



Relatório Gerencial

Janeiro/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
8,56	189.493.576	3.428	340.916	R\$ 0,095
Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	PL Alocado em Ativos - Alvo¹ (%)	Dividend Yield Mês (Mensal/Anualizado)
9,48	209.843.213	22.137.100	98,83%	1,11% / 13,32%

Comentário do Gestor

Em janeiro, o fundo concluiu a **aquisição de R\$ 17,5 milhões do CRI Atacadão**. Essa movimentação reduziu, de maneira relevante, a exposição aos CRIs de liquidez, permitindo que o portfólio permaneça praticamente 100% alocado em ativos-alvo.

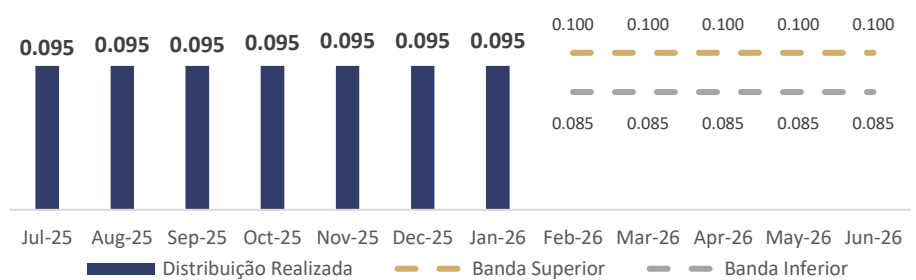
O fundo segue rigorosamente em linha com o guidance, distribuindo R\$ 0,095 por cota, o que corresponde a um **dividend yield mensal de 1,11% sobre o valor de mercado**, equivalente a aproximadamente **13,32% ao ano**. Com um **resultado no mês de R\$ 0,0947 por cota**, o fundo acumula um **saldo positivo de R\$ 0,034 por cota**. A gestão, de forma estratégica, pretende ampliar o estoque de dividendos nos próximos meses, com o objetivo de preservar a estabilidade do nível de distribuição mesmo em períodos de menor variação inflacionária.

O CRI Rochaverá comunicou o pré-pagamento da operação, cujo encerramento está previsto para fevereiro. Como consequência, o fundo deverá receber o prêmio de vencimento antecipado equivalente a 2% da posição. Adicionalmente, o CRI Alfa Realty apresenta avanço substancial nas obras: o empreendimento LUX tem previsão de obtenção do habite-se em fevereiro, com início dos repasses esperado para março.

Nos próximos meses, a gestão deverá reavaliar as posições de FIIs, considerando a valorização das cotas no mercado secundário. Alguns ativos já se encontram com nível de carregamento inferior ao observado em novas operações atualmente em originação.

Por fim, reiteramos o guidance para o primeiro semestre de 2026, mantendo a projeção de distribuição. Permanecemos monitorando, com a devida cautela, as expectativas para a taxa Selic e para a inflação, antes de promover qualquer ajuste nos níveis de distribuição do fundo.

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.

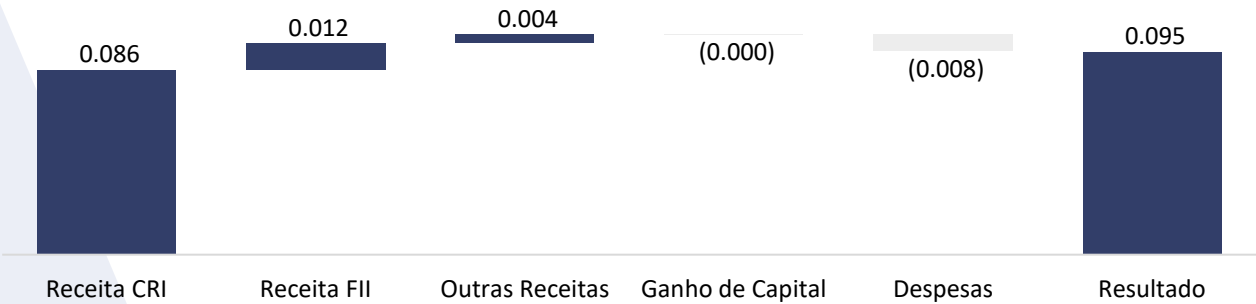
Qualquer dúvida ou sugestão, o time do JSCR está à disposição através do e-mail: ri.imobiliario@safra.com.br.

