



Relatório Gerencial

Setembro/2026

JSCR11 - JS Recebíveis Imobiliários



Safrasset

Asset

www.safrasset.com.br

Comentário do Gestor

Características

Nome:
JS Recebíveis Imobiliários FII

Código 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	3.377	304.145	R\$ 0,090
Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	PL Alocado em Ativos - Alvo (%)	Dividend Yield Mês (Mensal/Anualizado)
9,47	209.547.890	22.137.100	99,58%	1,12% / 13,47%

Comentário do Gestor

O fundo foi masterizado em 16 de setembro: as carteiras do JS Crédito Estruturado e de CRIs do JSCR11 foram unificadas no **JS Master Imobiliários FII**, que passa a ter **R\$ 1,918 bilhão** de patrimônio. A unificação amplia a diversificação entre devedores, setores e indexadores e ganha em escala.

No mês, o JSCR11 apurou **resultado por cota de R\$ 0,044** e distribuiu **R\$ 0,090**, equivalente a 205% do resultado. Com isso, o resultado acumulado para distribuição caiu de R\$ 0,059 para **R\$ 0,013 por cota**, colchão que acompanharemos de perto. O IPCA de setembro subiu 0,82% (agosto: -0,32%) e o acumulado em 12 meses chegou a 4,58%, acima do teto da meta do CMN (4,50%).

Esperamos nova aceleração da inflação até o fim do ano, o que favorece a correção dos CRIs indexados ao IPCA e deve impactar o início de 2027. A gestão mantém a projeção de **R\$ 0,080 a R\$ 0,095 por cota** de outubro a dezembro de 2026 e de **R\$ 0,090 a R\$ 0,105 por cota** a partir de janeiro de 2027.

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

Em setembro, adquirimos o CRI Genesis (R\$ 22,7 mi, **IPCA + 8,97%**), que reforça a exposição a shopping centers, e o CRI EPO (R\$ 3,8 mi, **CDI + 2,80%**), para a conclusão do Edifício Jardim em Belo Horizonte, com alienação fiduciária do imóvel e aval da incorporadora e dos sócios. Vendemos R\$ 10,0 mi do CRI Meli TRX (**IPCA + 9,46%**), na mesma taxa de aquisição e sem resultado de trade.

Desconsiderando ativos táticos (CRIs Táticos), a carteira de setembro contava com 31 operações, posição de **R\$ 1.121 milhões**, duration de 3,5 anos e taxa média de **IPCA + 9,20%** e **CDI + 2,46%**. Em outubro, liquidaremos novas operações em etapa final de estruturação e reduziremos a exposição a ativos de liquidez para abrir espaço às novas aquisições.

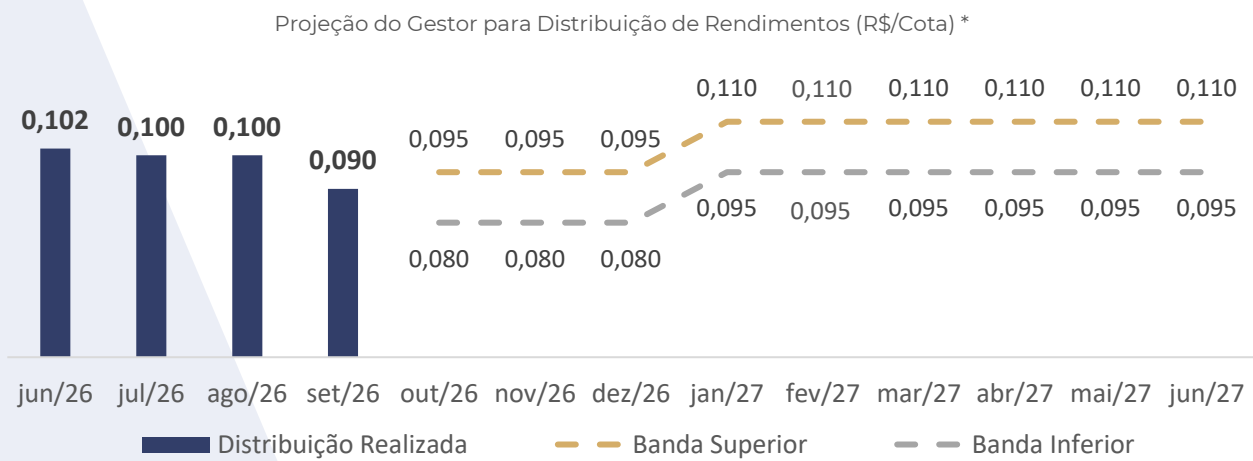
Comentário do Gestor

É importante ressaltar que a variação no rendimento de setembro 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 102,4%.

