



Relatório Gerencial

Fevereiro/2025

JSCR11 - JS Recebíveis Imobiliários



Safrasset

Asset

www.safrasset.com.br

Comentário do Gestor

Características

Nome:
JS Recebíveis
Imobiliários FII

Cód.igo de Negociação:
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

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

Taxa de 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

Cota Fechamento no Mês (R\$)	Valor de Mercado do Fundo (R\$)	Número de Cotistas	Liquidez Média Diária (R\$/Dia)	Rendimento/Cota Anunciado no Mês
7,51	166.249.621	3.348	675.082	R\$ 0,095
Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	PL Alocado em Ativos - Alvo¹ (%)	Divided Yield Mês (Mensal/Anualizado)
9,32	206.229.446	22.137.100	96,92%	1,26% / 15,18%

Comentário do Gestor

Em fevereiro, aumentamos a exposição ao CRI WT Guarulhos, com **aquisição de R\$ 8 milhões à taxa de IPCA + 9,0%**, levando à exposição total do fundo para 8,55% no papel. Com essa aquisição, o fundo está **97% alocado**, considerando a alocação tática nos CRIs Brookfield, que são CRIs para carregamento de caixa durante a estruturação de novas operações “core” do fundo.

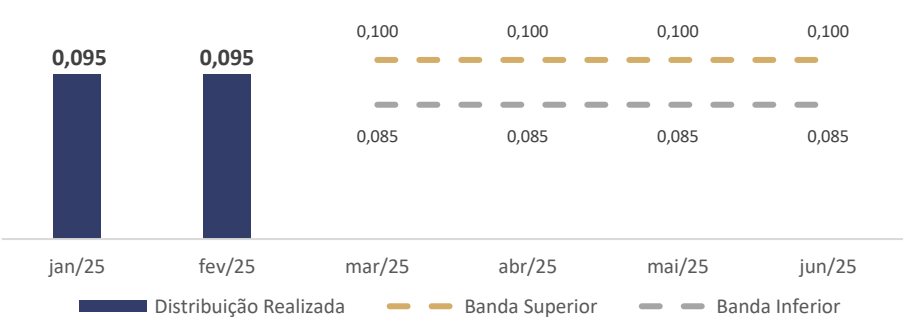
Com o fundo completamente alocado, a gestão irá **focar em novas originações para melhorar o retorno médio da carteira**, além de buscar uma **melhor diluição das posições**. O aumento no número de operações irá buscar uma melhor diversificação de risco do portfólio.

No mês de fevereiro o fundo teve um **resultado de R\$0,092 por cota**.

Mantendo o guidance, realizamos uma **distribuição de R\$0,095 por cota**. Com isso temos um prejuízo a compensar de R\$0,035 por cota. Com as expectativas de inflação e juros, esse prejuízo deve ser totalmente compensado ao longo do semestre, principalmente no mês de abril, dada a defasagem de apuração de inflação dos CRIs, que irá refletir os dados de fevereiro.

Com isso, a gestão está confortável em manter o guidance do semestre, com potencial de operar próximo da banda superior, a depender dos números de inflação dos próximos meses.

Projeção do 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

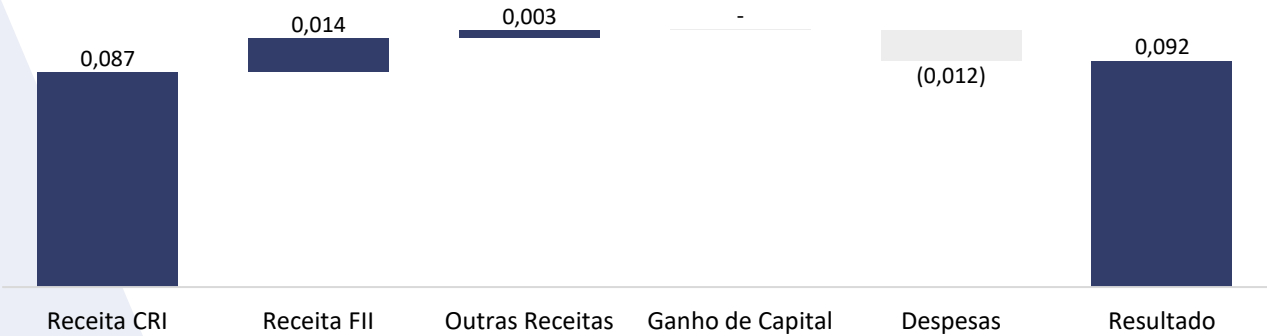
Qualquer dúvida ou sugestão, o time do JSCR está à disposição através do e-mail: ri.imobiliario@safra.com.br.

