



# Relatório Gerencial

Abril/2026

**JSCR11 - JS Recebíveis Imobiliários**



**Safrasset**

Asset

[www.safrasset.com.br](http://www.safrasset.com.br)

# Comentário do Gestor

## Características

### Nome:

JS Recebíveis  
Imobiliários FII

Cód.igo de Negociação:  
JSCR11

### Administrador:

Banco J. Safra S. A.

### Gestor:

Safra Asset Management

### Auditor:

PwC

### Ambiente de Negociação:

[B3]

### CNPJ:

54.866.214/0001-74

### Início do Fundo:

28/06/2024

### Prazo:

Indeterminado

### Taxa de Administração:

1% a.a., conforme  
regulamento

### Taxa de Performance:

10% do retorno que  
exceder o IMA-B

### Data Anúncio

### Rendimento:

Último dia útil do mês

### Data Pagamento

### Dividendo:

10º dia útil do mês

Cota Fechamento no Mês (R\$)	Valor de Mercado do Fundo (R\$)	Número de Cotistas	Liquidez Média Diária (R\$/Dia)	Rendimento/Cota Anunciado no Mês
8,34	184.623.414	3.512	482.528	R\$ 0,100
Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	PL Alocado em Ativos - Alvo <sup>1</sup> (%)	Dividend Yield Mês (Mensal/Anualizado)
9,52	210.665.724	22.137.100	106,52%	1,20% / 14,39%

## Comentário do Gestor

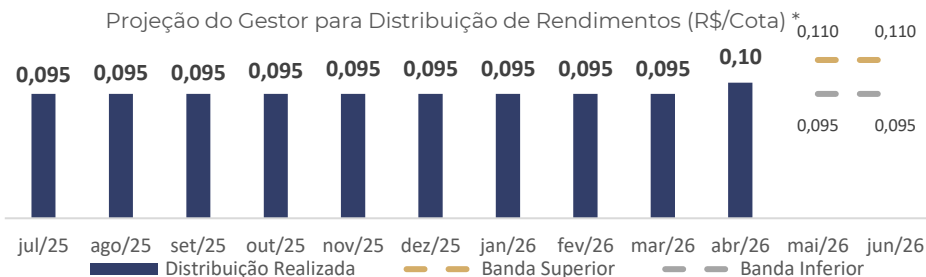
Em abril, o fundo não adquiriu novas operações e encerrou o período com **106,5% da carteira alocada**. A alavancagem do fundo é tática, e não estrutural. Essa maior exposição a ativos indexados ao IPCA beneficiou a rentabilidade no período, diante dos níveis recentes de inflação observados em fevereiro e março, que vieram acima das expectativas do mercado.

O fundo elevou o dividendo, distribuindo **R\$ 0,100 por cota**, o que corresponde a um **dividend yield mensal de 1,20%** sobre o valor de mercado, equivalente a **aproximadamente 14,39% ao ano**. Com um resultado de **R\$ 0,114 por cota** no mês, o fundo acumula um **saldo positivo de R\$ 0,065 por cota**. A gestão poderá seguir promovendo aumentos pontuais na distribuição, com o objetivo de cumprir a obrigatoriedade de distribuir 95% dos rendimentos.

No mês, foi celebrado o **aditamento do CRI Alfa Realty**. Com a entrega do empreendimento na Vila Madalena, serão iniciados os repasses bancários. No entanto, a incorporadora sinalizou insuficiência de recursos para manter o pagamento dos juros, o que poderá demandar a repactuação de algumas condições da operação. Seguimos monitorando o ativo, com especial atenção ao ritmo de vendas, que permanece lento. Adicionalmente, estamos buscando reforço de garantias junto à companhia e avaliando a possibilidade de venda integral do papel.

Diante do cenário atual de inflação mais elevada, o fundo tem a expectativa de gerar um resultado recorrente maior. **A gestão aumentou a proporção de papéis indexados ao IPCA+ e de ativos prefixados**, com o objetivo de assegurar maior rentabilidade, mesmo em um ambiente de queda de juros.

Por fim, poderemos **revisar o guidance para o primeiro semestre de 2026**, elevando a projeção de distribuição, a depender dos próximos dados de inflação. Permanecemos monitorando, com a devida cautela, as expectativas para a taxa Selic e para a inflação, antes de promover qualquer ajuste adicional nos níveis de distribuição do fundo.