O resultado acumulado para distribuição de **R\$ 0,013 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.

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

Projeção de Distribuição



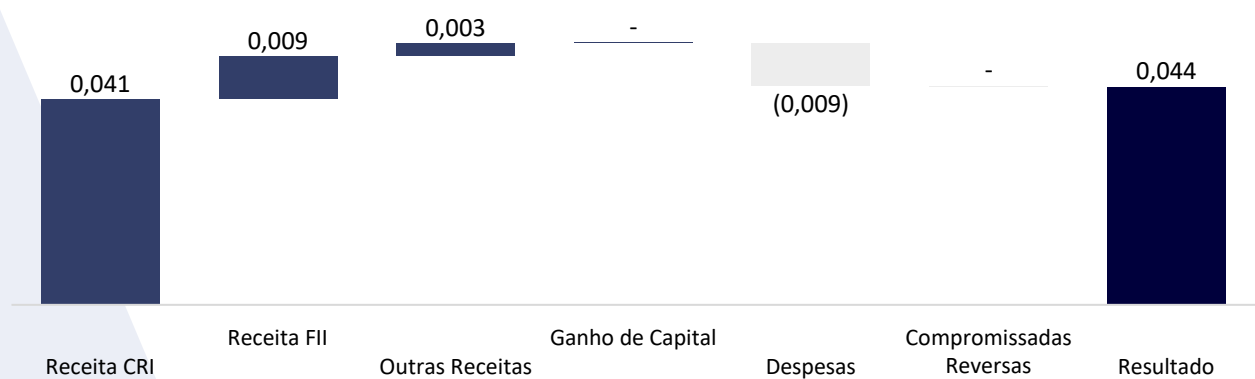
* A projeção da distribuição de rendimentos é realizada com premissas do Gestor, não constituindo promessa ou garantia de rentabilidade, rendimento ou distribuição futura, sendo que os resultados e rendimentos auferidos poderão ser significativamente diferentes. As bandas superiores e inferiores são estimativas do gestor quanto à distribuição dos próximos meses. Qualquer dúvida ou sugestão, o time do JSCR está à disposição através do e-mail: ri.imobiliario@safra.com.br.

— Resultado Financeiro —

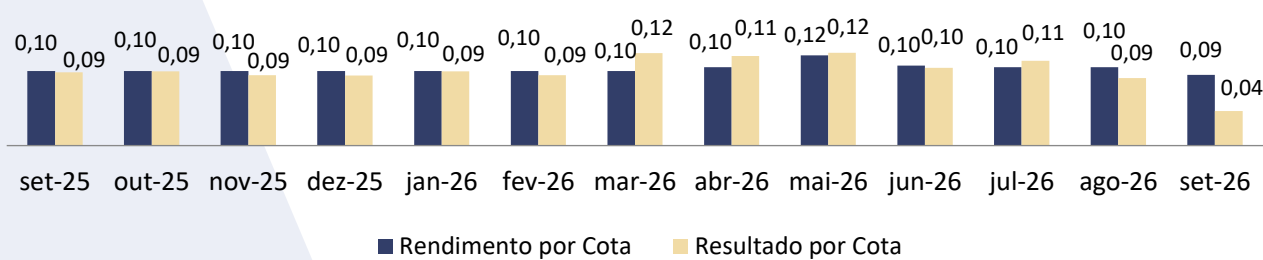
Demonstração de Resultado (R\$)

Resultado (R\$)	Setembro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita CRI	914.944	4.945.384	19.072.454
Receita FII	192.133	615.647	2.017.219
Receitas Outros Ativos Financeiros	57.317	295.886	786.546
Ganho de Capital (FII/CRI)	0	0	(164.387)
Total Receitas	1.164.393	5.856.916	21.711.832
Despesas	(192.306)	(593.015)	(1.814.588)
Compromissadas Reversas	0	0	(614.319)
Resultado	972.087	5.263.901	19.282.925
Rendimento Distribuído	1.992.339	6.419.759	19.746.293
Resultado por Cota	0,044	0,238	0,871
Rendimento por Cota	0,090	0,290	0,892
Proporção Distribuição	205,0%	122,0%	102,4%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,013	0,013	0,013

