



Relatório Gerencial

Agosto/2026

JSCR11 - JS Recebíveis Imobiliários



Safrasset

Asset

www.safrasset.com.br

Comentário do Gestor

Características

Nome:
JS Recebíveis Imobiliários FII

Cód.igo de Negociação:
JSCR11

Administrador:
Banco J. Safra S. A.

Gestor:
Safra Asset Management

Auditor:
PwC

Ambiente de Negociação:
[B3]

CNPJ:
54.866.214/0001-74

Início do Fundo:
28/06/2024

Prazo:
Indeterminado

Taxa de Administração:
1% a.a., conforme regulamento

Taxa de Performance:
10% do retorno que exceder o IMA-B

Data Anúncio Rendimento:
Último dia útil do mês

Data Pagamento Dividendo:
10º dia útil do mês

Cota Fechamento no Mês (R\$)	Valor de Mercado do Fundo (R\$)	Número de Cotistas	Liquidez Média Diária (R\$/Dia)	Rendimento/Cota Anunciado no Mês
7,85	173.776.235	3.365	352.536	R\$ 0,100
Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	PL Alocado em Ativos - Alvo¹ (%)	Dividend Yield Mês (Mensal/Anualizado)
9,41	208.267.766	22.137.100	96,19%	1,27% / 15,29%

Comentário do Gestor

Em agosto, o JSCR11 encerrou o período com **resultado por cota de R\$ 0,086**, reflexo do desempenho recorrente da carteira de CRIs — majoritariamente indexados ao IPCA (76%), complementada por exposições ao CDI (14%), PRÉ (10%) e % CDI (1%) —, ainda que pressionado pelas leituras de inflação mais baixas dos últimos meses, que reduzem a correção monetária dos ativos indexados ao IPCA. A **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,100 por cota** (DY mensal de 1,27% / 15,29% anualizado), com proporção de distribuição de 116,2% no mês e 97,0% no acumulado do ano. O fundo encerrou agosto com **Patrimônio Líquido de R\$ 208,3 milhões**, 22.137.100 cotas emitidas e 96,19% do PL alocado em ativos-alvo.

No período, mantivemos nossa postura seletiva em relação ao segmento de incorporação residencial, cuja exposição direta na carteira de CRIs permanece nula. O cenário permanece desafiador: mesmo com o início do ciclo de flexibilização monetária, o custo de crédito segue elevado e 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.

Em contrapartida, mantemos convicção em **galpões logísticos (18% da carteira), shopping centers (25%) e varejo (24%)**, que somados respondem por cerca de dois terços dos CRIs — segmentos que demonstram resiliência consistente e fundamentos sólidos, com fluxos de receita com maior correlação à inflação, alinhados à nossa postura de priorizar ativos IPCA+ em ambiente de juros reais historicamente elevados.

Em função das leituras mensais de inflação mais baixas observadas recentemente — julho (0,07%) e agosto (-0,32%) —, que afetam diretamente a correção dos CRIs indexados ao IPCA, a gestão **mantém a redução temporária no patamar de distribuição de dividendos para os próximos meses**. A distribuição esperada para o período de setembro a dezembro de 2026 situa-se na **faixa de R\$ 0,080 a R\$ 0,095 por cota**, com retomada para a **faixa de R\$ 0,095 a R\$ 0,110 por cota a partir de janeiro de 2027**, conforme projeção do gestor ilustrada no gráfico de rendimentos.

