

Julho 2024

Relatório Gerencial JSCR11



JS Recebíveis Imobiliários | Fundo de Investimento Imobiliário – FII | JSCR11 | www.safrasset.com.br



Informações Gerais do FII

Resumo

Cota Fechamento no Mês ¹ (R\$)	Valor de Mercado do Fundo ¹ (R\$)	Número de Cotistas	Liquidez Média Diária ¹ (R\$/Dia)	Rendimento/Cota Anunciado no Mês
N/A	N/A	2.904	N/A	R\$ 0,67

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	PL Alocado em Ativos - Alvo ³ (%)	Divided Yield ² Mês (Mensal/Anualizado)
96,20	212.963.967	2.213.710	60%	0,67% / 8,04%

Notas:

(1) No fechamento do mês de Julho/24 as cotas do JSCR ainda não haviam sido liberadas para negociação na bolsa, portanto não consta o valor de mercado neste Relatório.

(2) Calculado sobre o valor do IPO (R\$ 100,00/cota)

(3) São ativos-alvo do Fundo: Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e cotas de outros FIIs, dentre outros ativos conforme previsto no Anexo I do regulamento do Fundo

Objetivo do Fundo e Política de Investimento

Fundo Imobiliário híbrido com gestão ativa cujo objetivo é proporcionar aos cotistas rendimentos ou ganhos de capital **em ativos de crédito do mercado imobiliário**, podendo alocar seus recursos em: Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), cotas de outros FIIs, dentre outros ativos conforme previsto no Anexo I do regulamento.

Nome: JS Recebíveis Imobiliários FII

Código de Negociação (ticker): 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

Cotas emitidas: 2.213.710

Taxa Administração: 1% a.a., conforme regulamento

Taxa 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

Tributação: Conforme Regulamento, Prospecto do Fundo e leis n. 8.668/93 e n. 9.779/1999



Comentário do Gestor

Caros investidores,

É com prazer que publicamos o primeiro relatório gerencial do JS Recebíveis imobiliários FII, que iniciou sua operação em 28/06 e que, a partir do dia 05/08, iniciou suas negociações na B3 sob o código JSCR11. Aproveitamos essa oportunidade para agradecer a todos os investidores que fizeram parte da oferta pública inicial do fundo, quando captamos, com sucesso, R\$ 221.371.000,00 (duzentos e vinte e um milhões, trezentos e setenta e um mil reais).

Informamos, ainda, que, conforme previsto no material da oferta, foi aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 18 de julho de 2024 a possibilidade do JSCR11 adquirir CRIs em situação de potencial conflito de interesse, conforme previsto na respectiva regulamentação.

Do ponto de vista de alocação, no primeiro mês de operação do fundo (julho/24) a gestão alocou R\$ 121,8 mm em CRIs e R\$ 5,5 mm em FIIs de CRI. Com essas movimentações, que totalizaram R\$ 127,3 mm, alocamos, aproximadamente, 60% do PL do fundo em ativos alvo nos primeiros 30 dias do fundo, sendo 50% alocado em papéis indexados ao CDI e 50% alocado em papéis indexados ao IPCA, em linha com a estratégia de investimentos do fundo.

Com estes investimentos diversificamos o patrimônio do fundo com exposição a diferentes setores da economia, dentre eles: shopping centers, galpões logísticos, varejo, incorporação residencial e lajes corporativas. Todos os ativos investidos possuem garantias robustas e trazem conforto para a equipe de gestão. Maiores detalhes sobre os ativos investidos serão trazidos neste relatório, na seção “Detalhamento da Carteira de CRI”.

Das alocações táticas em FIIs no mês de julho, a equipe de gestão priorizou fundos imobiliários de CRI com bons ativos em sua carteira e que alocam grande parte de seu patrimônio em papéis indexados ao IPCA, além de contar com uma com boa avaliação de risco de crédito. Em termos de marcação a mercado dos fundos alocados, a taxa média de aquisição foi próximo de IPCA + 9% a.a., estando em linha com o objetivo de risco e rentabilidade do JSCR11.