Composição de Resultado (R\$)



Histórico de Rendimentos (R\$)



Visão Geral do Fundo

Carteira de FIIs

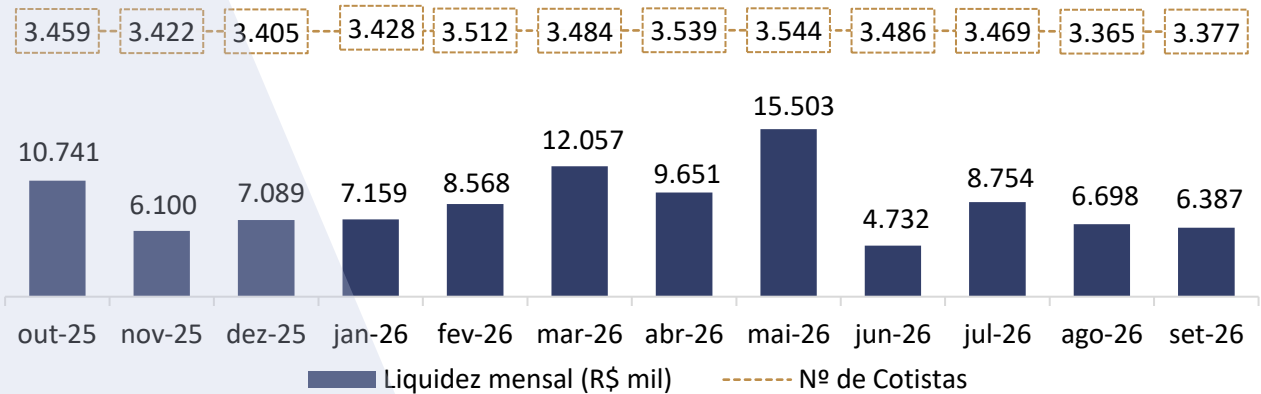
Ativo	Ticker	Nome	Categoria	Quantidade	Volume (R\$)	% PL
FII	JS Master	JS Master Imobiliário FII	FII de Papel	1.870.737	188.101.053,45	89,77%
FII	HREC11	Hedge Recebíveis FII	FII de Papel	1.067.581	8.818.219,06	4,21%
FII	KNIP11	Kinea Índice de Preços FII	FII de Papel	70.144	6.256.844,80	2,99%
FII	AFHI11	AF Invest CRI FII	FII de Papel	15.620	1.480.932,20	0,71%
FII	HGCR11	Pátria Recebíveis Imobiliários FII	FII de Papel	14.275	1.353.983,75	0,65%
FII	HSAF11	HSI Ativos Financeiros FII	FII de Papel	7.005	539.385,00	0,26%
FII	ICRI11	Itaú Crédito Imobiliário IPCA FII	FII de Papel	5.975	522.573,50	0,25%
FII	PCIP11	Pátria Crédito Imobiliário FII	FII de Papel	6.417	469.211,04	0,22%
FII	RBRY11	RBR Crédito Estruturado FII	FII de Papel	5.103	423.549,00	0,20%
FII	VRTA11	Fator Verità FII	FII de Papel	5.137	371.713,32	0,18%
FII	CYCR11	Cyrela Crédito FII	FII de Papel	38.231	323.816,57	0,15%
					208.661.281,69	99,58%

Retorno Total vs Benchmarks

	set/26	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,12%	30,72%
CDI Líquido (15% IR)	0,92%	28,10%
Valor Patrimonial + Rendimento	1,57%	29,10%
IPCA + Yield IMA-B	0,34%	28,84%
IFIX	-0,20%	12,19%
Valor de Mercado + Rendimento	3,31%	8,18%

Liquidez

	set/26	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	6.387.055	208.698.062
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	304.145	419.916
Giro	3,05%	99,59%



JS Master Imobiliário

Características

Nome:
JS Master Imobiliário FII

Código de Negociação:
6835326JMI

Administrador:
Banco J. Safra S. A.