Comentário do Gestor

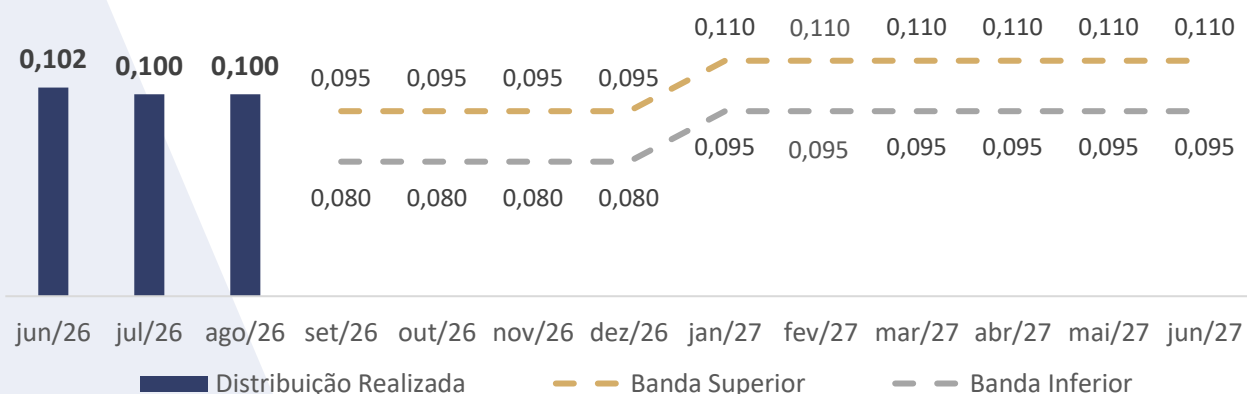
É importante ressaltar que essa variação é de **natureza cíclica e sazonal**: com a retomada da inflação esperada para o final do 2º semestre — consistente com a projeção Focus de 4,90% para o ano — o rendimento tende a se normalizar. No mês, a distribuição de R\$ 0,100 por cota correspondeu a 116,2% do resultado apurado, uso deliberado do colchão de resultados acumulados para preservar a estabilidade da renda dos cotistas; no acumulado do ano, a proporção de distribuição está em 97,0%.

O resultado acumulado para distribuição de **R\$ 0,059 por cota** permanece como colchão adicional que poderá ser utilizado para suavizar eventuais variações mensais. Porém, devemos ver uma alta nos números de inflação no final do ano, impactando o início de 2027, **mantendo as perspectivas do estudo de viabilidade e retorno alvo do fundo**.

Em setembro deve ser finalizado o **processo de masterização da carteira**, que consiste na unificação da carteira do **JS Crédito Estruturado** com a carteira do **JS Recebíveis (JSCR11)** em um **Fundo Master dedicado**. O objetivo central é ampliar a diversificação dos portfólios, unificando as estratégias de gestão e possibilitando uma alocação mais eficiente entre diferentes classes e perfis de risco de crédito.

Projeção de Distribuição

Projeção do Gestor para Distribuição de Rendimentos (R\$/Cota) *



* A projeção da distribuição de rendimentos é realizada com premissas do Gestor, não constituindo promessa ou garantia de rentabilidade, rendimento ou distribuição futura, sendo que os resultados e rendimentos auferidos poderão ser significativamente diferentes. As bandas superiores e inferiores, são estimativas do gestor quanto à distribuição dos próximos meses.

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

Resultado Financeiro

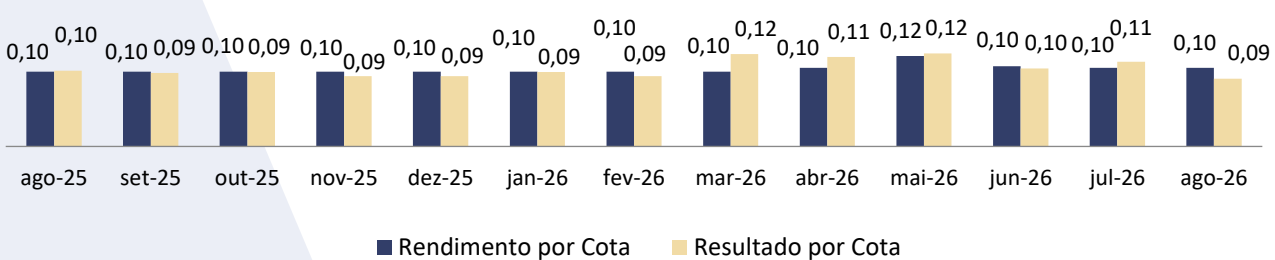
Demonstração de Resultado (R\$)

