

**JS Recebíveis Imobiliários Fundo de
Investimento Imobiliário
CNPJ nº 54.866.214/0001-74**

Demonstrações Contábeis Referentes ao Período de 28 de
Junho de 2024 (Data de Início das Atividades do Fundo) a
31 de Dezembro de 2024 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Cotistas e à Administradora do JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Safra Serviços de Administração Fiduciária Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o demonstrativo da composição e diversificação das aplicações em 31 de dezembro de 2024, e a respectiva demonstração da evolução do patrimônio líquido para o período de 28 de junho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações para o período de 28 de junho a 31 de dezembro de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre as demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Existência de ativos financeiros

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detinha em seu portfólio operações compromissadas e investimentos em títulos e valores mobiliários representados por cotas de fundos imobiliários e títulos privados. Devido à relevância dos saldos desses investimentos em relação às demonstrações contábeis tomadas como um todo, consideramos esse assunto como uma área de foco em nossa auditoria.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em www.deloitte.com.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Com o objetivo de avaliar a adequação das posições registradas no Fundo, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o entendimento do processo de reconciliação das posições dos investimentos do Fundo junto às posições das entidades custodiantes independentes e instituições financeiras; (ii) obtivemos acesso à composição detalhada da carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo e comparamos com seus respectivos registros contábeis; (iii) o confronto da carteira gerencial detalhada do Fundo em 31 de dezembro de 2024, com os relatórios de custódia emitidos pelas entidades custodiantes independentes e instituições financeiras; e (iv) a avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos aceitáveis os registros dos ativos financeiros, no contexto das demonstrações contábeis do Fundo tomadas como um todo.

Mensuração dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía investimentos em ativos financeiros privados representados por certificados de recebíveis imobiliários sem cotação disponível em mercado ativo ("ativos não cotados") no montante de R\$ 177.768 Mil, correspondentes a 86,93% do seu patrimônio líquido. Esses ativos não possuem cotação disponível em mercado ativo, o que aumenta a subjetividade envolvida e o grau de julgamento para a estimativa do valor justo desses ativos, cuja avaliação é efetuada por metodologia de precificação, a qual considera, entre outros fatores, as taxas de juros e curvas de rendimentos observáveis em mercado e o risco e "spreads" de crédito. Devido à relevância dos valores envolvidos, somando-se ao uso de estimativas para a valorização dos ativos com base em modelos matemáticos internos e dados observáveis de mercado, consideramos esse assunto relevante para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Com o objetivo de avaliar a adequação, no contexto das demonstrações contábeis, das estimativas para a mensuração do valor justo dos investimentos do Fundo em títulos privados, não cotados, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) avaliação dos controles internos relevantes para a mensuração do valor justo dos investimentos do Fundo; (ii) leitura do manual de precificação, elaborado pela Administradora do Fundo, para entendimento do método de precificação dos ativos não cotados; (iii) teste da valorização desses ativos financeiros; e (iv) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos aceitável a mensuração do valor justo dos ativos não cotados, no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas como um todo.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações contábeis

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas tomadas pelos usuários com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administradora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de março de 2025


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8


Wellington França Da Silva
Contador
CRC nº 1 SP 260165/O-1

JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 54.866.214/0001-74)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Balanço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>% sobre PL</u>
Ativo			
Circulante		212.748	104,03
Disponibilidade		16	0,01
Ativos financeiros de natureza imobiliária	3(a)	200.805	98,20
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	3(b)	11.924	5,82
Valores a receber		3	0,00
Total do Ativo		212.748	104,03
Passivo			
Circulante		8.253	4,03
Rendimentos a distribuir	6	2.214	1,08
Demais valores a pagar		6.039	2,95
Patrimônio Líquido	5	204.495	100,00
Cotas integralizadas		221.371	108,25
(-) Gastos com colocação de cotas		(9.288)	(4,54)
Lucros acumulados		4.078	1,99
(-) Distribuição de rendimentos	6	(11.666)	(5,70)
(-) Distribuição de rendimentos correspondente ao lucro contábil		(4.078)	(1,99)
(-/+) Distribuição do lucro (superior)/inferior ao lucro contábil		(7.588)	(3,71)
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		212.748	104,03

JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 54.866.214/0001-74)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Demonstração do Resultado