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

Auditor:
Deloitte

Ambiente de
Negociação:
[Cetip]

CNPJ:
68.500.379/0001-32

Início do Fundo:
16/09/2026

Prazo:
Indeterminado

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

Data Anúncio
Rendimento:
Último dia útil do mês

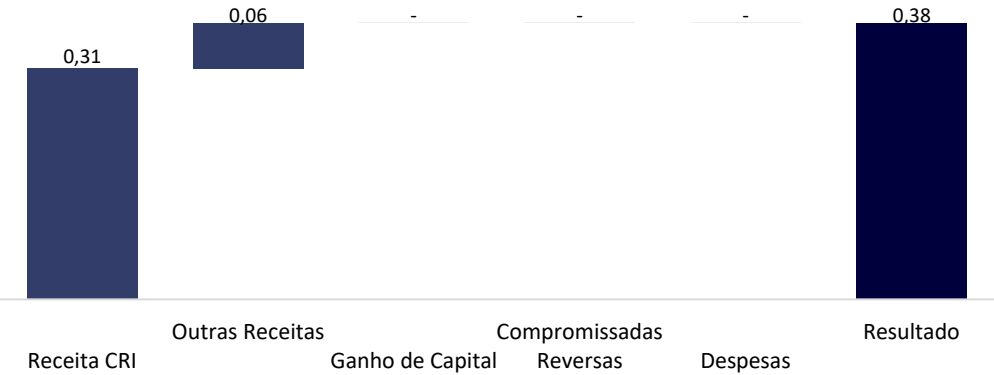
Data Pagamento
Dividendo:
5º dia útil do mês

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Rendimento/Cota Anunciado no Mês
100,55	1.918.145.892	R\$ 0,00
Qtd. de cotas	PL Alocado em Ativos - Alvo¹ (%)	Dividend Yield Mês (Mensal/Anualizado)
19.076.700	58,49%	0,00% / 0,00%

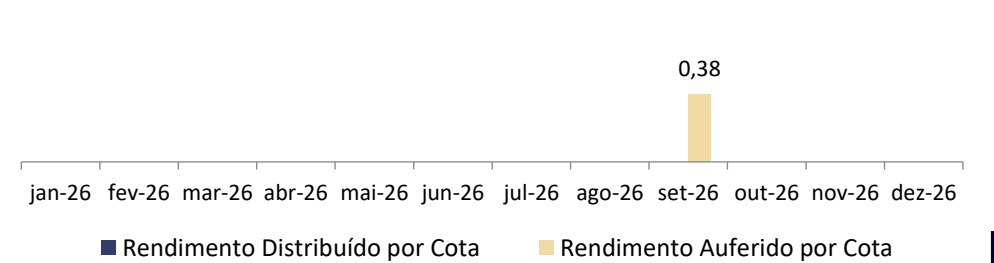
Demonstração de Resultado (R\$)

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

Composição de Resultado (R\$)



Histórico de Rendimentos (R\$)