Resultado (R\$)	Agosto	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita CRI	1.812.557	4.030.440	18.157.511
Receita FII	207.942	423.514	1.825.086
Receitas Outros Ativos Financeiros	78.359	238.569	729.229
Ganho de Capital (FII/CRI)	0	0	(164.387)
Total Receitas	2.098.858	4.692.522	20.547.438
Despesas	(193.251)	(400.708)	(1.622.282)
Compromissadas Reversas	0	0	(614.319)
Resultado	1.905.607	4.291.814	18.310.837
Rendimento Distribuído	2.213.710	4.427.420	17.753.954
Resultado por Cota	0,086	0,194	0,827
Rendimento por Cota	0,100	0,200	0,802
Proporção Distribuição	116,2%	103,2%	97,0%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,059	0,059	0,059

Composição de Resultado (R\$)



Histórico de Rendimentos (R\$)



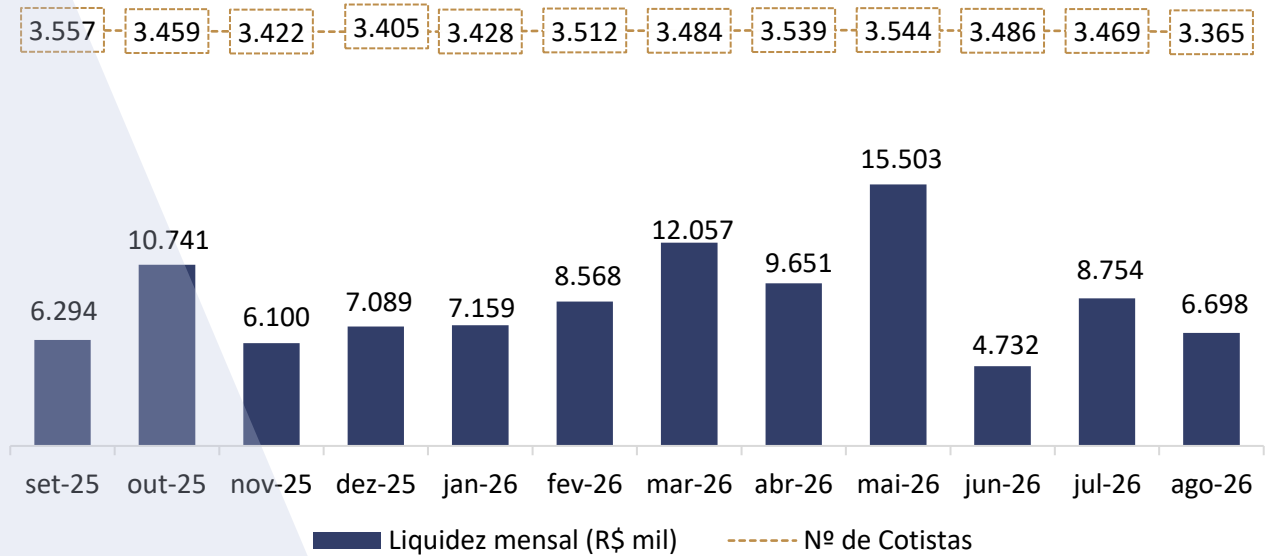
Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs Benchmarks

	ago/26	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,27%	30,24%
CDI Líquido (15% IR)	0,93%	31,63%
Valor Patrimonial + Rendimento ¹	0,91%	27,10%
IPCA + Yield IMA-B ²	0,81%	28,38%
IFIX	-1,46%	12,41%
Valor de Mercado + Rendimento ³	-2,33%	4,71%

Liquidez

	ago/26	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	6.698.184	210.105.802
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	352.536	441.399
Giro	3,22%	100,88%