— Resultado Financeiro —

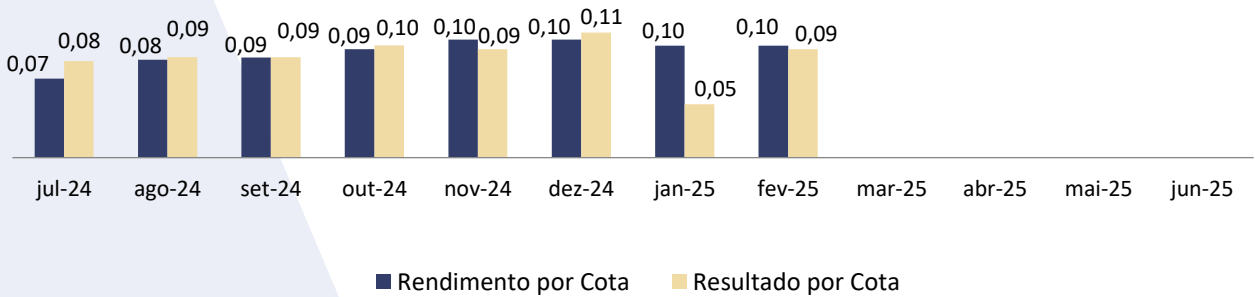
Demonstração de Resultado (R\$)

Resultado (R\$)	Fevereiro	1° Semestre	Acumulado Ano
Receita CRI	1.931.384	3.873.390	3.873.390
Receita FII	305.095	561.892	561.892
Receitas Outros Ativos Financeiros	71.235	201.498	201.498
Ganho de Capital (FII/CRI)	0	(1.138.979)	(1.138.979)
Total Receitas	2.307.715	3.497.801	3.497.801
Despesas	(274.616)	(461.491)	(461.491)
Resultado	2.033.099	3.036.310	3.036.310
Rendimento Distribuído	2.103.025	4.206.049	4.206.049
Resultado por Cota	0,092	0,137	0,137
Rendimento por Cota	0,095	0,190	0,190
Proporção Distribuição	103,4%	138,5%	138,5%
Resultado Acumulado para Distribuição	(0,035)	(0,035)	(0,035)

Composição de Resultado (R\$)



Histórico de Rendimentos (R\$)



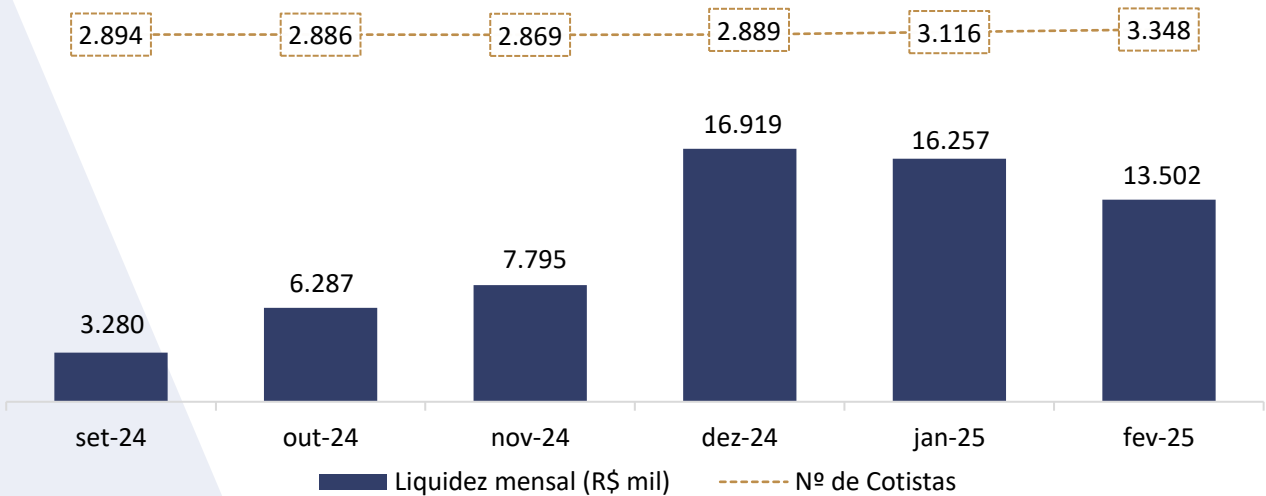
Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs Benchmarks