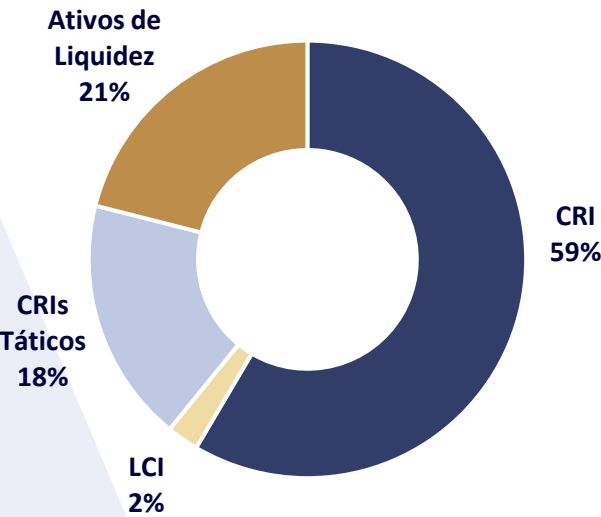


Carteira Master

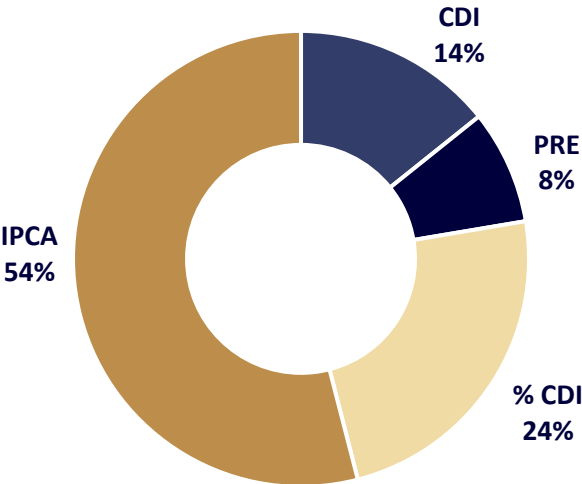
Quadro resumo | Ativos

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

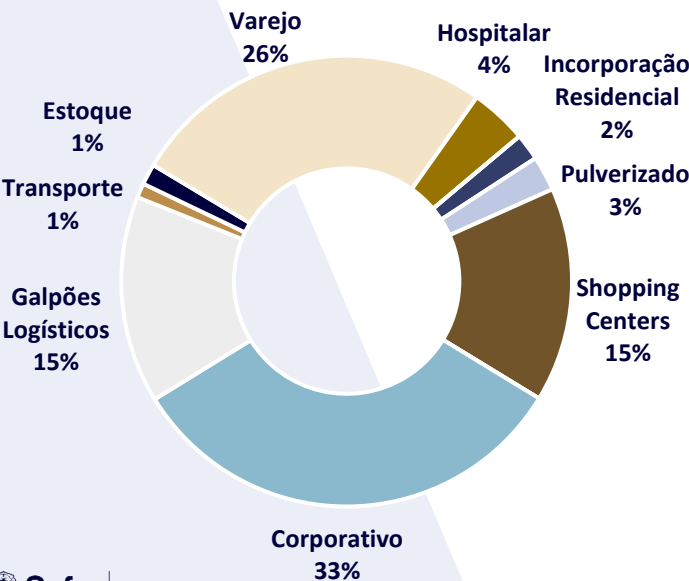
Alocação por Tipo de Ativos
(% dos Ativos)



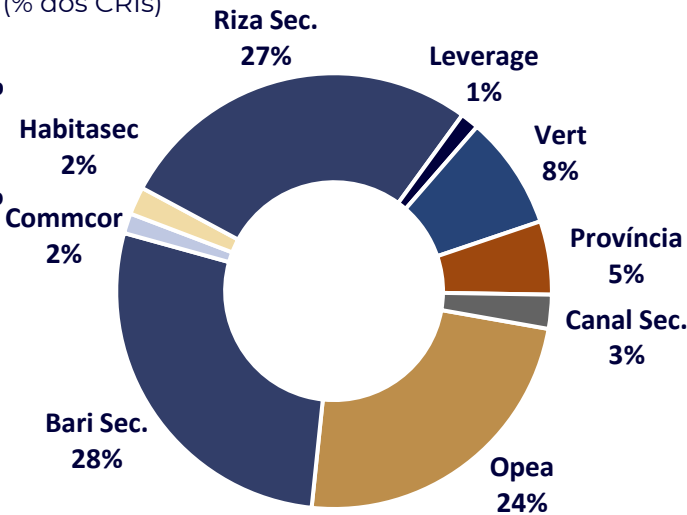
Alocação por Indexador
(% dos CRIs)



Alocação por Setor dos Devedores
(% dos CRIs)



Alocação por Securitizadora
(% dos CRIs)



Carteira Master

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

Carteira Master

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

Carteira Master

CRI Genesis

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



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

As garantias são:

- 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%	6,2%	dez/28	25L2402882



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

As garantias são:

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

CRI Atacadão

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



CRI lastreado na cessão de contratos de locação atípicos (BTS) de 16 unidades da rede Atacadão. Os recursos do CRI serão destinados ao pré-pagamento do valor da cessão da totalidade dos créditos imobiliários ao Fundo Guardian Oportunidades Varejo (Cedente).

As garantias são:

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

CRI Meli TRX

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



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

As garantias são:

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

Carteira Master

CRI Lotisa

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



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

As garantias são:

- Alienação fiduciária de cotas dos empreendimentos Sun Park e Downtown;
- Cessão Fiduciária dos dividendos dos empreendimentos Sun Park e Downtown;
- Fundo de reserva de 2 PMT;
- Fundo de despesas;
- Aval dos sócios e da Bauen Administradora de Bens Ltda.

CRI Einstein

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Einstein	IPCA	8,68%	3,1%	fev/46	26C0014206



CRI lastreado em contrato de locação atípico (BTS) do Hospital Einstein de Pinheiros, em São Paulo/SP. Os recursos do CRI serão destinados para pagamento ao Cedente (TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário) do Valor da Cessão e pagamento dos custos relacionados à Emissão.