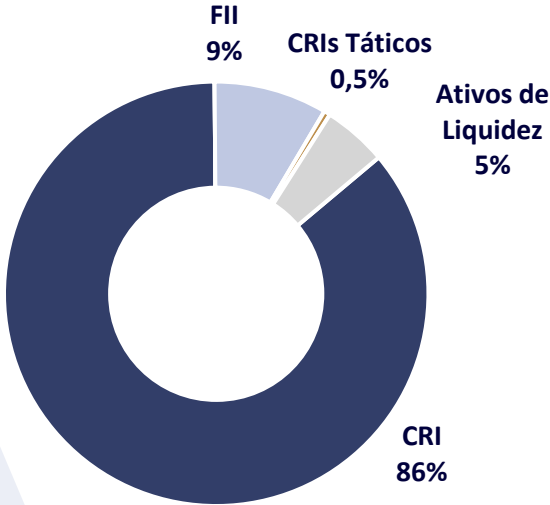


Composição e Diversificação dos Ativos

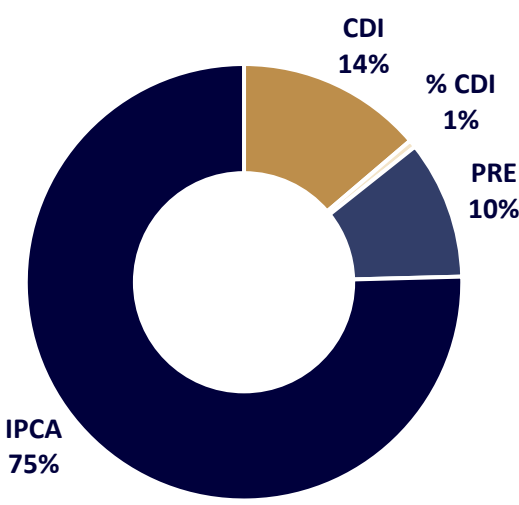
Quadro resumo | Ativos

Alocação por tipo de ativo	Indexador	Taxa Média de Aquisição	Duration Média	% Ativos	Taxa Média MTM
CRI	IPCA +	8,85%	4,1	65,2%	9,61%
CRI	CDI +	2,55%	1,7	11,9%	2,57%
CRI	PRÉ	14,33%	2,3	8,9%	15,07%
CRIs Táticos	% CDI	98,69%	2,9	0,5%	99,01%
FIIs de CRI	N/A	N/A	N/A	8,6%	N/A
Ativos de Liquidez	N/A	100% DI (- IR)	N/A	4,9%	100% DI (- IR)
Total			3,56	100,0%	

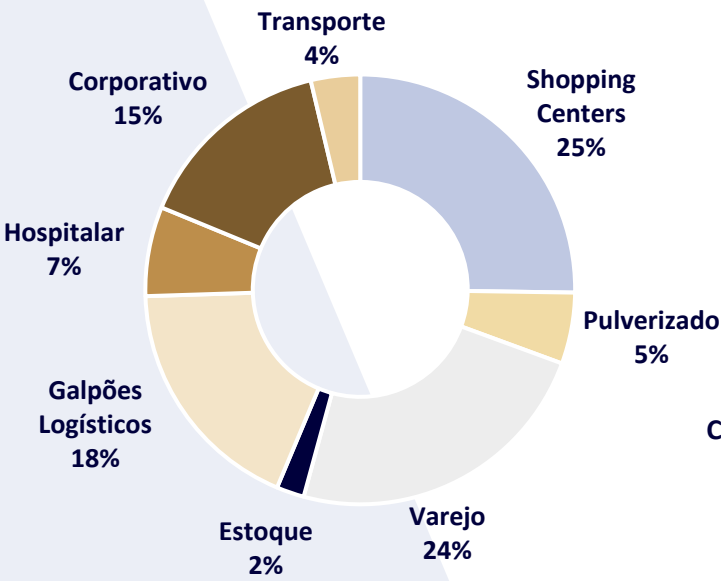
Alocação por Tipo de Ativos
(% dos Ativos)