Resultado Financeiro

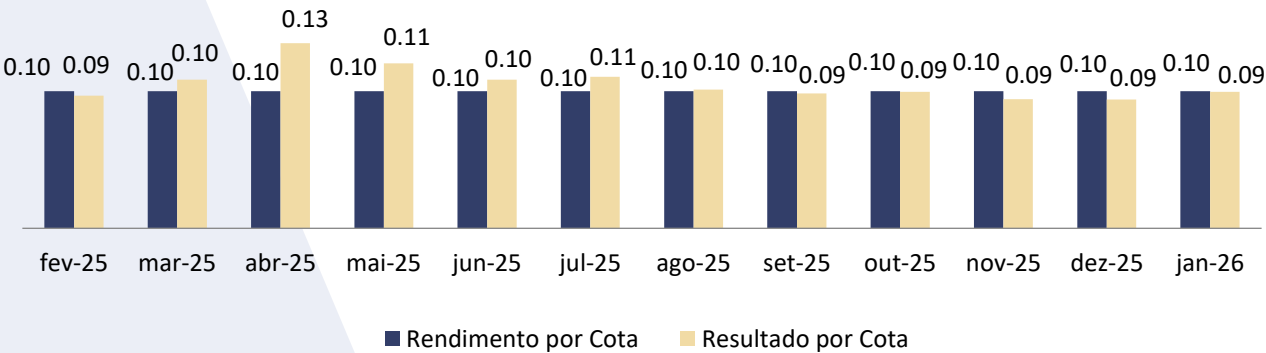
Demonstração de Resultado (R\$)

Resultado (R\$)	Janeiro	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita CRI	1.910.191	1.910.191	1.910.191
Receita FII	275.210	275.210	275.210
Receitas Outros Ativos Financeiros	94.480	94.480	94.480
Ganho de Capital (FII/CRI)	(8.252)	(8.252)	(8.252)
Total Receitas	2.271.630	2.271.630	2.271.630
Despesas	(175.312)	(175.312)	(175.312)
Resultado	2.096.318	2.096.318	2.096.318
Rendimento Distribuído	2.103.025	2.103.025	2.103.025
Resultado por Cota	0,095	0,095	0,095
Rendimento por Cota	0,095	0,095	0,095
Proporção Distribuição	100,3%	100,3%	100,3%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,034	0,034	0,034

Composição de Resultado (R\$)



Histórico de Rendimentos (R\$)



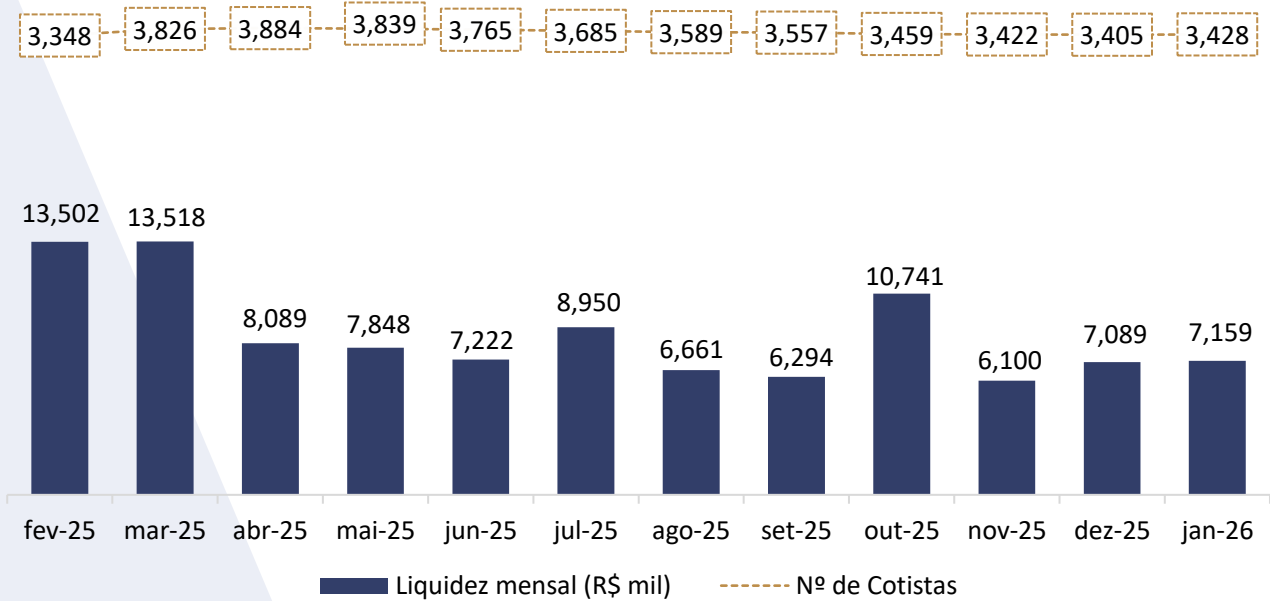
Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs Benchmarks

