

Dezembro 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 (R\$)	Valor de Mercado do Fundo (R\$)	Número de Cotistas	Liquidez Média Diária (R\$/Dia)	Rendimento/Cota Anunciado no Mês
83,90	185.730.270,20	2.889	845.963	R\$ 1,00

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	PL Alocado em Ativos - Alvo ¹ (%)	Divided Yield Mês (Mensal/Anualizado)
92,33	204.385.111,52	2.213.710	94,28%	1,19% / 14,30%

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 dezembro, o Federal Reserve reduziu a taxa básica de juros em 0,25 ponto percentual, para o intervalo de 4,25% - 4,5% ao ano, mas ressaltou que novos cortes serão limitados devido a preocupações com riscos inflacionários. Jerome Powell alertou que as políticas econômicas da nova administração aumentam essas pressões. Na Europa, a inflação apresentou maior alinhamento com a meta, impulsionada pela redução na inflação de serviços, mas a divergência entre as políticas monetárias dos Estados Unidos e da Europa pode se acentuar nos próximos trimestres. Na China, os estímulos econômicos continuam mostrando eficácia limitada, com a demanda por crédito permanecendo fraca, o mercado imobiliário instável e pressões deflacionárias ainda presentes, destacando os desafios estruturais da economia.

No Brasil, o ambiente econômico segue turbulento. As medidas fiscais anunciadas pelo governo enfrentaram diluição no Congresso, agravando os questionamentos sobre a sustentabilidade fiscal. Além disso, a demanda sazonal por dólares e a venda de reservas internacionais contribuíram para uma nova depreciação do real, intensificando as pressões inflacionárias. Em resposta à deterioração das expectativas de inflação em todos os horizontes, o Copom acelerou o ciclo de aperto monetário, elevando a Selic em 1 ponto percentual e sinalizando um ritmo semelhante para o início de 2025. As projeções apontam continuidade do aperto até pelo menos o segundo trimestre do ano que vem, com o objetivo de conter a escalada inflacionária.

O índice Bovespa recuou 4,3% em dezembro, encerrando o ano com uma queda acumulada de 10,4%, refletindo o impacto contínuo das pressões macroeconômicas sobre os ativos de renda variável brasileiros. Nos Estados Unidos, o S&P 500 caiu 2,5% no mês, enquanto o Nasdaq permaneceu estável, fechando o ano com ganhos expressivos de 23,3% e 24,9%, respectivamente. A piora no cenário doméstico, com juros elevados e câmbio depreciado, manteve os ativos brasileiros sob pressão.

Comentário do gestor

No mês de dezembro aumentamos a exposição a FIs de CRI. Dadas as recentes quedas nos preços dos FIs, muitos fundos estão com taxas líquidas implícitas atrativas. Além do patrimonial descontado, estes fundos ainda apresentam cotas negociando com mais descontos. Aumentamos a alocação em 5,86 milhões em fundos de CRI. Além disso, vendemos por volta de 10 milhões do CRI Rochaverá, essa venda teve o intuito exclusivo de enquadramento da posição nos limites regulatórios de concentração. Também fizemos a alocação de 4,55 milhões no CRI MRV, que se trata de uma operação corporativa para a incorporadora.

Com essas movimentações, o fundo fecha o mês com uma carteira de CRIs de aproximadamente 30% em CDI+ e 70% em IPCA+, com taxas ponderadas de aquisição médias de CDI + 3,45% a.a. e IPCA+ 9,01% a.a., as quais já estão incorporando a aquisição dos CRIs anteriormente citados.

No mês de dezembro tivemos um resultado de R\$ 1,06 por cota no fundo, reflexo de uma inflação maior no período anterior. Dado o cenário, é esperado um maior nível de inflação, que impactará positivamente a distribuição. Com esse resultado, fechamos o semestre com um resultado acumulado e não distribuído de R\$ 0,18 por cota. Sendo esse resultado equivalente 3,58% do resultado total do semestre, ficando a distribuição total dentro dos 95%. A gestão decide reter parte do dividendo como forma de normalizar a distribuição ao longo dos meses e trazer maior previsibilidade aos dividendos, suavizando efeitos de sazonalidade inflacionária.



Comentário do Gestor

Para janeiro, temos a expectativa de redução do CRI Shopping ID, que representa a maior concentração da carteira, para em torno de 9,5% do portfólio. Além disso, aumentaremos a posição em FIIs de CRI, que apresentem cotas descontadas no secundário.

