



Relatório Gerencial

Julho/2025

JS Crédito Estruturado FII



Safrá

Asset

www.safrá.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
972,14	394.595.402	R\$ 10,00

Qtd. de cotas	PL Alocado em Ativos - Alvo ¹ (%)	Dividend Yield Mês (Mensal/Anualizado)
405.905	94,34%	1,03% / 12,34%

Comentário do Gestor

Em junho encerramos a oferta do fundo, com uma captação total de R\$ 405.905.000,00. Um volume acima da oferta alvo, que era de 400 milhões. A oferta teve três liquidações parciais, sendo a última no dia 30/06/2025. Mesmo com grande parte dos recursos entrando no fechamento do mês, a gestão conseguiu encerrar o mês de julho com 94,34% do fundo alocado em ativos, de acordo com a política de investimentos que consta do regulamento do Fundo..

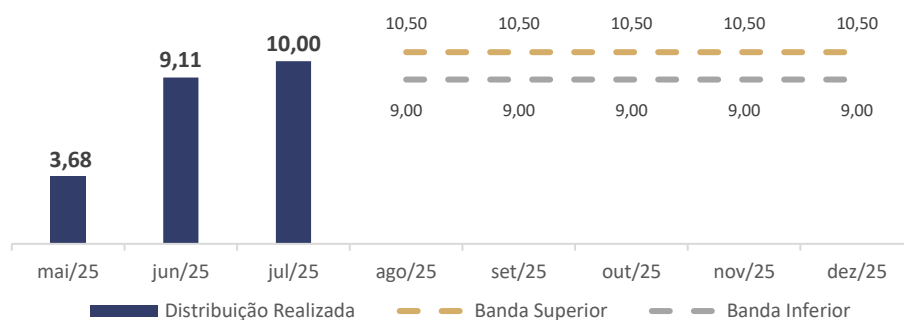
Com 79% alocado em CRIs e 15% em LCIs. As alocações em LCIs e CRIs de alocação tática visam uma melhor remuneração da liquidez do fundo, uma vez que esses ativos são isentos de imposto, trazendo eficiência tributária para a estrutura, dado os altos níveis de CDI, atualmente. As alocações são dadas como táticas pois são momentâneas e não são alocações permanentes no fundo e devem ser substituídas.

Hoje, a maior parte da carteira está alocada em operações indexadas ao CDI, o que permite uma redução da volatilidade do valor da cota. Conforme material publicitário da oferta, o fundo teria uma carteira 55% indexada a IPCA e 45% a CDI. De maneira minimizar volatilidade e se posicionar em níveis historicamente altos de taxas.

Nos meses de maio e junho, meses de oferta, realizamos a distribuição extraordinária de 3,68 e 9,11 por cota, respectivamente. Lembrando que tais dividendos são provenientes de rentabilidades parciais, os quais não estavam previstos no estudo inicial, representando um ganho maior que o projetado para o cotista. **No mês de julho realizamos a distribuição de R\$ 10,00/ cota** o que representa um **dividend yield de 1,03%** com base na cota de fechamento de junho (972,14). Quando levamos em consideração a valorização da cota patrimonial o **retorno total para o mês foi de 1,15%**.

Para os próximos meses a gestão vai avançar na originação e liquidação de novas operações, trocando a porção da carteira alocada em CRIs táticos e LCIs, com uma maior rentabilidade. Ressaltando que no **primeiro mês pós oferta o fundo já está entregando o nível de dividendos conforme o material de divulgação da oferta.**

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

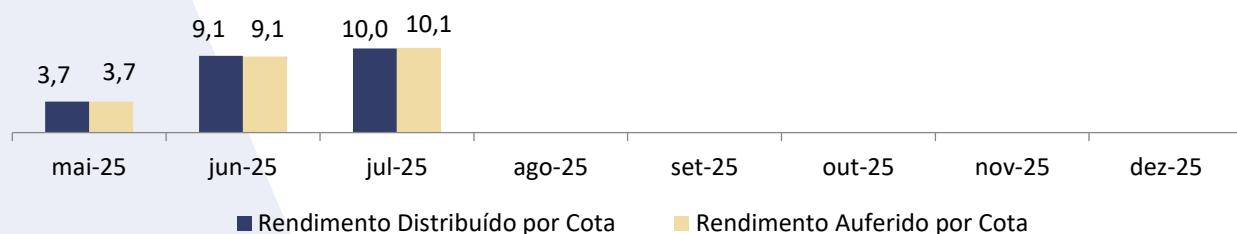
Demonstração de Resultado (R\$)