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

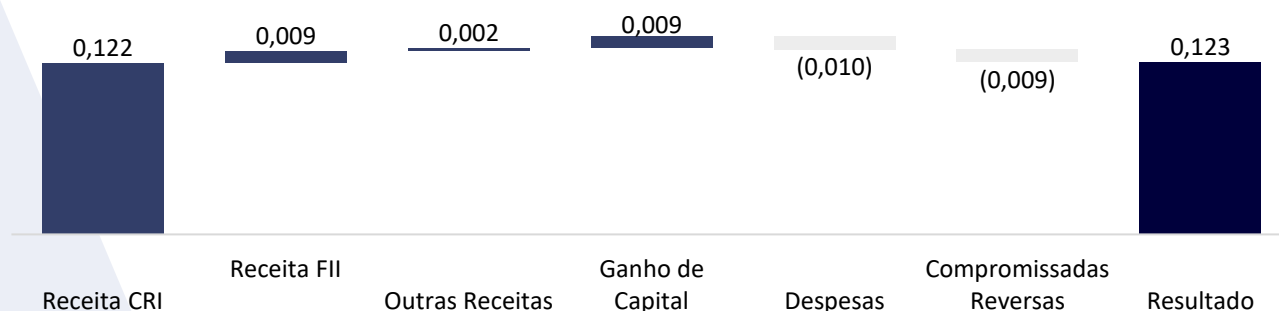
Qualquer dúvida ou sugestão, o time do JSCR está à disposição através do e-mail: [ri.imobiliario@safra.com.br](mailto:ri.imobiliario@safra.com.br).

# Resultado Financeiro

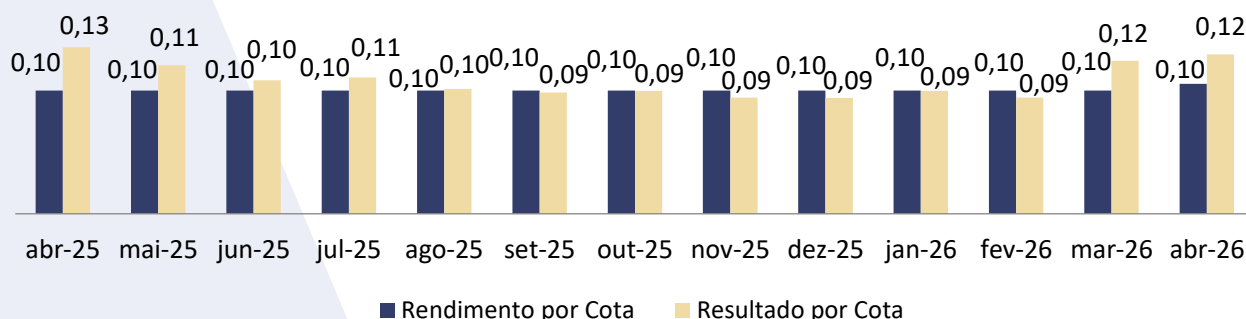
## Demonstração de Resultado (R\$)

Resultado (R\$)	Abril	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita CRI	2.701.155	8.997.539	8.997.539
Receita FII	194.192	967.741	967.741
Receitas Outros Ativos Financeiros	48.723	256.172	256.172
Ganho de Capital (FII/CRI)	194.192	394.405	394.405
<b>Total Receitas</b>	<b>3.138.262</b>	<b>10.615.858</b>	<b>10.615.858</b>
Despesas	(214.746)	(814.763)	(814.763)
Compromissadas Reversas	(205.842)	(399.274)	(399.274)
<b>Resultado</b>	<b>2.717.675</b>	<b>9.401.820</b>	<b>9.401.820</b>
Rendimento Distribuído	2.213.710	8.522.784	8.522.784
Resultado por Cota	0,123	0,425	0,425
Rendimento por Cota	0,100	0,385	0,385
Proporção Distribuição	81,5%	90,7%	90,7%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,065	0,065	0,065