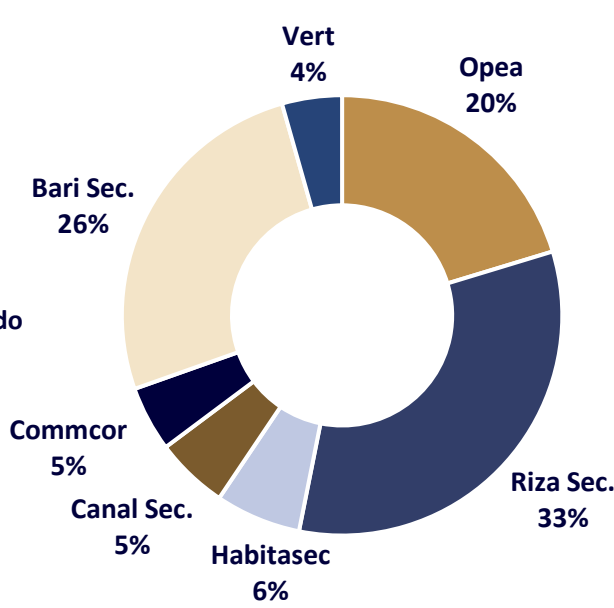
Alocação por Indexador
(% dos CRIs)



Alocação por Setor dos Devedores
(% dos CRIs)



Alocação por Securitizadora
(% dos CRIs)



Carteira

Detalhamento da Carteira de CRI

Ativo	Devedor	Categoria	Segmento	% PL	Posição (R\$ mi)	Indexador	Taxa Aquisição	Duration
25F6926680	Genesis	CRI	Shopping Centers	9,3%	19,4	IPCA	8,91%	4,41
25L2402882	Atacadão	CRI	Varejo	9,0%	18,7	PRE	14,33%	2,26
21L0736590	PMLL11 Shopping Madureira	CRI	Shopping Centers	6,5%	13,5	IPCA	7,80%	4,48
22J0978863	HSLG11 Bemol	CRI	Galpões Logísticos	6,2%	13,0	IPCA	8,00%	4,59
24G2735282	Shopping ID	CRI	Shopping Centers	6,2%	12,8	IPCA	9,92%	3,08
24K2582816	Atacadão	CRI	Varejo	6,1%	12,7	IPCA	9,29%	4,73
26C0014206	Einstein	CRI	Hospitalar	5,8%	12,2	IPCA	8,68%	6,57
24B1813276	Havan Boa	CRI	Varejo	5,5%	11,4	IPCA	8,80%	4,90
26D7204859	Meli TRX	CRI	Galpões Logísticos	5,4%	11,3	IPCA	9,46%	3,46
24I2268708	FGR	CRI	Pulverizado	4,7%	9,7	IPCA	9,00%	3,75
25E3479736	Rojemac	CRI	Corporativo	4,6%	9,6	CDI	2,00%	1,64
23E1226516	WT Guarulhos	CRI	Galpões Logísticos	4,2%	8,7	IPCA	8,72%	2,87
21I0605705	Bem Brasil	CRI	Corporativo	3,8%	8,0	IPCA	9,00%	1,48
23I1270600	Comporte	CRI	Transporte	3,2%	6,7	CDI	3,66%	1,81
24L1252219	MPD	CRI	Corporativo	2,4%	5,0	CDI	2,00%	1,97
22B0006022	MRV	CRI	Corporativo	2,3%	4,7	IPCA	8,61%	1,85
20K0777893	Tibério	CRI	Estoque	1,8%	3,8	CDI	2,70%	1,16
25D0113938	Log CP	CRI Tático	Galpões Logísticos	0,5%	1,0	% CDI	98,69%	2,90
				87,45%	182,1	3,56		

Carteira

CRI Genesis	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Corporativo	CDI	8,91%	9,3%	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:

- Alienação fiduciária dos imóveis;
- Cessão fiduciária;
- Alienação dos fluxos de recebíveis dos futuros empreendimentos.