	fev/25	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,26%	7,02%
CDI Líquido (15% IR)	0,84%	7,44%
Valor Patrimonial + Rendimento ¹	1,47%	4,59%
IPCA + Yield IMA-B ²	0,77%	6,39%
IFIX	3,87%	-6,54%
Valor de Mercado + Rendimento ³	6,22%	-18,82%

Liquidez

	fev/25	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	13.501.632	66.202.025
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	675.082	456.566
Giro	6,55%	32,10%

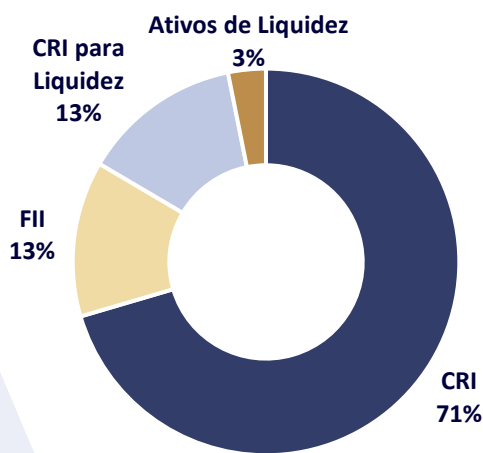


Composição e Diversificação dos Ativos

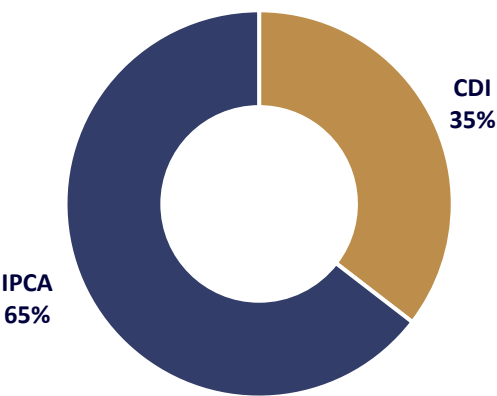
Quadro resumo | Ativos

Alocação por tipo de ativo	Indexador	Taxa Média de Aquisição	Duration Média	% Ativos	Taxa Média MTM
CRI	IPCA+	8,7%	4,5	45,5%	9,11%
CRI	CDI+	3,4%	2,6	25,0%	3,50%
CRIs para Liquidez	CDI+	0,9%	1,8	13,4%	1,58%
FIIIs de CRI	N/A	N/A	N/A	13,0%	N/A
Ativos de Liquidez	N/A	100% DI (- IR)	N/A	3,2%	100% DI (- IR)
Total				100%	

