

Outubro 2024

Relatório Gerencial

JSCR11



Safr

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



Informações Gerais do FII

Resumo

Cota Fechamento no Mês (R\$)	Valor de Mercado do Fundo (R\$)	Número de Cotistas	Liquidez Média Diária (R\$/Dia)	Rendimento/Cota Anunciado no Mês
90,00	199.233.900,30	2.869	273.356	R\$ 0,92

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	PL Alocado em Ativos - Alvo ¹ (%)	Divided Yield Mês (Mensal/Anualizado)
95,08	210.478.145,84	2.213.710	91,41%	1,02% / 12,27%

Notas:

(1) 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 de mercado

Em outubro, a proximidade das eleições nos Estados Unidos trouxe volatilidade aos mercados, com o avanço de Trump nas pesquisas aumentando as expectativas de uma “onda vermelha” — cenário em que os republicanos conquistam ampla maioria, possibilitando a implementação de políticas como cortes de impostos e desregulamentação. A economia americana segue robusta, com o consumo das famílias como principal motor de crescimento. Na Europa, a atividade econômica continua fraca, elevando as expectativas de novos estímulos monetários. Na China, os estímulos fiscais e monetários recentes começaram a surtir efeito, com sinais preliminares de recuperação econômica.

No Brasil, o foco permaneceu na política fiscal, com crescentes dúvidas sobre a viabilidade do arcabouço fiscal proposto. Apesar de sinalizar um possível novo pacote de ajuste para conter gastos, as medidas sugeridas até agora parecem modestas ou difíceis de implementar, considerando o tamanho do ajuste necessário. O ambiente doméstico segue pressionado, com o hiato do produto (diferença entre o PIB efetivo e o potencial, que, quando positivo, pressiona a inflação), deterioração da inflação corrente e expectativas desancoradas. A depreciação cambial adiciona mais um elemento de risco.

O índice Bovespa recuou 1,6% em outubro, refletindo a maior aversão ao risco no mercado doméstico. O índice IFIX teve um desempenho ainda mais negativo, com queda de 3,06%, pressionado pela forte abertura da curva de juros futuros e pelo aumento significativo nos prêmios das NTN-Bs. Esses movimentos destacam o impacto das incertezas fiscais e monetárias sobre os ativos brasileiros, especialmente aqueles mais sensíveis às expectativas de juros de longo prazo.

Comentário do gestor

Neste mês realizamos a aquisição de R\$ 10 milhões do CRI Comporte. Comporte Participações S/A é uma das maiores empresas de transporte rodoviário do país presente em 12 estados brasileiros, atuando em transporte metropolitano, urbano e interestadual, com patrimônio líquido de aproximadamente R\$ 1 bilhão (dez/23). A operação ainda conta com alienação fiduciária de imóveis LTV 60% e cessão de contratos de locação com cobertura de 1,3X PMT, com uma taxa de aquisição de CDI + 3,5% ao ano.

Além disso realizamos a venda de R\$ 10 milhões do CRI Rochaverá, que, com essa venda, passa a representar 14,3% do fundo. Esta venda têm o intuito de enquadramento do fundo nos limites de concentração por operação.

Com essas movimentações, o fundo fecha o mês com uma carteira de CRIs de aproximadamente 35% em CDI+ e 65% em IPCA+, com taxas ponderadas de aquisição médias de CDI + 3,3% a.a. e IPCA + 9,0% a.a.. A aquisição do CRI Comporte aumentou a taxa média da carteira por ter sido adquirido a CDI + 3,5% a.a.. A carteira encontra-se mais de 90% alocada em operações de crédito, conforme mandato do fundo.

No mês de outubro tivemos um resultado de R\$ 0,95 por cota no fundo. Lembramos que este resultado foi impactado em parte pelo IPCA mensal baixo de agosto, no valor de 0,02%, usado no cálculo de remuneração de alguns papéis indexados ao IPCA. Fechamos o mês com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,20 por cota.



