJH Ariatam | Devedor Ativo Imobiliário | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Edifício Residencial Piracicaba | IPCA | 11,00% | 0,2% | set/27 | 24H1453741 |



Operação de financiamento de obra para um empreedimento 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; e
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**