Resultados e Desempenho no Mercado Secundário

O fundo gerou, em dezembro, **um resultado de R\$ 1,06** por cota e **distribuiu, como dividendo, R\$ 1,00 por cota**, o que representou um **dividend yield de 1,19% a.m.** sobre o valor de fechamento da cota no secundário em 30/12 (R\$ 83,90).

Como forma de fomentar o mercado secundário e favorecer a liquidez do fundo, pretendemos fazer o split de cotas nos próximos meses. Com um split de 1 para 10. Os cotistas passarão a ter 10x mais cotas.

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.

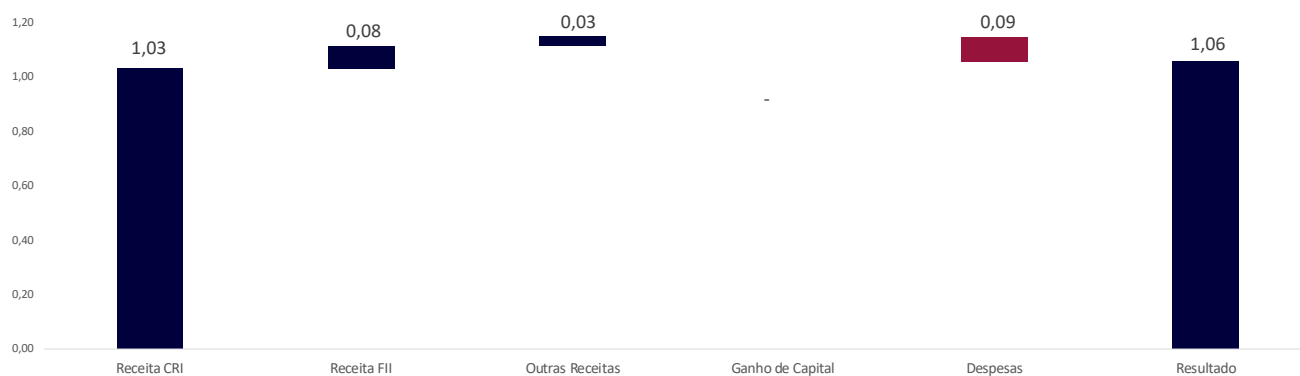


Resultado Financeiro

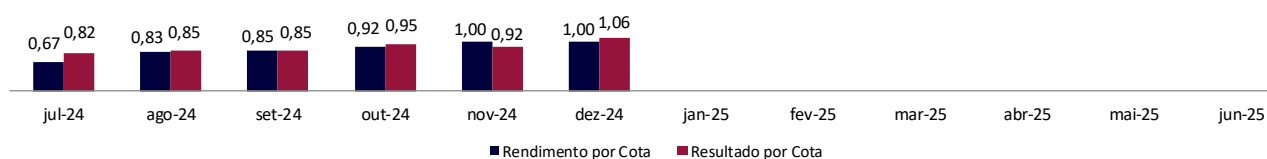
Demonstração de Resultado (R\$)

Resultado (R\$)	Dezembro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita CRI	2.289.383	9.598.746	9.598.746
Receita FII	182.175	670.207	670.207
Receitas Outros Ativos Financeiros	74.563	2.186.560	2.186.560
Ganho de Capital	-	-	-
Total Receitas	2.546.121	12.455.513	12.455.513
Despesas	(196.906)	(389.083)	(389.083)
Resultado	2.349.215	12.066.430	12.066.430
Rendimento Distribuído	2.213.710	11.666.252	11.666.252
Resultado por Cota	1,06	5,45	5,45
Rendimento por Cota	1,00	5,27	5,27
Proporção Distribuição	94,2%	96,7%	96,7%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,18	0,18	0,18

Composição de Resultado (R\$)



Histórico de Rendimento (R\$)





Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

Retorno Total vs. Benchmarks

	dez/24	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,19%	6,28%
CDI Líquido (15% IR)	0,75%	5,32%
Valor Patrimonial + Rendimento ¹	-1,28%	1,57%
IPCA + Yield IMA-B ²	0,88%	4,53%
IFIX	-0,67%	-6,90%
Valor de Mercado + Rendimento ³	6,13%	-11,62%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis

Notas:

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

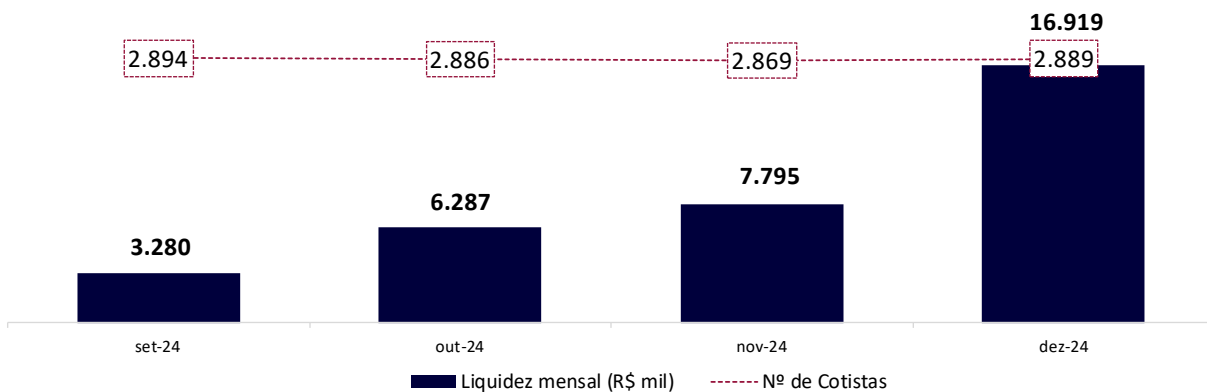
(2) Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório

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

Liquidez

Liquidez

	dez/24	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	16.919.263	36.443.834
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	845.963	357.292
Giro	8,28%	17,83%



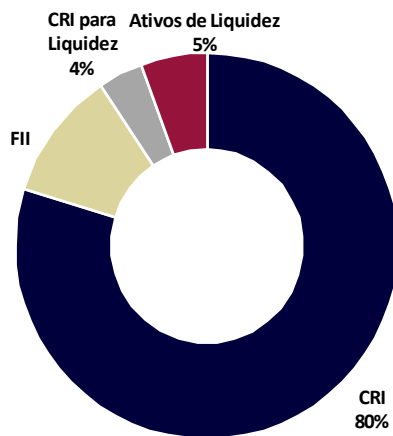


Composição e Diversificação dos Ativos

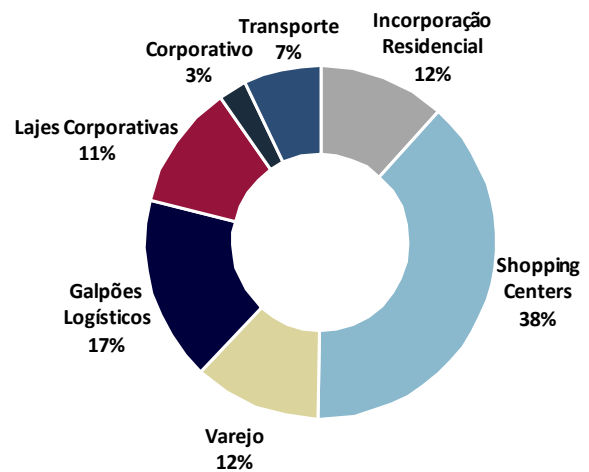
Quadro resumo | Ativos

Alocação por tipo de ativo	Indexador	Taxa Média de Aquisição	Duration Média	% Ativos	Taxa Média MTM
CRI	IPCA+	9,0%	4,3	55,7%	10,34%
CRI	CDI+	3,4%	2,6	24,1%	3,64%
CRI para Liquidez	CDI+	0,9%	1,9	3,8%	1,77%
FIs de CRI	N/A	N/A	N/A	10,8%	N/A
Ativos de Liquidez	N/A	100% DI (- IR)	N/A	5,6%	100% DI (- IR)

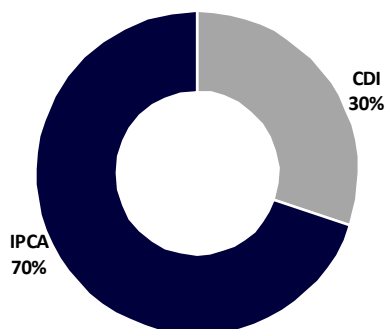
Alocação por Tipo de Ativo (% dos Ativos)



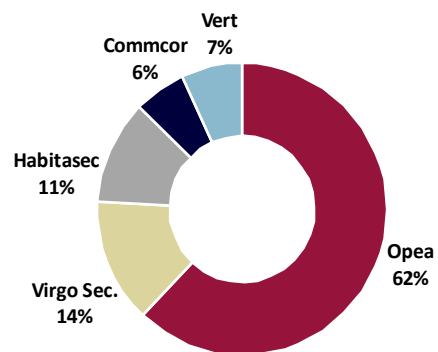
Alocação por Setor dos Devedores (% dos CRIs)



