



Relatório Gerencial

Fevereiro/2026

JS Crédito Estruturado FII



Safr

Asset

www.safr.com.br

Comentário do Gestor

Características

Nome:
JS Crédito Estruturado
FII

Cód.igo de Negociação:
6081225UNI

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:
1% 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:**
1º dia útil do mês

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Rendimento/Cota Anunciado no Mês
974,24	395.447.925	\$10,00

Qtd. de cotas	PL Alocado em Ativos - Alvo ¹ (%)	Dividend Yield Mês (Mensal/Anualizado)
405.905	96,55%	1,03% / 12,37%

Comentário do Gestor

No mês de fevereiro, o fundo encerrou o período **praticamente totalmente alocado, com 3,45% do patrimônio líquido mantido em caixa**. Adicionalmente, foi anunciada a **2ª emissão de cotas do fundo**, com montante-alvo de R\$ 600 milhões, podendo atingir até **R\$ 750 milhões** em caso de exercício do lote adicional.

O resultado do fundo no período foi de **R\$ 9,56 por cota**, refletindo principalmente o impacto dos meses recentes de inflação mais baixa, em função da **defasagem natural dos indexadores dos ativos**. Com a distribuição de **R\$ 10,00 por cota**, correspondente a um **dividend yield mensal de 1,03%**, o fundo encerrou o mês com um **estoque de resultado acumulado de R\$ 0,60 por cota**. Considerando também a valorização patrimonial, o desempenho consolidado do fundo no mês foi de **0,97%**, patamar que tende a ser compensado nos próximos meses, diante do cenário projetado de aceleração inflacionária.

A alocação atual do portfólio, composta por **59% em ativos indexados ao IPCA**, a uma taxa média de **IPCA + 9,40%**, e **41% em operações atreladas ao CDI**, a uma taxa média de **CDI + 2,80%**, permanece em linha com a estratégia vigente da gestão, entregando um nível de retorno compatível com o posicionamento desejado.

Nos próximos meses, a gestão avançará na **originação e liquidação de novas operações**, promovendo a **substituição gradual dos CRIs táticos e das LCIs por ativos com maior rentabilidade**. Essas novas alocações também visam absorver os recursos provenientes da **nova oferta de cotas**, garantindo o cumprimento da estratégia de investimentos do fundo.

Projeção Esperada pelo 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.

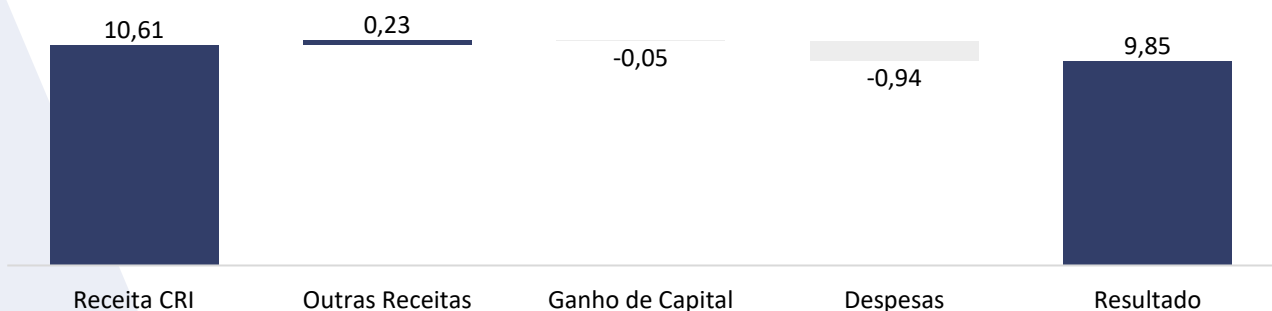
Qualquer dúvida ou sugestão, o time do JS Crédito Estruturado está à disposição através do e-mail: ri.imobiliario@safra.com.br.