Comentário do Gestor

Para novembro temos novas operações em fase avançada de análise, e estamos olhando outras operações nos segmentos de geração distribuída, incorporação residencial e varejo. Além disso estamos avaliando alocações temporárias em CRIs de boa liquidez, como forma de alocação tática do caixa.

Resultados e Desempenho no Mercado Secundário

O fundo gerou, em outubro, **um resultado de R\$ 0,95** por cota e **distribuiu, como dividendo, R\$ 0,92 por cota**, o que representou um **dividend yield de 1,02% a.m.** sobre o valor de fechamento da cota no secundário em 31/10 (R\$ 90,00).

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



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.



Resultado Financeiro

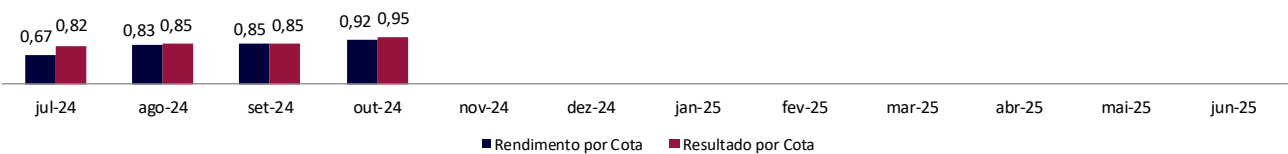
Demonstração de Resultado (R\$)

Resultado (R\$)	Outubro	2° Semestre	Acumulado Ano
Receita CRI	1.801.254	5.353.755	5.353.755
Receita FII	167.261	315.813	315.813
Receitas Outros Ativos Financeiros	142.518	2.048.708	2.048.708
Ganho de Capital	-	-	-
Total Receitas	2.111.033	7.718.277	7.718.277
Despesas Administrativas	-	-	-
Despesas Operacionais	(5.865)	(35.704)	(35.704)
Total de Despesas	(5.865)	(35.704)	(35.704)
Resultado	2.105.168	7.682.573	7.682.573
Rendimento Distribuído	2.036.613	7.238.832	7.238.832
Resultado por Cota	0,95	3,47	3,47
Rendimento por Cota	0,92	3,27	3,27
Proporção Distribuição	96,7%	94,2%	94,2%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,20	0,20	0,20

Composição de Resultado (R\$)



Histórico de Rendimento (R\$)





Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

Retorno Total vs. Benchmarks

	out/24	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,02%	3,63%
CDI Líquido (15% IR)	0,79%	3,58%
Valor Patrimonial + Rendimento¹	0,27%	2,39%
IPCA + Yield IMA-B²	0,96%	2,44%
IFIX	-3,06%	-4,26%
Valor de Mercado + Rendimento³	-1,17%	-7,46%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis

Notas:

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

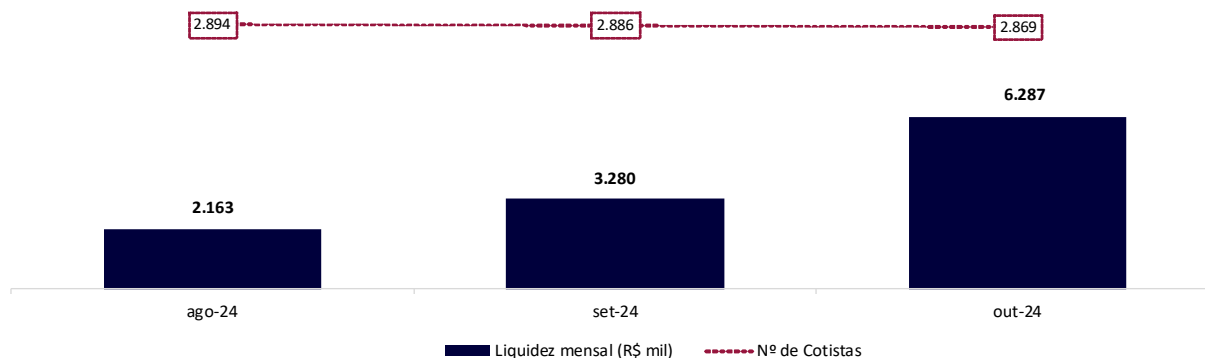
(2) Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório

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

Liquidez

Liquidez

	out/24	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	6.287.192	11.729.776
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	273.356	186.187
Giro	2,99%	5,57%





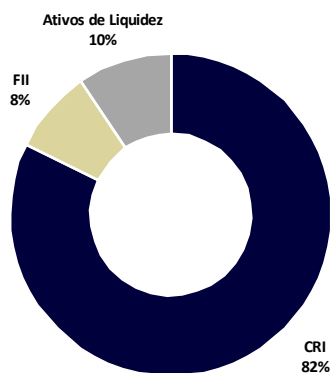
Carteira

Composição e Diversificação dos Ativos

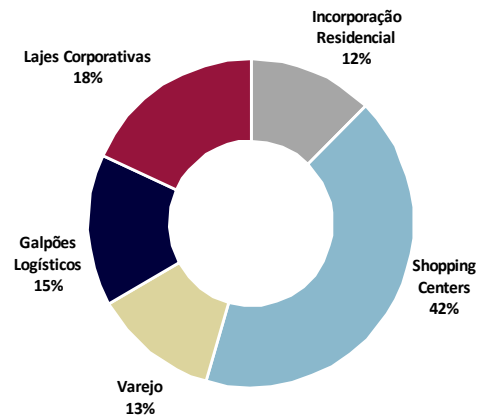
Quadro resumo | Ativos

Alocação por tipo de ativo	Indexador	Taxa Média de Aquisição	Duration Média	% Ativos
CRI	IPCA+	9,0%	4,2	53,7%
CRI	CDI+	3,3%	3,4	28,5%
FIs de CRI	N/A	N/A	N/A	8,4%
Ativos de Liquidez	N/A	100% DI (- IR)	N/A	9,5%
Total				100,0%

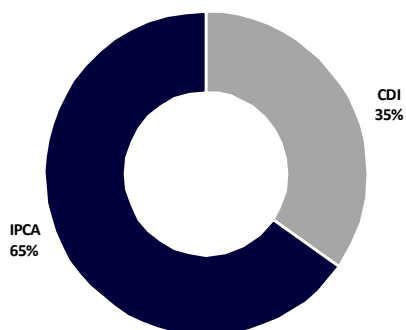
Alocação por Tipo de Ativo (% dos Ativos)



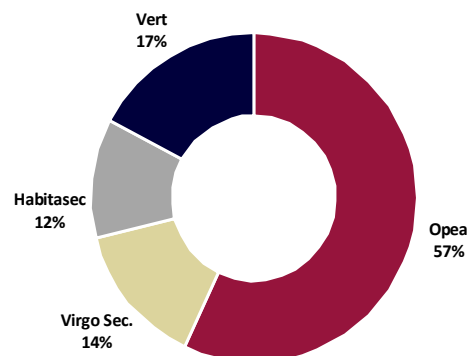
Alocação por Setor dos Devedores (% dos CRIs)



Alocação por Indexador (% dos CRIs)



Alocação por Securitizadora (% dos CRIs)