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
ing ID	Shopping ID	Opea	Shopping Centers	25,3%	51,8	IPCA	9,92%	3,5
CRI Rochaverá	Edifício Rochaverá / SP	Vert	Lajes Corporativas	9,6%	19,5	CDI	2,60%	2,9
Bemol	Galpão Logístico Manaus	Virgo Sec.	Galpões Logísticos	9,3%	19,1	IPCA	8,00%	5,2
Boa	Galpões Varejo Jundiá	Habitasec	Varejo	9,6%	19,7	IPCA	8,80%	5,6
ealty	Desenvolvimento Residencial SP Capital	Opea	Incorporação Residencial	9,7%	19,8	CDI	4,25%	2,5
CRI MALL11 Shopping Madureira	Shopping Madureira RJ	Opea	Shopping Centers	6,7%	13,7	IPCA	7,80%	5,0
orte	Comporte	Opea	Transporte	5,8%	11,9	CDI	3,50%	2,4
arulhos	WT Guarulhos	Commcor	Galpões Logísticos	4,8%	9,7	IPCA	8,50%	3,7
TV	MRV	Virgo Sec.	Corporativo	2,2%	4,5	IPCA	8,61%	3,2
Total				80,84%	169,7			

CRI Shopping ID



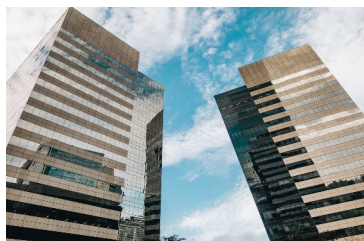
Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Shopping ID	IPCA	9,92%	25,3%	ago/34	24G2735282

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

CRI Rochaverá



Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Edifício Rochaverá - SP Capital	CDI	2,60%	9,6%	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%	9,3%	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.



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%	9,6%	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%	6,7%	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 Comporte

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Comporte	CDI	3,50%	5,8%	set/30	23I1270600



Comporte Participações S/A é uma das maiores empresas de transporte rodoviário do país. Presente em 12 estados brasileiros, a tua 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.

CRI WT Guarulhos

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
WT Guarulhos	IPCA	8,50%	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.

A operação conta com as seguintes garantias:

- (i) AF de Galpão Logístico recém construído em Guarulhos
- (ii) CF dos recebíveis futuros de locação
- (iii) AF das Quotas da SPE



Carteira

Detalhamento da Carteira de CRI

CRI MRV	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	MRV	IPCA	8,61%	2,2%	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.

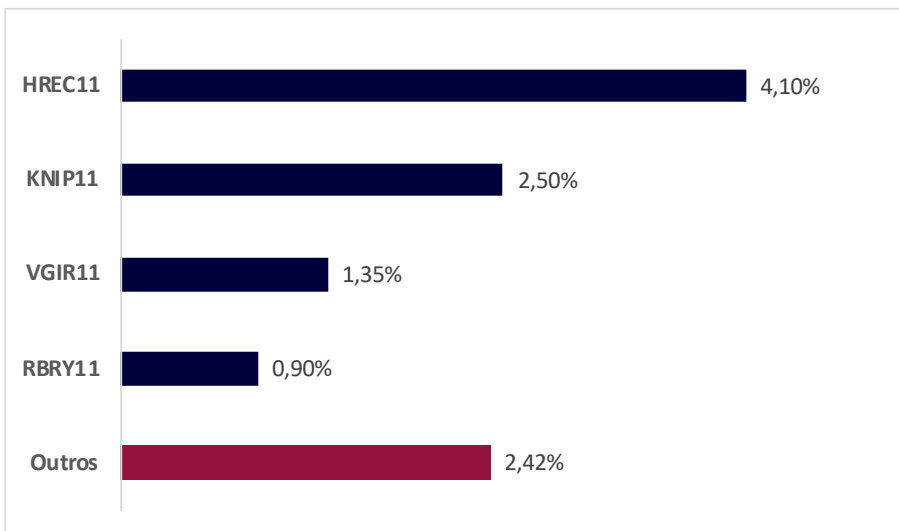
A operação conta com as seguintes covenats:

(i) $(\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} / \text{Patrimônio Líquido}) < 0,65x$

(ii) $(\text{Receíveis} + \text{Receita a Apropriar} + \text{Estoques} / \text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custos a apropriar}) > 1,6x$ ou < 0

Detalhamento da Carteira de FII

% do PL Alocado por FII



11

de FIIs na Carteira



Safra



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