Resultado Financeiro

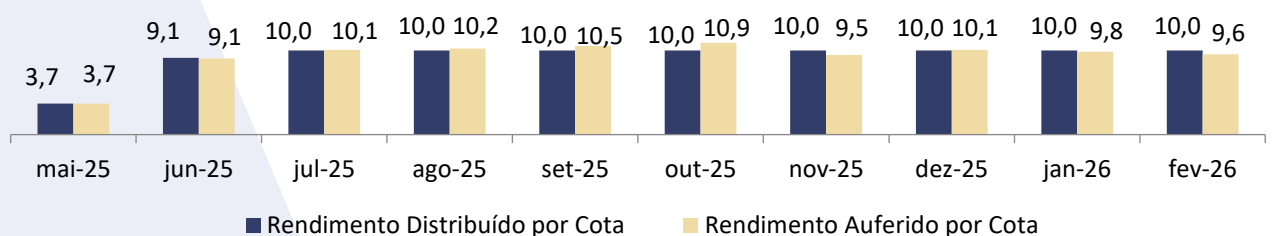
Demonstração de Resultado (R\$)

Resultado (R\$)	Fevereiro	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita CRI	4.102.512	8.407.388	8.407.388
Receita FII	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	72.637	167.423	167.423
Ganho de Capital (FII/CRI)	0	(20.338)	(20.338)
Total Receitas	4.175.149	8.554.472	8.554.472
Despesas	(296.343)	(677.823)	(677.823)
Resultado	3.878.806	7.876.650	7.876.650
Rendimento Distribuído	4.059.050	8.118.100	8.118.100
Resultado por Cota	9,556	19,405	19,405
Rendimento por Cota	10,000	20,000	20,000
Proporção Distribuição	104,6%	103,1%	103,1%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,617	0,617	0,617

Composição de Resultado (R\$)



Histórico de Rendimentos (R\$)