Resultado (R\$)	Julho	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita CRI	3.478.897	3.478.897	5.171.418
Receita FII	0	0	0
Receitas Outros Ativos Financeiros	1.081.771	1.081.771	3.644.425
Ganho de Capital (FII/CRI)	0	0	0
Total Receitas	4.560.668	4.560.668	8.815.843
Despesas	(465.860)	(465.860)	(465.860)
Resultado	4.094.807	4.094.807	8.349.983
Rendimento Distribuído	4.059.050	4.059.050	7.908.497
Resultado por Cota	10,088	10,088	20,571
Rendimento por Cota	10,000	10,000	19,484
Proporção Distribuição	99,1%	99,1%	94,7%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,045	0,045	0,045

Composição de Resultado (R\$)



Histórico de Rendimentos (R\$)

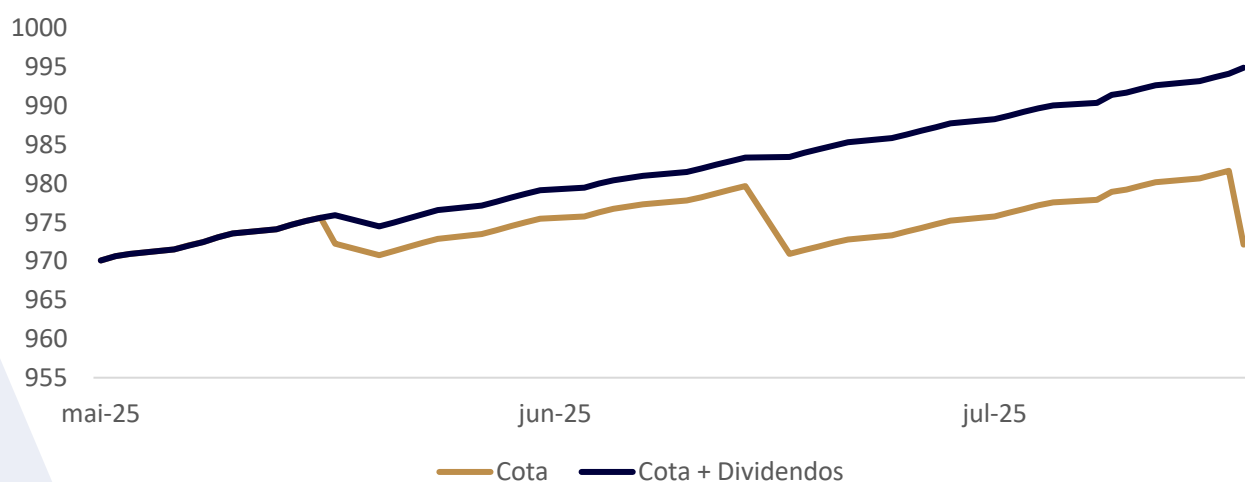


Rentabilidade

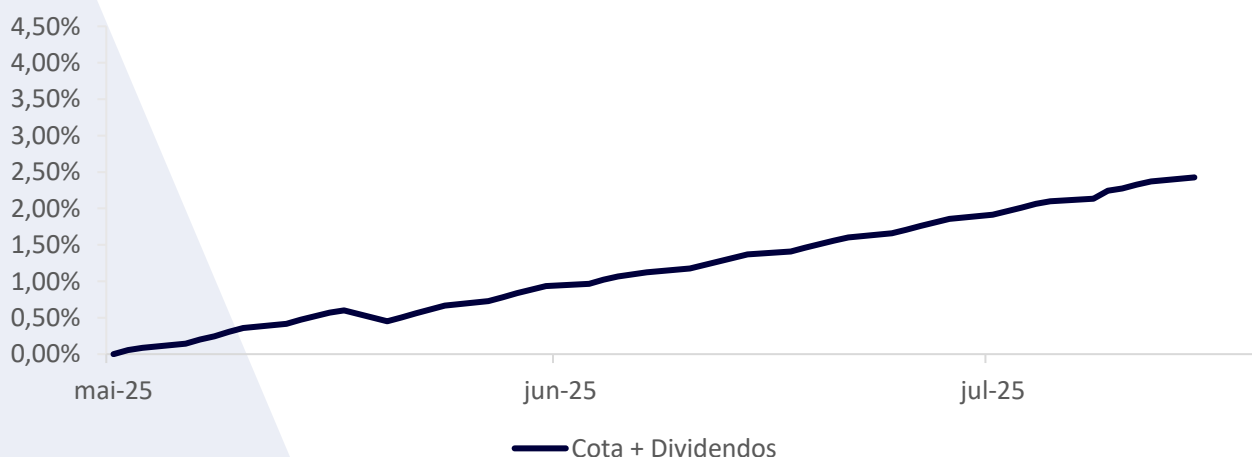
Retorno Total

	jul/25	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,03%	2,34%
CDI Líquido (15% IR)	1,08%	3,05%
Valor Patrimonial + Rendimento	1,15%	2,58%
IPCA + Yield IMA-B	0,84%	1,73%