## Composição de Resultado (R\$)



## Histórico de Rendimentos (R\$)



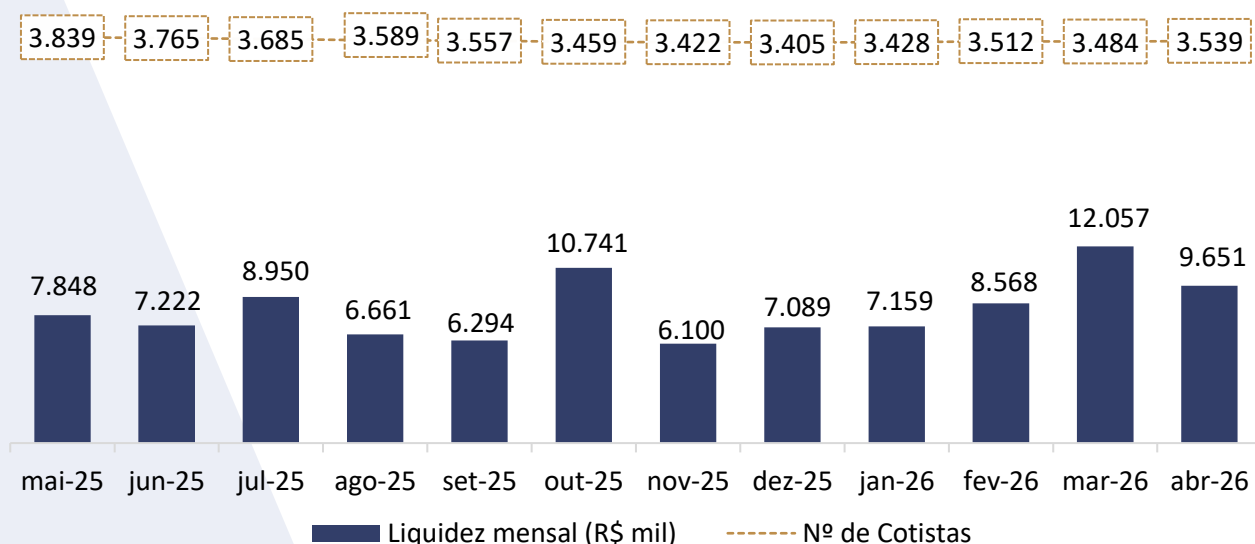
# Rentabilidade e Liquidez

## Retorno Total vs Benchmarks

	abr/26	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,20%	23,47%
CDI Líquido (15% IR)	0,93%	25,86%
Valor Patrimonial + Rendimento	1,45%	23,04%
IPCA + Yield IMA-B	1,55%	23,26%
IFIX	1,53%	17,40%
Valor de Mercado + Rendimento	0,84%	5,77%

## Liquidez

	abr/26	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	9.650.569	183.985.684
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	482.528	444.410
Giro	4,58%	87,34%



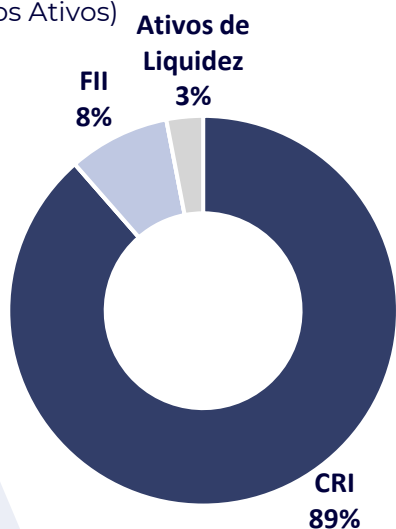
## Composição e Diversificação dos Ativos

Quadro resumo | Ativos

Alocação por tipo de ativo	Indexador	Taxa Média de Aquisição	Duration Média	% Ativos	Taxa Média MTM
CRI	IPCA+	8,8%	4,6	56,2%	9,4%
CRI	CDI+	3,0%	1,9	24,2%	2,2%
CRI	PRE	14,3%	2,3	8,1%	14,8%
FII's de CRI	N/A	N/A	N/A	8,4%	N/A
Ativos de Liquidez	N/A	100% DI (- IR)	N/A	3,0%	100% DI (- IR)
<b>Total</b>				<b>91,9%</b>	

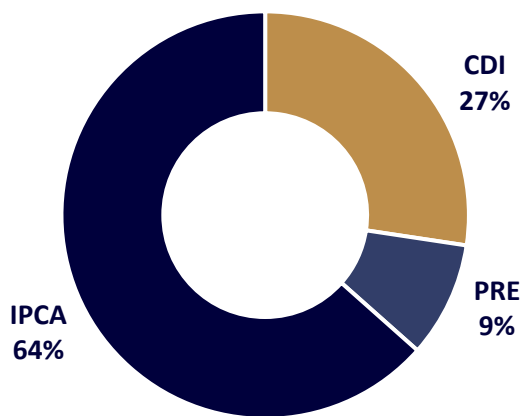
### Alocação por Tipo de Ativos

(% dos Ativos)



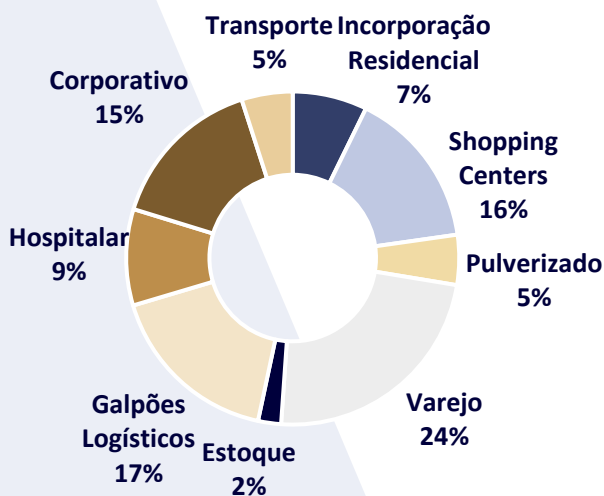
### Alocação por Indexador

(% dos CRIs)



