

Novembro 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
80,00	177.096.800,68	2.840	410.252	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)
94,47	209.136.472,04	2.213.710	94,78%	1,25% / 15,00%

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 novembro, a vitória de Donald Trump nas eleições americanas e o controle republicano no Congresso reforçaram expectativas de uma agenda econômica focada em políticas fiscais expansionistas e maior protecionismo comercial, gerando incertezas sobre o impacto dessas medidas no cenário global. Na Europa, as preocupações com uma possível guerra comercial aumentaram a pressão para estímulos monetários adicionais. Enquanto isso, os dados preliminares da China indicaram continuidade na recuperação econômica, sustentada pelos pacotes de estímulos, embora a sustentabilidade dessa retomada siga como ponto de atenção.

No Brasil, as questões fiscais ganharam destaque com o anúncio de um pacote de medidas para viabilizar o arcabouço fiscal. No entanto, a falta de profundidade estrutural das propostas e a desoneração do imposto de renda para pessoas físicas geraram dúvidas sobre sua eficácia, agravando a percepção de risco fiscal. A combinação de câmbio depreciado, inflação corrente em alta e expectativas desancoradas levou o Banco Central a intensificar o ciclo de aperto monetário na reunião de dezembro. O Copom aumentou a taxa Selic em 1 ponto percentual, para 12,25% ao ano, e indicou mais duas elevações de 1 ponto nas reuniões de janeiro e março, com o objetivo de alcançar 14,25% ao ano no final do primeiro trimestre de 2025 e tentar conter as pressões inflacionárias.

O índice Bovespa recuou 3,1% em novembro, acompanhando a maior aversão ao risco no mercado doméstico, enquanto os mercados americanos avançaram mais de 5,0%, impulsionados pelo otimismo com a política econômica de Trump. Os ativos brasileiros foram impactados por desafios relacionados a juros mais altos, câmbio depreciado e pressões fiscais, com os setores domésticos mais sensíveis sofrendo as maiores perdas.

O índice IFIX apresentou uma desvalorização de 2,11% no mês, pressionado pelo aumento da percepção de risco fiscal e pela elevação dos prêmios de risco. Nenhum segmento da indústria de fundos imobiliários registrou valorização em novembro, com destaque negativo para os fundos de fundos (-3,97%), shopping centers (-3,91%) e lajes corporativas (-3,13%). Esse desempenho reflete as condições macroeconômicas desafiadoras e a sensibilidade do setor às dinâmicas de juros e inflação.

Comentário do gestor

Neste mês realizamos a aquisição de R\$ 10 milhões do CRI Wtorre Guarulhos, a operação tem como garantia um galpão logístico recém terminado de 45 mil m². Hoje, o galpão se encontra totalmente locado para a Nagumo, uma varejista que atua no interior de São Paulo e usa o imóvel como seu principal CD. A operação possui um LTV de 35% e um índice de cobertura em relação ao aluguel praticado de 1,7 x.

Além disso, aumentamos a exposição no CRI Comporte em mais 2 milhões. Adquirindo a posição a uma taxa de CDI + 4%. Como forma de remuneração mais efetiva do caixa, alocamos em 4 séries sêniores de CRIs da Brookfield, que possuem lajes corporativas como garantia e LTV de 30%. Esses papéis foram adquiridos a CDI + 0,9% e, dado a boa liquidez no mercado, podem ser vendidos com maior facilidade para alocação em papéis mais estratégicos para o fundo.

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 + 3,31% a.a. e IPCA+ 9,08% a.a., as quais já estão incorporando a aquisição dos CRIs anteriormente citados.

No mês de novembro tivemos um resultado de R\$ 0,92 por cota no fundo. Ainda impactado por meses anteriores de inflação mais baixa, porém vislumbrando um cenário futuro de IPCA mais alto, que já está se materializando, a gestão decidiu por aumentar o dividendo do fundo para R\$ 1,00 por cota. Esse resultado reflete as expectativas futuras de juros e inflação que devem impactar os próximos dividendos.



Comentário do Gestor

Para dezembro, temos a expectativa de enquadramento do fundo nos limites de concentração de alguns papéis e na sequência substituir por novas operações de maneira a não manter muito caixa no fundo nesse período de readequação da carteira.

Resultados e Desempenho no Mercado Secundário

O fundo gerou, em novembro, **um resultado de R\$ 0,92** por cota e **distribuiu, como dividendo, R\$ 1,00 por cota**, o que representou um **dividend yield de 1,25% a.m.** sobre o valor de fechamento da cota no secundário em 29/11 (R\$ 80,00).