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%	-	-	-	-	-	2,58%
Dividend Yield	-	-	-	-	0,38%	0,94%	1,03%	-	-	-	-	-	2,35%

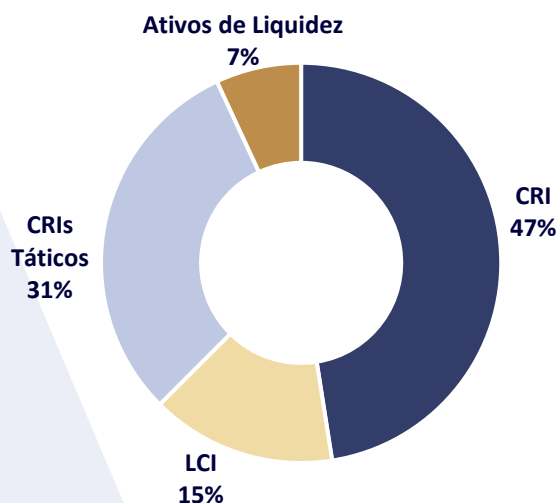
Composição e Diversificação dos Ativos

Quadro resumo | Ativos

Alocação por tipo de ativo	Indexador	Taxa Média de Aquisição	Duration Média	% Ativos	Taxa Média MTM
CRI	IPCA+	9,8%	2,8	24,0%	9,89%
CRI	CDI+	2,7%	1,9	23,5%	2,67%
CRI Táticos	% CDI	99,8%	2,9	30,6%	99,81%
LCI	% CDI	95,3%	0,9	15,0%	95,30%
Ativos de Liquidez	N/A	100% DI (- IR)	N/A	6,9%	100% DI (- IR)
Total				100%	

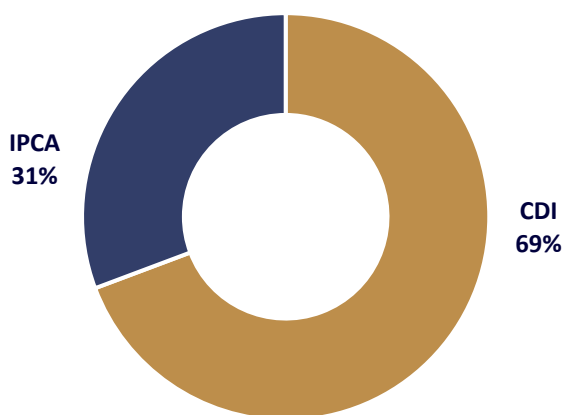
Alocação por Tipo de Ativos

(% dos Ativos)



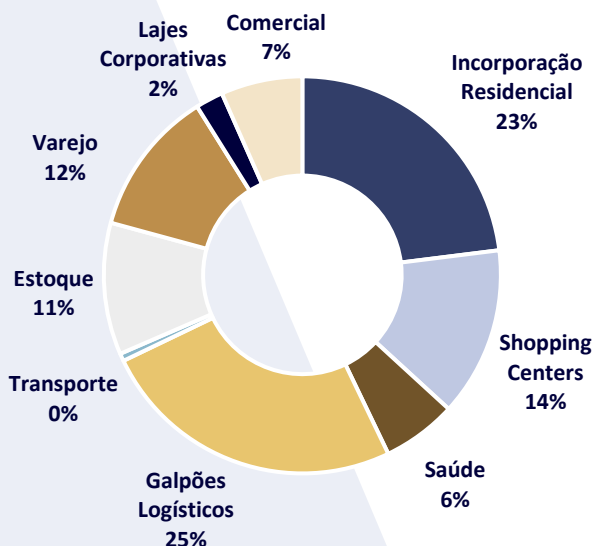
Alocação por Indexador

(% dos CRIs)