	jan/26	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,11%	19,47%
CDI Líquido (15% IR)	0,99%	21,80%
Valor Patrimonial + Rendimento	1,18%	18,89%
IPCA + Yield IMA-B	1,00%	18,73%
IFIX	2,31%	15,39%
Valor de Mercado + Rendimento	4,40%	4,91%

Liquidez

	jan/26	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	7.159.239	155.873.314
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	340.916	417.891
Giro	3,41%	74,28%

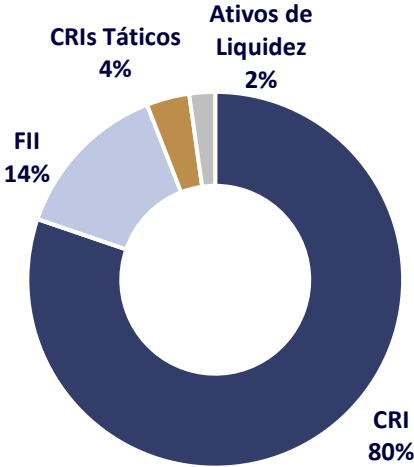


Composição e Diversificação dos Ativos

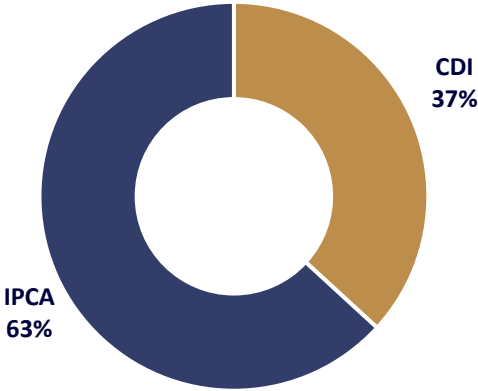
Quadro resumo | Ativos

Alocação por tipo de ativo	Indexador	Taxa Média de Aquisição	Duration Média	% Ativos	Taxa Média MTM
CRI	IPCA+	8,8%	3,5	50,7%	9,59%
CRI	CDI+	2,9%	3,5	29,5%	2,85%
CRIs Táticos	% CDI	98,7%	3,2	3,7%	99,02%
FIs de CRI	N/A	N/A	N/A	13,8%	N/A
Ativos de Liquidez	N/A	100% DI (- IR)	N/A	2,2%	100% DI (- IR)
Total				100,0%	

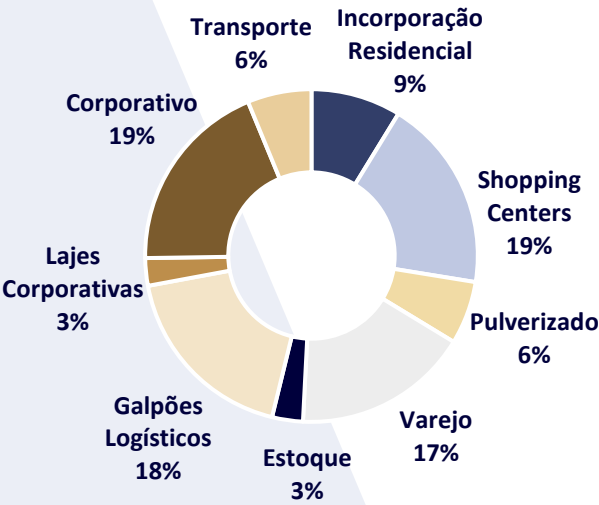
Alocação por Tipo de Ativos
(% dos Ativos)