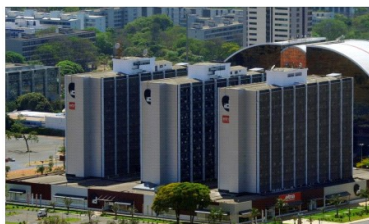
Carteira

Detalhamento da Carteira de CRI

Quadro resumo | Carteira CRI

Ativo	Devedor Ativo Imobiliário	Emissor	Segmento	% PL	Posição (R\$ mi)	Indexador	Taxa Aquisição	Duration
CRI Shopping ID	Shopping ID	Opea	Shopping Centers	26,0%	54,7	IPCA	9,92%	3,7
CRI Rochaverá	Edifício Rochaverá / SP	Vert	Lajes Corporativas	14,3%	30,0	CDI	2,60%	3,2
CRI HSLG11 Bemol	Galpão Logístico Manaus	Virgo Sec.	Galpões Logísticos	11,6%	24,5	IPCA	8,00%	5,4
CRI Havan Boa	Galpões Varejo Jundiaí	Habitasec	Varejo	9,8%	20,5	IPCA	8,80%	5,7
CRI Alfa Realty	Desenvolvimento Residencial SP Capital	Opea	Incorporação Residencial	9,7%	20,5	CDI	4,25%	2,7
CRI MALL11 Shopping Madureira	Shopping Madureira RJ	Opea	Shopping Centers	6,8%	14,4	IPCA	7,80%	5,1
CRI Comporte	Comporte	Opea	Transporte	4,8%	10,0	CDI	3,50%	2,6
Total				82,95%	174,6			

CRI Shopping ID



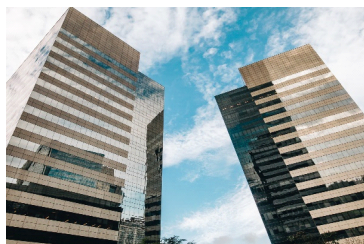
Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Shopping ID	IPCA	9,92%	26,0%	ago/34	24G2735282

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 contratos do Shopping e mais 8 salas comerciais
- iii) Aval do sócio

CRI Rochaverá



Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Edifício Rochaverá - SP Capital	CDI	2,60%	14,3%	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:

- i) Cessão Fiduciária dos recebíveis dos contratos de locação; e
- ii) 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%	11,6%	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.



Carteira

Detalhamento da Carteira de CRI

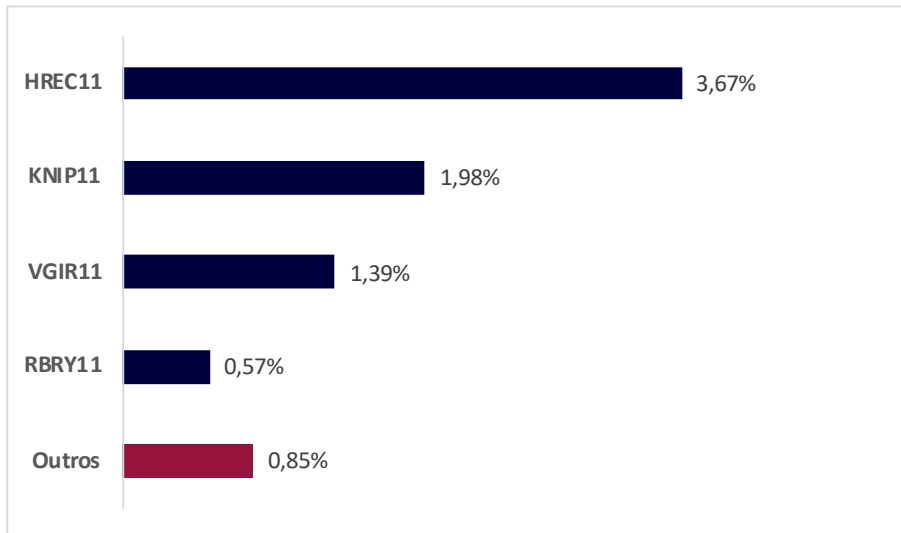
CRI Havan Boa	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Galpões Varejo - Jundiaí	IPCA	8,80%	9,8%	ago/39	24B1813276
Créditos imobiliários baseados em contratos de locação Built-to-Suit do Boa Supermercados e da Havan, localizados em Jundiaí-SP. As garantias são: 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%	9,7%	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 MALL11 Shopping Madureira	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Shopping Madureira - RJ	IPCA	7,80%	6,8%	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, <i>covenant</i> de índice de cobertura do serviço da dívida (ICSD) > 1,3x.						
CRI Comporte	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Comporte	CDI	3,50%	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). A operação conta com as seguintes garantias: i) Alienação Fiduciária de Imóveis; ii) Cessão Fiduciária de Contratos de Locação; iii) Fundo de Reserva; e iv) Aval da Comporte Participações S.A.						



Carteira

Detalhamento da Carteira de FII

% do PL Alocado por FII



8

de FIIs na Carteira



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