Referentes ao período de 28 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Nota	De 28.06 a 31.12.2024
Resultado com Ativos Financeiros	3	4.456
Natureza Imobiliária		2.225
Resultado com Cotas de Fundos Imobiliários		(657)
Rendimentos recebidos por Fundos de Investimento Imobiliário		670
Ajuste ao valor justo		(1.327)
Resultado de Certificados de Recebíveis Imobiliários		2.882
Juros apropriados		9.322
Ajuste ao valor justo		(6.463)
Resultado nas Negociações		23
Natureza Não Imobiliária		2.231
Resultado com operações compromissadas - Títulos Públicos		2.231
Despesas operacionais	10	(378)
Lucro líquido do período		4.078
Quantidade de cotas	5(a)	2.213.710
Lucro líquido por cota (R\$)		1,84
Valor patrimonial da cota (R\$)		92,38

JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 54.866.214/0001-74)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – Nota 5 e 6
Referentes ao período de 28 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Nota	Cotas integralizadas	(-) Gastos com colocação de cotas	Rendimentos distribuídos	Resultado			Total
					Realizado	Não Realizado – Nota 6	Total	
Em 31 de dezembro de 2023		-	-	-	-	-	-	-
Cotas emitidas no período	5 (b)	221.371	(9.288)	-	-	-	-	212.083
Lucro líquido do período		-	-	-	11.705	(7.627)	4.078	4.078
Rendimentos distribuídos no período		-	-	(11.666)	-	-	-	(11.666)
Em 31 de dezembro de 2024		221.371	(9.288)	(11.666)	11.705	(7.627)	4.078	204.495

JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 54.866.214/0001-74)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Demonstração do fluxo de caixa – Nota 2(c)
Referentes ao período de 28 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Nota	De 28.06 a 31.12.2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do período ajustado		11.274
Lucro líquido do período		4.078
Ajustes ao lucro líquido	5 (c) e 6	7.196
Ajuste ao valor justo - Ativos financeiros de natureza imobiliária		7.790
Ajuste de impostos realizados e não realizados	11	(594)
Variação de ativos e passivos financeiros		(201.965)
Ativos e passivos financeiros de natureza imobiliária	3(a)	(208.595)
Outros ativos e passivos financeiros		6.630
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais		(190.691)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Ativos financeiros de natureza não imobiliária - Operações Compromissadas	3(b-I)	(11.924)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento		(11.924)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos líquidos pagos no período	6	(9.452)
Cotas emitidas no período		212.083
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento		202.631
Variação líquida de Caixa e Equivalente de Caixa		16
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período		16
Variação líquida de Caixa e Equivalente de Caixa		16

JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 54.866.214/0001-74)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis referentes ao período de 28 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

1. Contexto operacional

O JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 24.04.2024 e iniciou suas atividades em 28.06.2024. Possui classe única de cotas, a qual foi constituída sob a forma de condomínio fechado, destina-se ao público em geral e conta com prazo de duração indeterminado.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas rendimentos ou ganhos de capital, conforme política de investimento, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, nos ativos-alvo: (a) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (b) debêntures, ações, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (c) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (d) letras hipotecárias; (e) letras de crédito imobiliário; (f) letras imobiliárias garantidas.

A Classe poderá, ainda, investir, até o limite do seu patrimônio líquido que não estiver investido em ativos-alvo, em outros ativos: (a) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (b) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (c) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (d) fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

A Classe poderá realizar operações com derivativos em mercados regulamentados, na modalidade com garantia, exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, correspondente ao valor do patrimônio líquido da Classe.

Poderão eventualmente compor a carteira de ativos da Classe imóveis localizados em qualquer parte do território nacional, bem como direitos reais em geral sobre tais imóveis, exclusivamente nos casos de execução ou excussão de garantias relativas aos ativos de titularidade do Fundo; e/ou renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

Os cotistas, ao fazerem aplicações neste Fundo, estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia do Administrador ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Não obstante a diligência do Administrador, este não poderá ser responsabilizado por eventual depreciação dos bens ou ativos integrantes da carteira, ou prejuízos em caso de liquidação do condomínio, assumindo os cotistas os riscos inerentes a este tipo de investimento.

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 175/22 e 516/11 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 54.866.214/0001-74)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis referentes ao período de 28 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

(a) Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime de competência, ou seja, as receitas e despesas são reconhecidas no período em que elas ocorrem, simultaneamente quando se relacionam, independentemente do efetivo recebimento ou pagamento.

(b) Disponibilidades

Disponibilidades são representadas por depósitos bancários.

(c) Demonstração do Fluxo de Caixa

Elaborada pelo método indireto.