CRI Atacadão	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Atacadão	PRE	14,33%	9,0%	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:

- Alienação fiduciária de 15 imóveis da rede Atacadão;
- Cessão fiduciária da totalidade do fluxo de aluguéis referentes aos imóveis;
- Fundo de Despesa.

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 HSLG11 Bemol	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Galpão Logístico - Manaus	IPCA	8,00%	6,2%	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);
- Contrato complementar do Galpão de São José dos Pinhais - Rec Log Amazonas/HSLG.

Carteira

CRI Shopping ID	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Shopping ID	IPCA	9,92%	6,2%	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 Atacadão	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Atacadão	IPCA	9,29%	6,1%	dez/37	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:

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

CRI Einstein	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Einstein	IPCA	8,68%	5,8%	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 (Fundo TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário) do Valor da Cessão e pagamento dos custos relacionados à Emissão.

As garantias são:

- Alienação fiduciária de imóvel;
- Cessão de créditos imobiliários;
- Fundo de Reserva.

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



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

As garantias são:

- Alienação Fiduciária do imóvel;
- Cessão Fiduciária dos recebíveis dos alugueis de loja da Havan e do Boa Supermercados;
- Aval da Holding.

Carteira

CRI Meli TRX

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
TRXF11	IPCA	9,46%	5,4%	jul/35	26D7204859

CRI lastreado em contrato de locação atípica (BTS) referentes 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:

- Alienação da fração ideal do imóvel;
- Cessão fiduciária do contrato de locação;
- Fiança;
- Fundo de reserva;
- Fundo de Despesa.

CRI FGR

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Pulverizado	IPCA	9,00%	4,7%	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.

CRI Rojemac

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Rojemac	CDI	2,00%	4,6%	jun/30	25E3479736

CRI do Grupo Rojemac. 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 WT Guarulhos

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
WT Guarulhos	IPCA	8,72%	4,2%	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.

Carteira

CRI Bem Brasil

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Bem Brasil	IPCA	9,00%	3,8%	set/29	211060705



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 Comporte

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Corporativo	CDI	2,00%	3,2%	dez/29	24L1252219



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 MPD

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



Os recursos do CRI MPD serão utilizados para a aquisição de quotas de SPE e posterior aquisição de imóvel localizado na cidade de Barueri/SP.

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, localizado em São Paulo/SP, e da MPD Engenharia Ltda;
iii. Aval dos acionistas;
iv. Fundo de Reserva.

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

Carteira

CRI Tibério	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Tibério	CDI	2,70%	1,8%	nov/28	20K0777893



Operação de Estoque da Tibério Construções e Incorporações, com mais de 800 unidades em garantia, distribuídas em 8 empreendimentos, em São Paulo.

- As garantias são:
- i. Alienação Fiduciária dos imóveis (858 unidades);
 - ii. Fiança (Sócios e Coligadas);
 - iii. Índice de Cobertura Mínimo de 2,0.



Safrasset



Regulamento



**Acesse o site
da Gestora**



**Cadastre-se
no
nosso mailing**



**Baixe nossa
Planilha de
Fundamentos**

O presente Relatório Mensal foi preparado pelo Banco J. Safra S.A. na qualidade de administrador do JS Recebíveis Imobiliários FII ("Administrador"). As informações utilizadas no Relatório foram providas de seus registros e, eventualmente, podem sofrer alterações quando da revisão pelos auditores independentes. Este Relatório tem caráter meramente informativo. O Administrador e seus administradores e empregados não poderão ser responsabilizados pelas informações constantes deste Relatório. Ressalta-se que nenhuma garantia é fornecida pelo Administrador quanto à materialização de quaisquer projeções futuras, estimativas ou retorno dos investimentos. V.Sas. devem fazer sua própria avaliação para confirmar as informações referentes à viabilidade do investimento. O Relatório não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído a terceiros sem o consentimento prévio do Administrador. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo fundo garantidor de crédito - FGC. Maiores informações e cópias do prospecto e do regulamento do Fundo podem ser obtidas junto ao Administrador, no site www.safraasset.com.br ou no site www.cvm.gov.br.

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