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

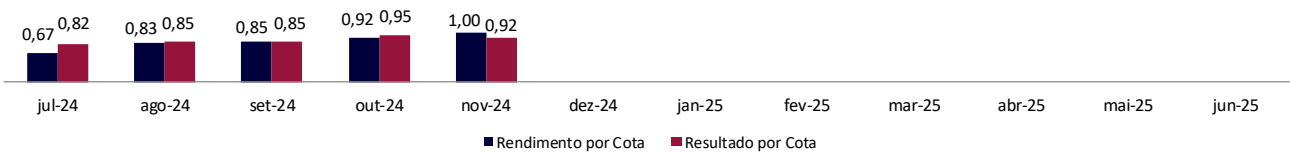
Demonstração de Resultado (R\$)

Resultado (R\$)	Novembro	2° Semestre	Acumulado Ano
Receita CRI	1.955.607	7.309.363	7.309.363
Receita FII	172.219	488.032	488.032
Receitas Outros Ativos Financeiros	63.289	2.111.997	2.111.997
Ganho de Capital	-	-	-
Total Receitas	2.191.116	9.909.392	9.909.392
Despesas	(156.473)	(192.177)	(192.177)
Resultado	2.034.642	9.717.215	9.717.215
Rendimento Distribuído	2.213.710	9.452.542	9.452.542
Resultado por Cota	0,92	4,39	4,39
Rendimento por Cota	1,00	4,27	4,27
Proporção Distribuição	108,8%	97,3%	97,3%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,12	0,12	0,12

Composição de Resultado (R\$)



Histórico de Rendimento (R\$)





Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

Retorno Total vs. Benchmarks

	nov/24	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	1,25%	5,34%
CDI Líquido (15% IR)	0,67%	4,40%
Valor Patrimonial + Rendimento ¹	0,41%	2,81%
IPCA + Yield IMA-B ²	0,96%	3,43%
IFIX	-2,11%	-6,27%
Valor de Mercado + Rendimento ³	-10,00%	-16,72%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis

Notas:

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

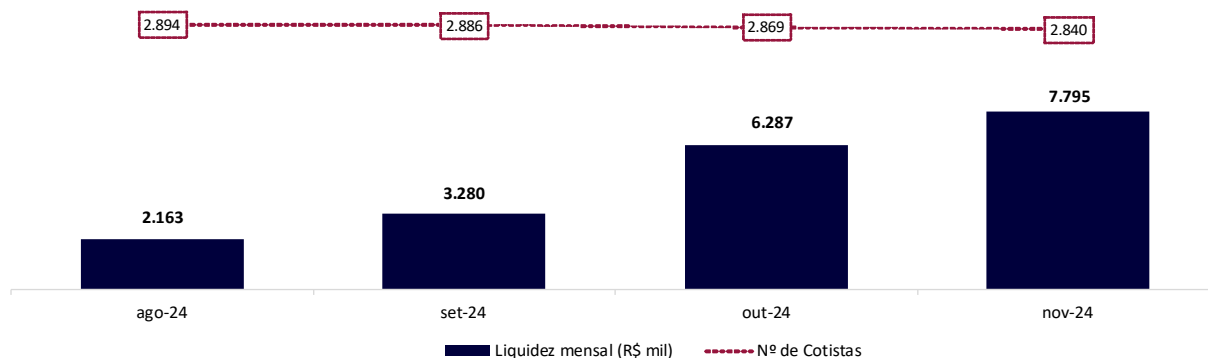
(2) Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório

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

Liquidez

Liquidez

	nov/24	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	7.794.795	19.524.571
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	410.252	238.105
Giro	3,73%	9,34%





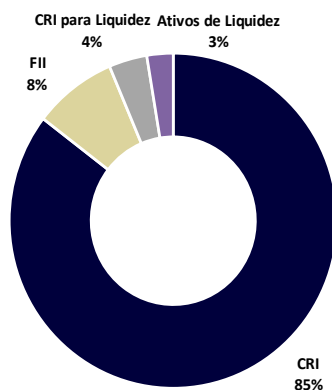
Carteira

Composição e Diversificação dos Ativos

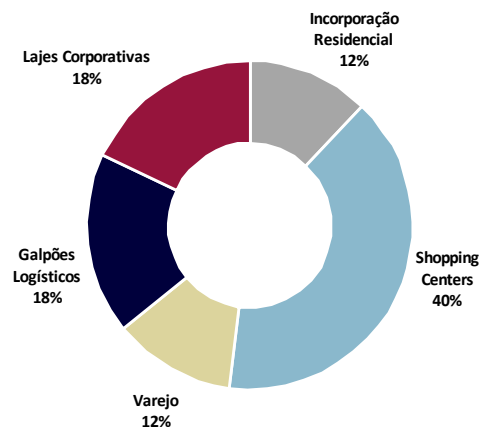
Quadro resumo | Ativos

Alocação por tipo de ativo	Indexador	Taxa Média de Aquisição	Duration Média	% Ativos	Taxa Média MTM
CRI	IPCA+	9,1%	4,1	55,8%	9,74%
CRI	CDI+	3,3%	3,3	29,6%	4,04%
CRI para Liquidez	CDI+	0,9%	2,0	3,8%	1,44%
Fils de CRI	N/A	N/A	N/A	8,2%	N/A
Ativos de Liquidez	N/A	100% DI (- IR)	N/A	2,6%	100% DI (- IR)
Total				100,0%	