■ Rendimento Distribuído por Cota

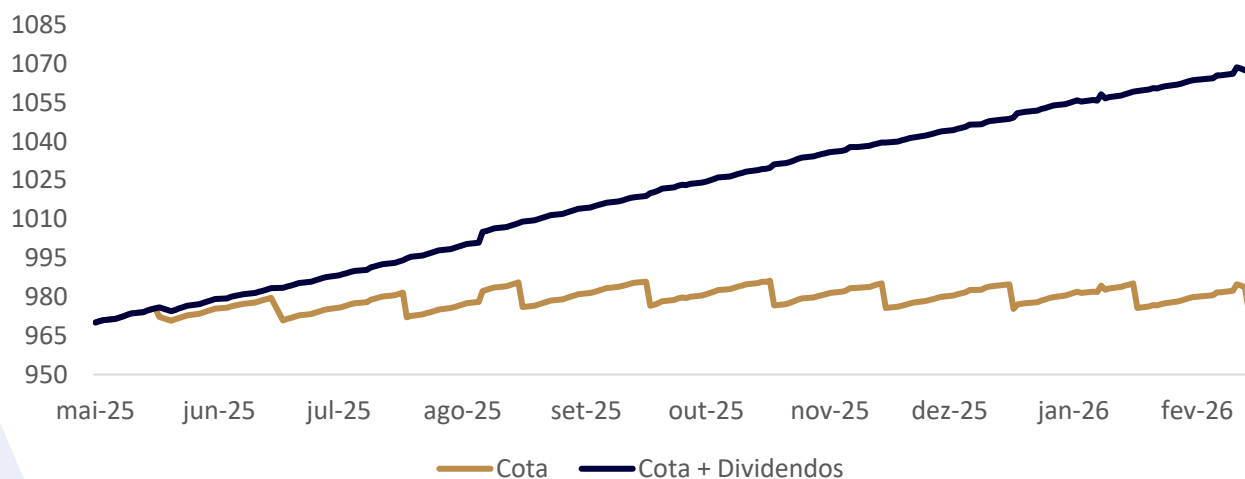
■ Rendimento Auferido por Cota

Rentabilidade

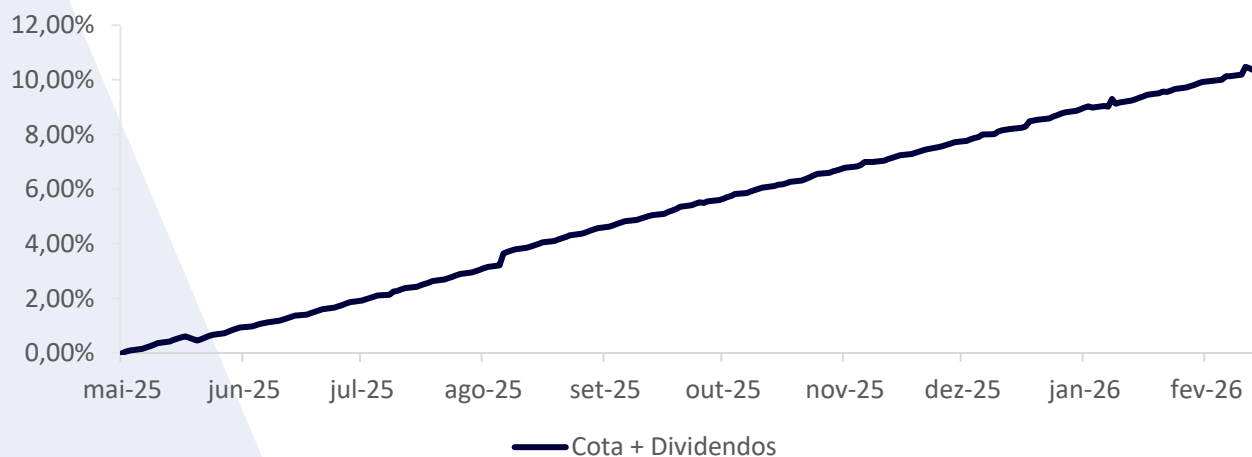
Retorno Total

	feb/26	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,03%	9,52%
CDI Líquido (15% IR)	0,85%	11,69%
Valor Patrimonial + Rendimento	0,87%	10,40%
IPCA + Yield IMA-B	0,97%	8,17%

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%
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%											1,77%
Dividend Yield	1,03%	1,03%											2,07%

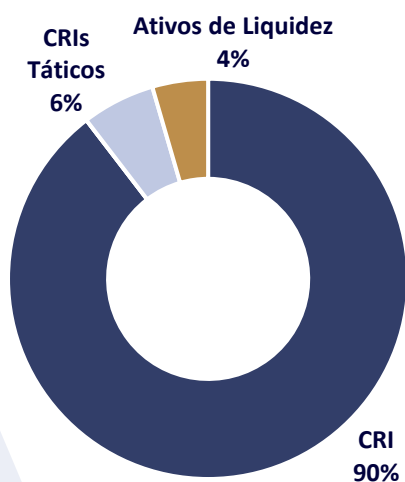
Composição e Diversificação dos Ativos

Quadro resumo | Ativos

Alocação por tipo de ativo	Indexador	Taxa Média de Aquisição	Duration Média	% Ativos	Taxa Média MTM
CRI	IPCA+	9,4%	3,8	56,9%	9,27%
CRI	CDI+	2,8%	1,9	35,1%	2,77%
CRI Táticos	% CDI	99,0%	3,2	5,8%	99,02%
Ativos de Liquidez	N/A	100% DI (- IR)	N/A	2,1%	100% DI (- IR)
Total				100%	

Alocação por Tipo de Ativos

(% dos Ativos)