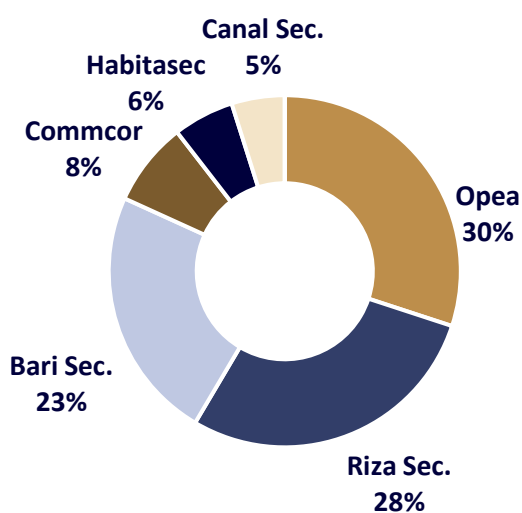
### Alocação por Setor dos Devedores

(% 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%	4,68
26C0014206	Einstein	CRI	Hospitalar	9,1%	19,2	IPCA	8,68%	6,78
25L2402882	Atacadão	CRI	Varejo	8,9%	18,8	PRE	14,33%	2,26
24G2735282	Shopping ID	CRI	Shopping Centers	8,6%	18,2	IPCA	9,92%	3,20
24K2582816	Atacadão	CRI	Varejo	8,4%	17,8	IPCA	9,29%	4,83
25E3479736	Rojemac	CRI	Corporativo	7,9%	16,6	CDI	2,00%	1,74
23E1226516	WT Guarulhos	CRI	Galpões Logísticos	7,5%	15,8	IPCA	8,72%	2,96
24E1751024	Alfa Realty	CRI	Incorporação Residencial	7,1%	14,9	CDI	4,25%	1,72
21L0736590	PMLL11   Shopping Madureira	CRI	Shopping Centers	6,5%	13,6	IPCA	7,80%	4,60
24B1813276	Havan Boa	CRI	Varejo	5,5%	11,6	IPCA	8,80%	4,97
23I1270600	Comporte	CRI	Transporte	4,8%	10,2	CDI	3,66%	2,28
24I2268708	FGR	CRI	Pulverizado	4,7%	10,0	IPCA	9,00%	6,15
24L1252219	MPD	CRI	Corporativo	4,7%	10,0	CDI	2,00%	2,14
22B0006022	MRV	CRI	Corporativo	2,3%	4,8	IPCA	8,61%	2,11
20K0777893	Tibério	CRI	Estoque	2,2%	4,6	CDI	2,70%	1,29
<b>Total</b>				<b>97,85%</b>	<b>205,3</b>			

# 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 Einstein

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Einstein	IPCA	8,68%	9,1%	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 (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 Atacadão Pré

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:

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

## CRI Shopping ID

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Shopping ID	IPCA	9,92%	8,6%	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

# Carteira

## CRI Atacadão



Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Atacadão	IPCA	9,29%	8,4%	dez/37	24K2582816

CRI lastrado na cessão de contratos de locação atípicos (BTS) de 16 imóveis da rede Atacadão. Os recursos do CRI serão destinados ao pré-pagamento do valor da cessão da totalidade dos créditos imobiliários ao Fundo Guardian Real Estate (Cedente) e para composição do Fundo de Despesas.

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%	7,9%	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 Lyr.

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%	7,5%	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 Alfa Realty



Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Desenvolvimento Residencial - SP Capital	CDI	4,25%	7,1%	mai/28	24E1751024

Operação de financiamento de obra para dois empreendimentos de incorporação residencial da Alfa Realty: o 180° Fidalga, localizado na Vila Madalena, e o Lux, localizado no Alto da Lapa.

As garantias são:

- Alienação Fiduciária dos imóveis;
- Cessão Fiduciária dos recebíveis; e
- AF das cotas das SPEs e da Sub-holding.

# Carteira

CRI PMLL11   Shopping Madureira	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Shopping Madureira - RJ	IPCA	7,80%	6,5%	dez/36	21L0736590



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

As garantias são:

- Alienação Fiduciária de 80% do Madureira Shopping, com LTV de 50%;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis (presentes e futuros) das unidades independentes do Madureira Shopping;
- A partir do 3º ano da operação, *covenant* de índice de cobertura do serviço da dívida (ICSD)>1,3x.

CRI 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-Suilt 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.

CRI Comporte	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Comporte	CDI	3,66%	4,8%	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:

- 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%	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

# Carteira

## 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 MRV



Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
MRV	IPCA	8,61%	2,3%	fev/29	22B0006022

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

As garantias são:

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

## CRI Tibério



Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Tibério	CDI	2,70%	2,2%	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.



# Safr



**Regulamento**



**Acesse o site  
da Gestora**



**Cadastre-se  
no  
nosso mailing**

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

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