O fundo gerou, em seu primeiro mês operacional, um resultado de R\$ 0,82 por cota e distribuiu, como dividendo, um valor de R\$ 0,67 por cota, que representou um *dividend yield* de 0,67% a.m. sobre o valor da cota no IPO, e o fundo já começa sua listagem com reserva de rendimento acumulada de R\$ 0,15/cota. **Importante ressaltar que, por se tratar do primeiro mês do fundo, recebemos os juros pró-rata da data de liquidação dos investimentos, portanto podemos prever um crescimento neste valor de dividendo a ser distribuído já no próximo mês.** No próximo relatório traremos informações referentes ao desempenho do fundo no mercado secundário.

Informamos, por fim, que publicamos o valor da distribuição mensal de dividendos em todo último dia útil do mês, e os cotistas sempre receberão os créditos destes dividendos em suas contas correntes no 10º dia útil do mês subsequente.

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



Comentário do Gestor



Convidamos todos a se cadastrarem em nosso mailing, para receber os relatórios mensais e outras informações relevantes do fundo, através da página: [Clique Aqui](#).



Em caso de dúvidas, o time do JSCR está à disposição através da caixa de e-mail: [**ri.imobiliario@safra.com.br**](mailto:ri.imobiliario@safra.com.br).



Resultado Financeiro

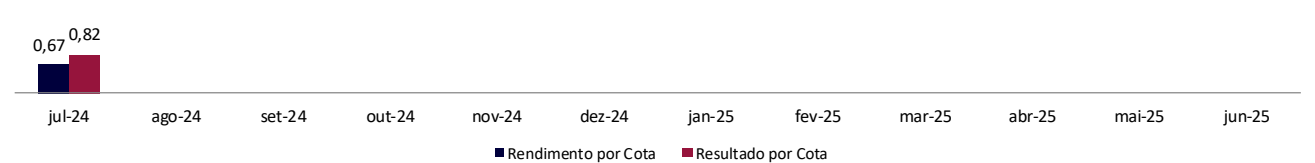
Demonstração de Resultado (R\$)

Resultado (R\$)	Julho	2° Semestre	Acumulado Ano
Receita CRI	790.942	790.942	790.942
Receita FII	-	-	-
Receitas Outros Ativos Financeiros	1.023.625	1.023.625	1.023.625
Ganho de Capital	-	-	-
Total Receitas	1.814.567	1.814.567	1.814.567
Despesas Administrativas	-	-	-
Despesas Operacionais	(2.908)	(2.908)	(2.908)
Total de Despesas	(2.908)	(2.908)	(2.908)
Resultado	1.811.659	1.811.659	1.811.659
Rendimento Distribuído	1.483.186	1.483.186	1.483.186
Resultado por Cota	0,82	0,82	0,82
Rendimento por Cota	0,67	0,67	0,67
Proporção Distribuição	81,9%	81,9%	81,9%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,15	0,15	0,15

Composição de Resultado (R\$)



Histórico de Rendimento (R\$)





Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

Retorno Total vs. Benchmarks

	jul/24	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	0,67%	0,67%
CDI Líquido (15% IR)	0,77%	0,91%
Valor Patrimonial + Rendimento ¹	0,83%	0,83%
IPCA + Yield IMA-B ²	0,73%	0,73%
IFIX	0,52%	0,52%
Valor de Mercado + Rendimento ³	N/A	N/A

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis

Notas:

(1) Desconsiderando os custos da oferta inicial do fundo que representaram 4,25% do valor total captado.

(2) Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório

(3) Fundo iniciou as negociações em bolsa a partir de 05/08/2024

Liquidez

(O Fundo iniciou as negociações em bolsa a partir de 05/08/2024, portanto passaremos a informar a liquidez a partir do próximo Relatório Gerencial)

Liquidez

	jul/24	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	N/A	N/A
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	N/A	N/A
Giro	N/A	N/A