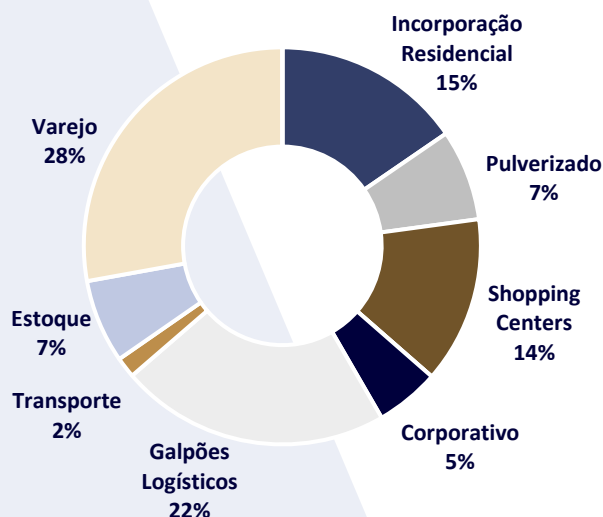
Alocação por Indexador

(% dos CRIs)



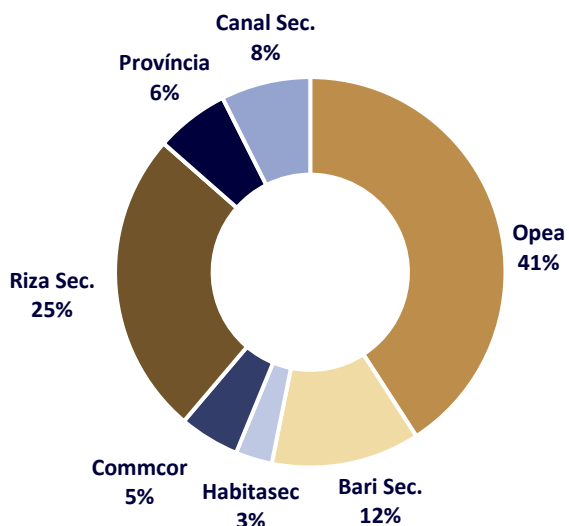
Alocação por Setor dos Devedores

(% 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
24K2582816	Atacadão	CRI	Varejo	9,5%	37,6	IPCA	9,29%	4,87
25E3479736	Rojemac	CRI	Corporativo	8,3%	32,7	CDI	2,00%	1,81
24E1751024	Alfa Realty	CRI	Incorporação Residencial	8,3%	32,9	CDI	4,25%	1,85
24G2735282	Shopping ID	CRI	Shopping Centers	7,7%	30,5	IPCA	11,48%	3,28
24I2268708	FGR	CRI	Pulverizado	7,2%	28,3	IPCA	9,00%	6,22
24J2248382	Grupo Mateus	CRI	Varejo	6,8%	27,1	IPCA	9,00%	5,48
20K0777893	Tibério	CRI	Estoque	6,6%	26,0	CDI	2,70%	1,16
25E2915218	Aptiv / Ambev	CRI	Galpões Logísticos	5,5%	21,8	IPCA	9,00%	1,55
24L1252219	MPD	CRI	Corporativo	5,0%	19,9	CDI	2,00%	2,29
23E1226516	WT Guarulhos	CRI	Galpões Logísticos	4,8%	19,1	IPCA	9,00%	3,03
21L0354209 21L0355069	Citlog Viracopos	CRI	Logístico	3,8%	15,1	IPCA	8,75%	2,72
25L2378680	EPO Sr.	CRI	Incorporação Residencial	3,8%	15,0	CDI	2,80%	3,45
15L0542353	Shopping Pátio Limeira	CRI	Shopping Centers	3,1%	12,2	IPCA	9,00%	0,87
22L1125928	Casa Shopping	CRI	Shopping Centers	2,3%	9,3	IPCA	9,05%	2,83
24B1813276	Havan Boa	CRI	Varejo	2,3%	8,9	IPCA	8,80%	5,02
24F2263347	Paes & Gregori	CRI	Incorporação Residencial	2,1%	8,3	IPCA	9,80%	1,22
24A2983450	JSRE11 Rochaverá	CRI	Lajes Corporativas	0,0%	0,0	CDI	2,60%	0,00
23I1270600	Comporte	CRI	Transporte	1,6%	6,4	CDI	3,50%	2,00
22J0978863	HSLG11 Bemol	CRI	Galpões Logísticos	1,1%	4,4	IPCA	8,00%	4,74
24H1453741	JJH Ariatam	CRI	Incorporação Residencial	0,7%	2,7	IPCA	11,00%	1,29
25D0113938	LOG CP	CRI Tático	Galpões Logísticos	6,0%	23,6	% CDI	98,96%	3,12
Total				96,55%	381,8			