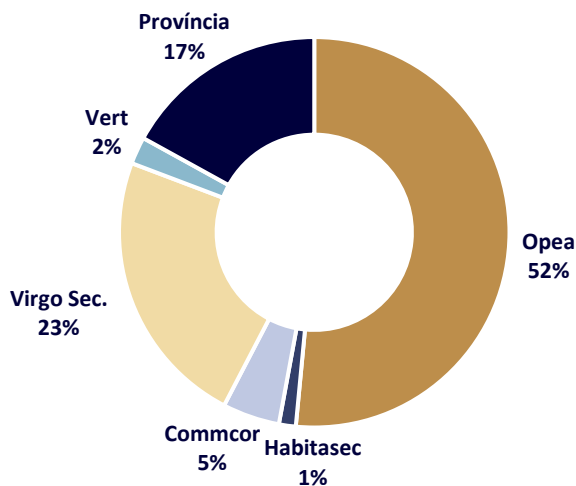
Alocação por Setor dos Devedores

(% 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
25E3479736	Rojemac	CRI	Varejo	9,4%	37,1	CDI	2,00%	1,97
20K0777893	Tibério	CRI	Estoque	8,5%	33,5	CDI	2,70%	1,43
24G2735282	Shopping ID	CRI	Shopping Centers	7,9%	31,1	IPCA	11,48%	3,37
21L0354209 21L0355069	Citlog Viracopos	CRI	Galpões Logísticos	4,1%	16,0	IPCA	8,75%	2,96
23E1226516	WT Guarulhos	CRI	Galpões Logísticos	3,7%	14,8	IPCA	9,00%	3,23
24E1751024	Alfa Realty	CRI	Incorporação Residencial	3,7%	14,5	CDI	4,25%	2,20
15L0542353	Shopping Pátio Limeira	CRI	Shopping Centers	3,0%	12,0	IPCA	9,00%	1,06
25E2915218	Aptiv / Ambev	CRI	Galpões Logísticos	3,0%	11,8	IPCA	9,00%	1,78
24A2983450	JSRE11 Rochaverá	CRI	Lajes Corporativas	1,8%	7,0	CDI	2,60%	2,70
22J0978863	HSLG11 Bemol	CRI	Galpões Logísticos	1,1%	4,4	IPCA	8,00%	4,92
24H1453741	JJH Ariatam	CRI	Incorporação Residencial	1,1%	4,4	IPCA	11,00%	1,72
23I1270600	Comporte	CRI	Transporte	0,5%	1,9	CDI	3,50%	2,17
24F2263347	Paes & Gregori	CRI	Incorporação Residencial	0,4%	1,5	IPCA	9,80%	1,68
25D0012203 25D0012202	Cyrela	CRI Tático	Incorporação Residencial	13,1%	51,6	% CDI	98,74%	3,39
25D0113938	LOG CP	CRI Tático	Galpões Logísticos	7,9%	31,1	% CDI	99,00%	3,50
21L0694148 21L0666600	Brookfield	CRI Tático	Comercial	5,3%	20,7	CDI	0,89%	1,56
24H1684874	Einstein	CRI Tático	Saúde	4,8%	19,0	% CDI	97,40%	2,16

Total 79,17% 312,4

Carteira

CRI Rojemac	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Rojemac	CDI	2,00%	9,4%	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:

- (i) Cessão Fiduciária de Duplicata Performada da Empresa, formanda 100% do Saldo Devedor.
- (ii) Aval dos Sócios

CRI Tibério	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Tibério	CDI	2,70%	8,5%	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.

CRI Shopping ID	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Shopping ID	IPCA	11,48%	7,9%	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

CRI HLOG11 Viracopos	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Citlog Viracopos	IPCA	8,75%	4,1%	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

CRI WT Guarulhos	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	WT Guarulhos	IPCA	9,00%	3,7%	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:
 (i) AF de Galpão Logístico recém construído em Guarulhos
 (ii) CF dos recebíveis futuros de locação
 (iii) 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%	3,7%	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 Pátio Limeira	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Shopping Pátio Limeira e Edifício Pátio Office	IPCA	9,00%	3,0%	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:
 i. Alienação fiduciária do Pátio Limeira Shopping e Edifício Pátio Office;
 ii. CF dos recebíveis do Pátio Limeira Shopping e Edifício Pátio Office;
 iii. Fiança da rede Oba;
 iv. Fundo de reserva no valor de dois pagamentos subsequentes do CRI; e
 v. Índice de Cobertura de PMT mínimo de 115%.

CRI Aptiv / Ambev	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Galpões da Aptiv e Ambev	IPCA	9,00%	3,0%	mar/30	25E2915218



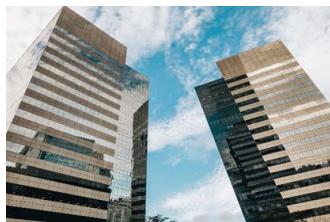
Créditos imobiliários baseados em contratos de locação de dois galpões logísticos locados para a Aptiv e Ambev, em Espírito Santo do Pinhal - SP e em Pelotas - RS, respectivamente.

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

Carteira

CRI JSRE11 | Rochaverá

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Edifício Rochaverá - SP Capital	CDI	2,60%	9,5%	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:

- Cessão Fiduciária dos recebíveis dos contratos de locação; e
- Covenants usuais a este tipo de operação.

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:

- 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 JJH Ariatam

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Edifício Residencial Piracicaba	IPCA	11,00%	1,1%	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:

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

CRI Comporte

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Comporte	CDI	3,50%	0,5%	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.

Carteira

CRI Paes & Gregori



Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Desenvolvimento Residencial - SP Capital	IPCA	9,80%	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:

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



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