As garantias são:

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

CRI Shopping ID

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Shopping ID	IPCA	11,48%	2,5%	ago/34	24G2735282



Operação de CRI com lastro em recebíveis do Shopping ID, localizado em uma das mais valorizadas áreas empresariais de Brasília-DF e focado na comercialização de móveis. O ID, hoje, é um dos mais completos centros de decoração e design do Distrito Federal e Centro-Oeste. Além dos recebíveis do Shopping, o CRI também inclui como lastro os recebíveis de 8 salas comerciais.

As garantias são:

- Alienação Fiduciária do Shopping;
- Cessão Fiduciária 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%	2,3%	jun/30	25E3479736



Com mais de 24 anos de experiência, o Grupo Rojemac é referência nacional no segmento de utilidades domésticas, presentes e decoração. É o maior importador do país neste setor, representando cerca de 38% do mercado brasileiro, e trabalha com marcas renomadas e consolidadas como Wolff e Lyor.

As garantias são:

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

Carteira Master

CRI Grupo Mateus

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



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

As garantias são:

- AF do imóvel;
- Parte da CF dos contratos de locação;
- Fiança;
- Fundo de Reserva.

CRI FGR

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



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

As garantias são:

- Cessão Fiduciária de recebíveis;
- Alienação fiduciária de Quotas da SPE;
- Fundos de Obra, Despesas e Reserva;
- Aval dos Sócios e da controladora.

CRI INGL11

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



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

As garantias são:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Cessão Fiduciária dos contratos de locação atuais e futuros;
- Fundo de despesas;
- Fundo de reserva 1 PMT.

CRI WT Guarulhos

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
WT Guarulhos	IPCA	9,00%	1,6%	mai/33	23E1226516



CRI para financiamento de término de obra de galpão logístico em Guarulhos, SP pela GRU Elementos. O galpão hoje se encontra finalizado e completamente locado pela Nagumo Supermercados, uma varejista que possui uma rede de supermercados em São Paulo, atuando principalmente na região metropolitana e no interior. Somente na cidade de Guarulhos, a empresa possui 12 lojas. A operação possui um LTV de 35% e Índice de Cobertura de 1,70x em relação ao aluguel praticado e a PMT da Operação.

As garantias são:

- AF de Galpão Logístico recém-construído em Guarulhos;
- CF dos recebíveis futuros de locação;
- AF das Quotas da SPE.

Carteira Master

CRI MPD



Devedor Ativo Imobiliário

Indexador

Taxa Aquisição

% PL

Vencimento

Código Cetip

MPD

CDI

2,00%

1,6%

dez/29

24L1252219

Recursos para aplicação em novos empreendimentos. A MPD é uma construtora e incorporadora que atua principalmente na cidade de São Paulo em bairros de alto padrão.

As garantias são:

- 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 Grupo Mateus



Devedor Ativo Imobiliário

Indexador

Taxa Aquisição

% PL

Vencimento

Código Cetip

Mateus

IPCA

8,80%

1,5%

abr/41

26E2843645

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

As garantias são:

- AF do imóvel;
- Parte da CF dos contratos de locação;
- Fiança;
- Fundo de Reserva.

CRI Grupo Mateus



Devedor Ativo Imobiliário

Indexador

Taxa Aquisição

% PL

Vencimento

Código Cetip

Grupo Mateus

IPCA

9,00%

1,4%

out/39

24J2248382

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

As garantias são:

- Alienação fiduciária dos imóveis da bandeira do Grupo Mateus;
- Cessão fiduciária da totalidade do fluxo de aluguéis referentes aos imóveis;
- Fundo de reserva e Fundo de Despesa.

CRI HSLG11 | Bemol



Devedor Ativo Imobiliário

Indexador

Taxa Aquisição

% PL

Vencimento

Código Cetip

Galpão Logístico – Manaus

IPCA

8,00%

1,2%

out/39

22J0978863

Créditos imobiliários baseados em contratos (BTS e S&LB) de locação de galpões logísticos em Manaus-AM e São José dos Pinhais-SP cedidos pelo HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII

As garantias são:

- 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 Master

CRI Tibério



Devedor Ativo Imobiliário

Tibério

Indexador

CDI

Taxa Aquisição

2,70%

% PL

1,1%

Vencimento

nov/28

Código Cetip

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 Havan Boa



Devedor Ativo Imobiliário

Galpões Varejo - Jundiaí

Indexador

IPCA

Taxa Aquisição

8,80%

% PL

1,1%

Vencimento

ago/39

Código Cetip

24B1813276

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

As garantias são:

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

CRI City



Devedor Ativo Imobiliário

City Incorporadora

Indexador

CDI

Taxa Aquisição

4,00%

% PL

1,0%

Vencimento

ago/30

Código Cetip

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:

- AF de determinados imóveis;
- AF de cotas da City Participações;
- Aval dos sócios.