Carteira

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

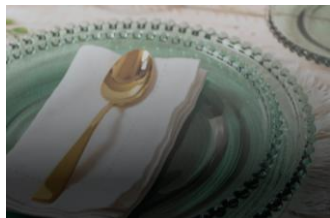


Os recursos do CRI serão utilizados para pagar o valor referente à cessão dos créditos imobiliários que foram transferidos para lastrear a operação .

As garantias são:

- 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 Rojemac	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Rojemac	CDI	2,00%	8,3%	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 Alfa Realty	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Desenvolvimento Residencial - SP Capital	CDI	4,25%	8,3%	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:

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

CRI Shopping ID	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Shopping ID	IPCA	11,48%	7,7%	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

Carteira

CRI FGR	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	FGR	CDI	9,00%	7,2%	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:
- Cessão Fiduciária de recebíveis
 - Alienação fiduciária de Quotas da SPE
 - Fundos de Obra, Despesas e Reserva
 - Aval Sócios e controladora

CRI Grupo Mateus	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Grupo Mateus	IPCA	9,00%	6,8%	out/39	24J2248382



Os recursos serão destinados para fazer frente aos investimentos em desenvolvimento (capex) e aquisições do Fundo TXRF11.

- 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 Tibério	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Tibério	CDI	2,70%	6,6%	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.

CRI Aptiv / Ambev	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Galpões da Aptiv e Ambev	IPCA	9,00%	5,5%	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:
- 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; e
 - Fundo de Despesas com Saldo Mínimo de R\$100.000

Carteira

CRI MPD	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Corporativo	CDI	2,00%	5,0%	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 WT Guarulhos	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	WT Guarulhos	IPCA	9,00%	4,8%	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 HLOG11 Viracopos	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Citlog Viracopos	IPCA	8,75%	3,8%	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:

- Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície
- Alienação Fiduciária da Nua Propriedade

CRI EPO	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	EPO Incorporadora	CDI	2,80%	3,8%	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:

- Alienação fiduciária do imóvel;
- Cessão fiduciária dos recebíveis;
- Fundo de Obra, Reserva e de Despesa;
- Aval da EPO e sócios;

Carteira

CRI Pátio Limeira	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Shopping Pátio Limeira e Edifício Pátio Office	IPCA	9,00%	3,1%	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; e
- 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%	2,3%	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 Havan Boa	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Galpões Varejo - Jundiaí	IPCA	8,80%	2,3%	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; e
- Aval da Holding.

CRI Paes & Gregori	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Desenvolvimento Residencial - SP Capital	IPCA	9,80%	2,1%	set/27	24F2263347



Operação de financiamento de obra para um empreendimento de incorporação residencial, localizado na Chácara Klabin, em São Paulo, da Incorporadora e Contratadora 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

CRI Comporte	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Comporte	CDI	3,50%	1,6%	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 HSLG11 Bemol	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Galpão Logístico - Manaus	IPCA	8,00%	1,1%	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:
 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 JJH Ariatam	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Edifício Residencial Piracicaba	IPCA	11,00%	0,7%	set/27	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; e
 v. Fundos de Despesa, Obras e Reserva.



Safra



Regulamento



**Acesse o site
da Gestora**



**Cadastre-se
no
nosso mailing**

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