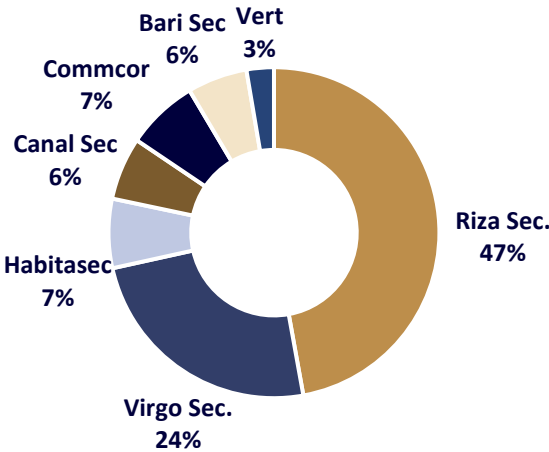
Alocação por Indexador
(% dos CRIs)



Alocação por Setor dos Devedores
(% dos CRIs)



Alocação por Securitizadora
(% dos CRIs)



Detalhamento da Carteira de CRI

Ativo	Devedor	Categoria	Segmento	% PL	Posição (R\$ mi)	Indexador	Taxa Aquisição	Duration
22J0978863	HSLG11 Bemol	CRI	Galpões Logísticos	9,1%	19,1	IPCA	8,00%	4,75
24G2735282	Shopping ID	CRI	Shopping Centers	8,8%	18,4	IPCA	9,92%	3,26
24K2582816	Atacadão	CRI	Varejo	8,4%	17,6	IPCA	9,29%	4,88
25E3479736	Rojemac	CRI	Corporativo	8,4%	17,5	CDI	2,00%	1,83
24E1751024	Alfa Realty	CRI	Incorporação Residencial	7,1%	14,9	CDI	4,25%	1,90
21L0736590	PMLL11 Shopping Madureira	CRI	Shopping Centers	6,5%	13,6	IPCA	7,80%	4,69
23E1226516	WT Guarulhos	CRI	Galpões Logísticos	5,7%	12,0	IPCA	8,72%	3,05
24B1813276	Havan Boa	CRI	Varejo	5,5%	11,5	IPCA	8,80%	5,04
23I1270600	Comporte	CRI	Transporte	5,1%	10,6	CDI	3,66%	2,01
24I2268708	FGR	CRI	Pulverizado	5,0%	10,4	IPCA	9,00%	6,25
24L1252219	MPD	CRI	Corporativo	4,7%	10,0	CDI	2,00%	2,33
20K0777893	Tibério	CRI	Estoque	2,4%	5,1	CDI	2,70%	1,26
22B0006022	MRV	CRI	Corporativo	2,3%	4,9	IPCA	8,61%	2,27
24A2983450	JSRE11 Rochaverá	CRI	Lajes Corporativas	2,2%	4,5	CDI	2,60%	0,05
25D0113938	Log CP	CRI Tático	Galpões Logísticos	3,7%	7,8	% CDI	98,69%	3,24
Total				84,83%	178,0			

Carteira

CRI HSLG11 Bemol	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Galpão Logístico - Manaus	IPCA	8,00%	9,1%	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%	8,8%	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%	8,4%	dez/37	24K2582816

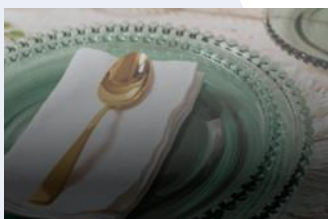


Os recursos do CRI serão utilizados para pagar o valor referente à cessão dos créditos imobiliários que foram transferidos para lastrear a operação .

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 Rojemac	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Rojemac	CDI	2,00%	8,4%	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

Carteira

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.

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%	5,7%	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 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-Suult 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; e
- Aval da Holding.

Carteira

CRI Comporte



Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Comporte	CDI	3,66%	5,1%	set/30	2311270600

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%	5,0%	set/41	2412268708

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 MPD



Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Corporativo	CDI	2,00%	4,7%	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%	2,4%	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.

Carteira

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. (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 Rochaverá

Devedor Ativo
Imobiliário

Indexador

Taxa
Aquisição

% PL

Vencimento

Código Cetip

Edifício Rochaverá - SP
Capital

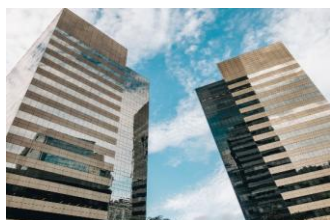
CDI

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:

i. Cessão Fiduciária dos recebíveis dos contratos de locação; e

ii. Covenants usuais a este tipo de operação.



Safrasset



Regulamento



**Acesse o site
da Gestora**



**Cadastre-se
no
nosso mailing**

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

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