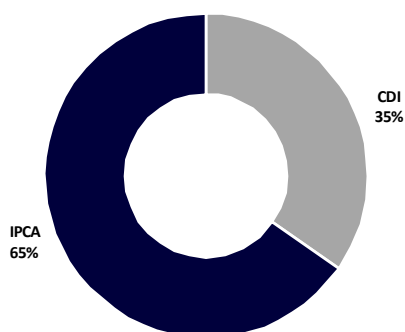
Alocação por Tipo de Ativo (% dos Ativos)



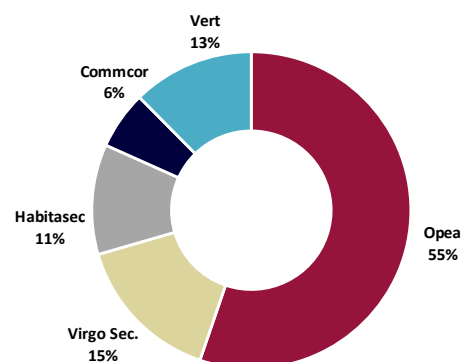
Alocação por Setor dos Devedores (% dos CRIs)



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	25,5%	53,3	IPCA	9,92%	3,6
CRI Rochaverá	Edifício Rochaverá / SP	Vert	Lajes Corporativas	14,5%	30,3	CDI	2,60%	3,1
CRI HSLG11 Bemol	Galpão Logístico Manaus	Virgo Sec.	Galpões Logísticos	9,4%	19,6	IPCA	8,00%	5,3
CRI Havan Boa	Galpões Varejo Jundiá	Habitasec	Varejo	9,7%	20,3	IPCA	8,80%	5,7
CRI Alfa Realty	Desenvolvimento Residencial SP Capital	Opea	Incorporação Residencial	9,8%	20,5	CDI	4,25%	2,6
CRI MALL11 Shopping Madureira	Shopping Madureira RJ	Opea	Shopping Centers	6,8%	14,1	IPCA	7,80%	5,1
CRI Comporte	Comporte	Opea	Transporte	5,7%	11,9	CDI	3,50%	2,5
CRI WT Guarulhos	WT Guarulhos	Commcor	Galpões Logísticos	5,1%	10,7	IPCA	8,50%	3,8
Total				86,45%	180,8			

CRI Shopping ID



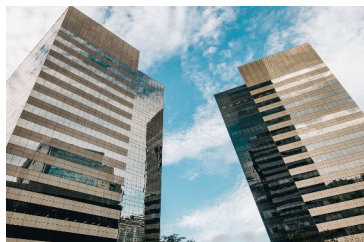
Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Shopping ID	IPCA	9,92%	25,5%	ago/34	24G2735282

Operação de CRI com lastro em recebíveis do Shopping ID, localizado em uma das mais valorizadas áreas empresariais de Brasília-DF e foca 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 Rochaverá



Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Edifício Rochaverá - SP Capital	CDI	2,60%	14,5%	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 atrair 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%	9,4%	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

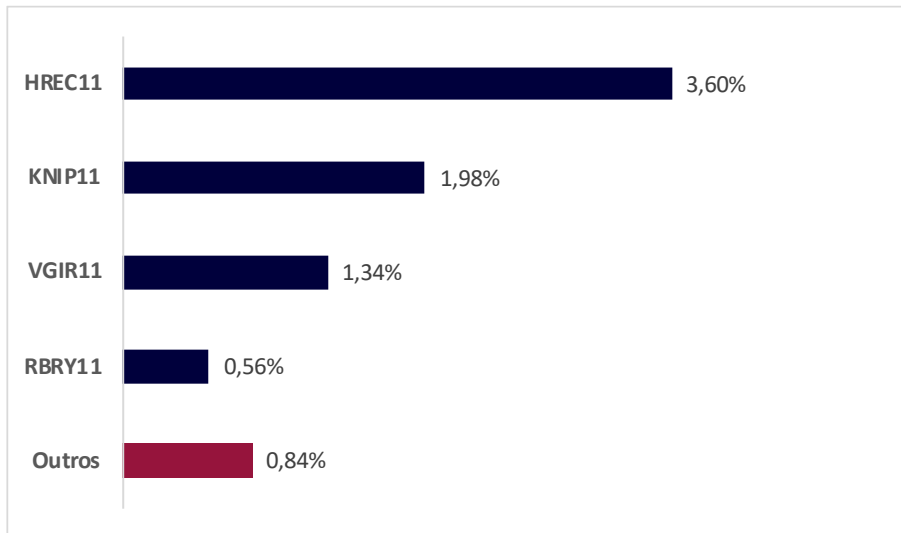
CRI Havan Boa	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Galpões Varejo - Jundiaí	IPCA	8,80%	9,7%	ago/39	24B1813276
Créditos imobiliários baseados em contratos de locação Built-to-Suit do Boa Supermercados e da Havan, localizados em Jundiaí-SP. As garantias são: 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%	9,8%	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%	5,7%	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.						
CRI WT Guarulhos	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	WT Guarulhos	IPCA	8,50%	5,1%	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 e futuros de locação (iii) AF das Quotas da SPE						



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