CRI Aptiv/Ambev



Devedor Ativo Imobiliário

Galpões da Aptiv e Ambev

Indexador

IPCA

Taxa Aquisição

9,00%

% PL

1,0%

Vencimento

mar/30

Código Cetip

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:

- Alienação Fiduciária de 100% de ambos imóveis;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis (presentes e futuros) dos contratos de locação com Aptiv e Ambev;
- Fundo de Reserva equivalente ao pagamento a ser realizado no mês subsequente;
- Fundo de Despesas com Saldo Mínimo de R\$ 100.000.

Carteira Master

CRI EPO Sr.	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
-------------	---------------------------	-----------	----------------	------	------------	--------------



EPO Incorporadora CDI 2,80% 1,0% dez/30 25L2378680

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

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

CRI Comporte	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
--------------	---------------------------	-----------	----------------	------	------------	--------------



Comporte Comporte CDI 3,50% 0,8% set/30 23I1270600

Comporte Participações S.A. é uma das maiores empresas de transporte rodoviário do país. Presente em 12 estados brasileiros, atua em transporte metropolitano, urbano e interestadual, com patrimônio líquido de aproximadamente R\$ 1 bilhão (dez/23).

As garantias são:
i) Alienação Fiduciária de Imóveis;
ii) Cessão Fiduciária de Contratos de Locação;
iii) Fundo de Reserva;
iv) Aval da Comporte Participações S.A.

CRI Bem Brasil	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
----------------	---------------------------	-----------	----------------	------	------------	--------------



Bem Brasil Bem Brasil IPCA 9,00% 0,8% set/29 21I0605705

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

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

CRI Citlog Viracopos	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
----------------------	---------------------------	-----------	----------------	------	------------	--------------



Citlog Viracopos IPCA 8,75% 0,8% dez/31 21L0354209 21L0355069

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

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

Carteira Master

CRI PMLL11 | Shopping Madureira

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Shopping Madureira - RJ	IPCA	7,80%	0,7%	dez/36	21L0736590



Créditos imobiliários baseados em contratos de locação do Madureira Shopping cedidos pelo Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII

As garantias são:

- 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 Shopping Pátio Limeira

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Shopping Pátio Limeira e Edifício Pátio Office	IPCA	9,00%	0,5%	dez/27	15L0542353



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

As garantias são:

- Alienação fiduciária do Pátio Limeira Shopping e Edifício Pátio Office;
- CF dos recebíveis do Pátio Limeira Shopping e Edifício Pátio Office;
- Fiança da rede Oba;
- Fundo de reserva no valor de dois pagamentos subsequentes do CRI;
- Índice de Cobertura de PMT mínimo de 115%.

CRI Casa Shopping

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



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

As garantias são:

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

CRI Paes & Gregori

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



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

As garantias são:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Alienação das Cotas da SPE;
- Aval dos Sócios (PF e PJ) da Paes & Gregori;
- Fundo de Juros e correção durante toda a obra, e Fundo de Reserva com 6 PMTs.

Carteira Master

CRI MRV



**Devedor Ativo
Imobiliário**

MRV

Indexador

IPCA

**Taxa
Aquisição**

8,61%

% PL

0,3%

Vencimento

fev/29

Código Cetip

22B0006022

CRI clean da MRV. A MRV é a maior construtora da América Latina, fundada em 1979 em Belo Horizonte, Minas Gerais. A empresa se destaca no mercado imobiliário por oferecer casas e apartamentos em mais de 160 cidades brasileiras, atendendo principalmente às classes média e média baixa. A empresa apresenta rating brA+ pela S&P.

As garantias são:

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

CRI JJH Ariatam



**Devedor Ativo
Imobiliário**

Edifício Residencial
Piracicaba

Indexador

IPCA

**Taxa
Aquisição**

11,00%

% PL

0,1%

Vencimento

set/27

Código Cetip

24H1453741

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

As garantias são:

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



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