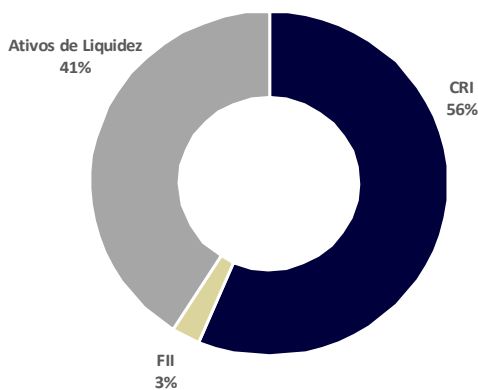
Carteira

Composição e Diversificação dos Ativos

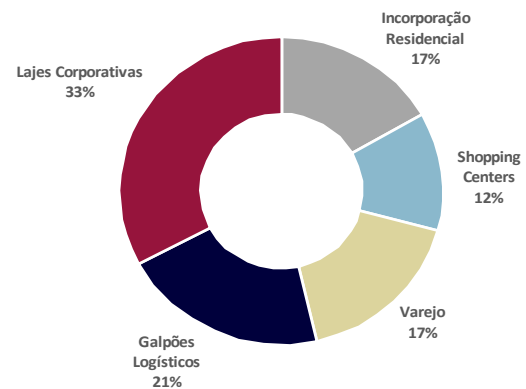
Quadro resumo | Ativos

Alocação por tipo de ativo	Indexador	Taxa Média de Aquisição	Duration Média	% Ativos
CRI	IPCA+	8,2%	5,1	28,4%
CRI	CDI+	3,2%	3,8	28,0%
FII	N/A	N/A	N/A	2,6%
Ativos de Liquidez	N/A	100% DI (- IR)	N/A	41,0%
Total				100,0%

Alocação por Tipo de Ativo (% dos Ativos)



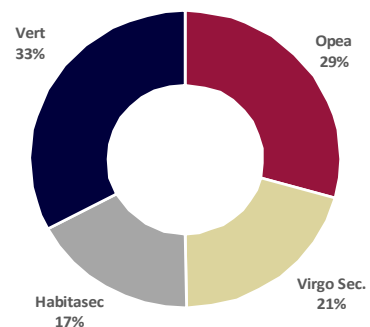
Alocação por Setor dos Devedores (% dos CRIs)



Alocação por Indexador (% dos CRIs)



Alocação por Securitizadora (% dos CRIs)





Carteira

Detalhamento da Carteira de CRI

Quadro resumo | Carteira CRI

Ativo	Devedor Ativo Imobiliário	Emissor	Segmento	% PL	Indexador	Taxa Aquisição	Duration
CRI MALL11 Shopping Madureira	Shopping Madureira RJ	Opea	Shopping Centers	7,1%	IPCA	7,80%	5,5
CRI HSLG11 Bemol	Galpão Logístico Manaus	Virgo Sec.	Galpões Logísticos	11,9%	IPCA	8,00%	5,6
CRI Havan Boa	Galpões varejo Jundiaí	Habitasec	Varejo	9,9%	IPCA	8,80%	4,2
CRI Alfa Realty	Desenvolvimento Residencial SP Capital	Opea	Incorporação Residencial	9,6%	CDI	4,25%	2,9
CRI Rochaverá	Edifício Rochaverá / SP	Vert	Lajes Corporativas	18,8%	CDI	2,60%	4,2

CRI MALL11 | Shopping Madureira



Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Shopping Madureira - RJ	IPCA	7,80%	7,1%	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:

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

CRI HSLG11 | Bemol



Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Galpão Logístico - Manaus	IPCA	8,00%	11,9%	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 Havan Boa



Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Galpões Varejo - Jundiaí	IPCA	8,80%	9,9%	ago/39	24B1813276

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

As garantias são:

- i. Alienação Fiduciária do imóvel;
- ii. Cessão Fiduciária dos recebíveis dos alugueis de loja da Havan e do Boa Supermercados; e
- iii. Aval da Holding.

CRI Alfa Realty



Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Desenvolvimento Residencial - SP Capital	CDI	4,25%	9,6%	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.

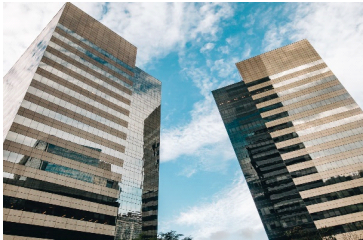
As garantias são:

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



Carteira

Detalhamento da Carteira de CRI

CRI Rochavérá	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Edifício Rochavérá - SP Capital	CDI	2,60%	18,8%	fev/29	24A2983450
Operação de CRI baseado no Rochavérá, 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.						



Safr



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