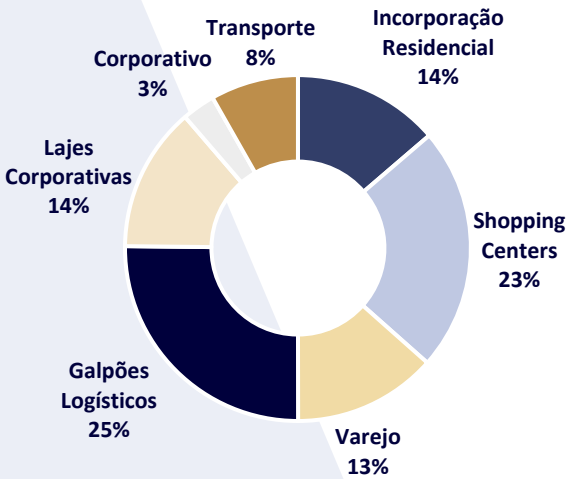
Alocação por Tipo de Ativos
(% dos Ativos)



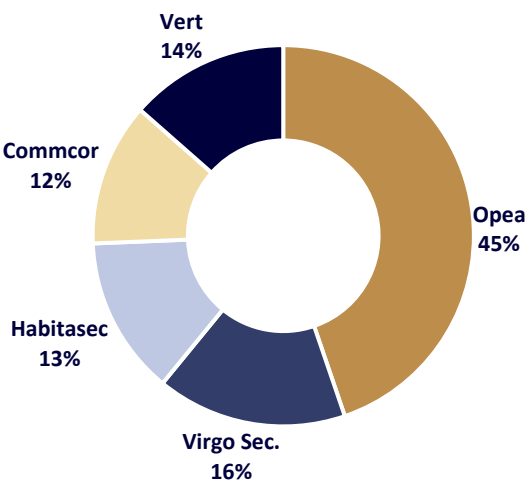
Alocação por Indexador
(% dos CRIs)



Alocação por Setor dos Devedores
(% dos CRIs)



Alocação por Securitizadora
(% dos CRIs)



Detalhamento da Carteira de CRI

Ativo	Devedor Ativo Imobiliário	Emissor	Segmento	% PL	Posição (R\$ mi)	Indexador	Taxa Aquisição	Duration
CRI Shopping ID	Shopping ID	Opea	Shopping Centers	9,5%	19,6	IPCA	9,92%	3,5
CRI Rochaverá	Edifício Rochaverá / SP	Vert	Lajes Corporativas	9,5%	19,7	CDI	2,60%	2,9
CRI HSLG11 Bemol	Galpão Logístico Manaus	Virgo Sec.	Galpões Logísticos	9,2%	19,0	IPCA	8,00%	5,1
CRI Havan Boa	Galpões Varejo Jundiaí	Habitasec	Varejo	9,5%	19,5	IPCA	8,80%	5,5
CRI Alfa Realty	Desenvolvimento Residencial SP Capital	Opea	Incorporação Residencial	9,7%	19,9	CDI	4,25%	2,4
CRI MALL11 Shopping Madureira	Shopping Madureira RJ	Opea	Shopping Centers	6,6%	13,6	IPCA	7,80%	4,9
CRI Comporte	Comporte	Opea	Transporte	5,8%	12,0	CDI	3,50%	2,3
CRI WT Guarulhos	WT Guarulhos	Commcor	Galpões Logísticos	8,6%	17,6	IPCA	8,50%	3,6
CRI MRV	MRV	Virgo Sec.	Corporativo	2,2%	4,5	IPCA	8,61%	3,1
CRI para Liquidez	Brookfield	Opea	Comercial	13,4%	27,6	CDI	0,89%	1,8
Total				83,88%	173,0			

CRI MALL11 Shopping Madureira	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Shopping Madureira - RJ	IPCA	7,80%	6,6%	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;
- 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%	9,2%	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

CRI Havan Boa

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Galpões Varejo - Jundiaí	IPCA	8,80%	9,5%	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 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:

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

CRI 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 Shopping ID

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Shopping ID	IPCA	9,92%	9,5%	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 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, 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 WT Guarulhos

Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
WT Guarulhos	IPCA	8,50%	8,6%	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 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.

As garantias são:

- (i) $(\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} / \text{Patrimônio Líquido}) < 0,65x$
- (ii) $(\text{Recebíveis} + \text{Receita a Apropriar} + \text{Estoques} / \text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custos a apropriar}) > 1,6x \text{ ou } < 0$



Safrasset



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