(d) Classificação e mensuração dos Ativos Financeiros

I. Reconhecimento inicial

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação pelo seu valor justo.

II. Classificação e mensuração dos ativos financeiros para fins de mensuração

A classificação dos ativos financeiros depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais esses ativos foram adquiridos pelo Fundo. Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. São reconhecidos sem dedução dos custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando da sua alienação.
- Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado: são ativos avaliados pelo custo de aquisição acrescido dos rendimentos auferidos, e ajustados pelos custos de transação, os quais impactam o resultado do período, líquidos de eventuais perdas por *impairment* (quando o valor contábil supera o valor recuperável).

III. Apresentação dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são apresentados conforme sua natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldo de caixa e depósito à vista.

JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 54.866.214/0001-74)

**Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)**

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis referentes ao período de 28 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 **Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

- Ativos financeiros de natureza imobiliária: representados por Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e Certificados de Recebíveis Imobiliários.
- Ativos financeiros de natureza não imobiliária: representados Operações Compromissadas.

IV. Valor justo dos ativos financeiros

O Fundo aplica o CPC 40 para ativos financeiros mensurados a valor justo. O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco associados a ele.

O Fundo divulga seus ativos financeiros mensurados ao valor justo nos seguintes níveis de hierarquia de mensuração de valor justo:

- Nível 1: o valor justo dos ativos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Nível 2: o valor justo dos ativos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confia o mínimo possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes necessárias para cálculo do valor justo de um ativo forem advindas de dados de mercado, o ativo estará incluído neste Nível.
- Nível 3: se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o ativo estará incluído no Nível 3.

V. Reconhecimento das variações no valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos financeiros são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Os títulos públicos federais classificados como para negociação são apresentados no ativo circulante, independentemente de seus vencimentos contratuais.

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis referentes ao período de 28 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(e) Passivos Contingentes

Os passivos contingentes são reconhecidos, mensurados e divulgados de acordo com os critérios definidos no CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes. Desta maneira, as obrigações são avaliadas pela Administração, com base nas melhores estimativas e levando em consideração o parecer dos assessores jurídicos, que reconhece uma provisão quando a probabilidade de perda é considerada provável; e divulga sem reconhecer provisão quando a probabilidade de perda é considerada possível. As obrigações cuja probabilidade de perda é considerada remota não requerem provisão ou divulgação.

O Fundo, com base na opinião de seus assessores legais, não está envolvido em processos advocatícios judiciais que possam afetar significativamente os resultados de suas operações.

(f) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

O Administrador do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião do Administrador, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, se referem ao valor justo dos investimentos financeiros e propriedades para investimento. O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, é mensurado mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras – Notas 2(d).

(g) Ativos de natureza imobiliária e não imobiliária

Ativos de natureza imobiliária

Por definição, os ativos de natureza imobiliária são bens e direitos que possuem vínculo com o mercado imobiliário. Estão representados na carteira do Fundo por participações em fundos imobiliários negociados na B3, títulos de dívida lastreados em imóveis ou recebíveis imobiliários e ações de companhias abertas que atuam no setor imobiliário. Estão classificados na categoria “para negociação” e são mensurados a valor justo por meio de resultado.

Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário: As Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário são inicialmente registradas ao custo de aquisição, e tem seu valor ajustado ao valor de mercado, mensalmente, pela cotação divulgada na B3, referente ao último dia útil de cada mês, independentemente dos volumes negociados – Nível 1.

Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (“CRIs”): Os CRIs são atualizados de acordo com a metodologia utilizada para marcação a mercado, conforme Manual de Marcação a Mercado da Administradora, que considera dados de observáveis de mercado – Nível 2.

Ativos de natureza não imobiliária

Estão representados na carteira do Fundo por Operações compromissadas:

Operações Compromissadas: Lastreadas em títulos públicos federais, as operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente negociado e atualizadas diariamente pelo rendimento auferido com base na taxa de remuneração pactuada.

JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 54.866.214/0001-74)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis referentes ao período de 28 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

3. Ativos Financeiros

	31.12.2024					Resultado
	Valor de Custo	Ajuste ao Valor Justo	Valor Justo	Por prazos de vencimentos		
				Até 365 dias	Acima de 365 dias	
Natureza Imobiliária	208.595	(7.790)	200.805	23.037	177.768	2.225
Cotas de FII ⁽¹⁾	24.364	(1.327)	23.037	23.037	-	(657)
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI ⁽²⁾	184.231	(6.463)	177.768	-	177.768	2.882
Natureza Não Imobiliária	11.924	-	11.924	11.924	-	2.231
Operações Compromissadas - Títulos Públicos ⁽¹⁾	11.924	-	11.924	11.924	-	2.231
Total em 31.12.2024	220.519	(7.790)	212.729	34.961	177.768	4.456

⁽¹⁾ Nível 1 ; ⁽²⁾ Nível 2

(a) Natureza Imobiliária

(I) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo da rubrica Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário é composta pelos ativos detalhados abaixo:

Fundo		31.12.2024		
		Quantidade Cotas	Valor Justo	% sobre cotas integralizadas (*)
Hedge Recebíveis Imobiliários FII	(1)	1.067.581	8.381	2,066
Cyrela Crédito FII	(2)	38.231	324	0,105
AF Invest CRI FII Recebíveis Imobiliários	(3)	16.931	1.533	0,372
Itaú Crédito Imobiliário IPCA FII	(4)	5.975	519	0,155
FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado	(5)	20.738	1.837	0,162
Kinea Índices de Preços FII	(6)	56.616	5.112	0,071
Kinea Securities FII	(7)	114.465	1.011	0,057
Pátria Recebíveis Imobiliários FII	(8)	6.275	609	0,041
Valora CRI CDI Fundo de Investimento Imobiliário FII	(9)	297.710	2.766	0,204
Fundo de Investimento Imobiliário VBI CRI	(10)	6.417	539	0,058
Fator Veritá FII	(11)	5.137	406	0,033
Total			23.037	

(*) representatividade de investimento do Fundo sobre as cotas integralizadas dos Fundos Investidos.

Os objetivos operacionais dos fundos imobiliários investidos são:

(1) Hedge Recebíveis Imobiliários FII

O Hedge Recebíveis Imobiliários FII tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme sua política de investimentos, preponderantemente pelo investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 54.866.214/0001-74)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis referentes ao período de 28 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(2) Cyrela Crédito FII

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme sua política de investimento, que prevê o investimento de, no mínimo, 67% do seu patrimônio líquido investido em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI" ou "CRIs") e até 33% do seu patrimônio líquido nos demais ativos, devendo estes critérios de concentração serem observados pelo Gestor previamente a cada aquisição de ativos pelo Fundo.

(3) AF Invest CRI FII Recebíveis Imobiliários

O Fundo tem por objeto aplicar recursos em empreendimentos imobiliários de forma a proporcionar ao cotista obtenção de rendimentos e ganho de capital advindos do investimento, primordialmente, em Ativos Alvo e, subsidiariamente, em Aplicações Financeiras. O Fundo deve adquirir, primordialmente, os seguintes ativos ("Ativos Alvo"): (a) CRIs (1) que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor, e (2) cujos os devedores dos direitos creditórios em questão tenham comprovada capacidade econômica e idoneidade jurídica, conforme avaliação feita pelo Gestor; (b) letras hipotecárias, cédulas de crédito imobiliário, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas que não sejam emitidas por entidades que façam parte, sejam controladas e/ou coligadas da Administradora ou do Gestor; (c) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

(4) Itaú Crédito Imobiliário IPCA FII

Fundo listado com estratégia de investimento em títulos e valores mobiliários que possuem lastro em recebíveis imobiliários. O fundo busca retorno de longo prazo de 1,50% a 2,50% a.a. acima do retorno dos títulos públicos federais atrelados à inflação com prazo médio (duration) equivalente através do investimento em títulos de crédito privado majoritariamente ligados ao segmento imobiliário, via certificado de recebíveis imobiliários (CRIs) e demais títulos e valores mobiliários aderentes a estratégia.

(5) FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado

O objeto do Fundo é aplicar em a) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; b) Letras Hipotecárias; c) Letras de Crédito Imobiliário; d) Letras Imobiliárias Garantidas; e) cotas de fundos de investimento imobiliário; e f) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM no 401, de 29 de dezembro de 2003; g) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; h) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e i) debêntures, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIIs.

JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 54.866.214/0001-74)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis referentes ao período de 28 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(6) Kinea Índices de Preços FII

O fundo tem por objeto o investimento em Ativos de renda fixa de natureza Imobiliária predominantemente indexados à inflação e com baixo risco de crédito, especialmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e Letras de Crédito Imobiliários ("LCI"). Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras Hipotecárias ("LH") e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários a critério da gestora.

(7) Kinea Securities FII

O fundo tem por objeto o investimento em Ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especialmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), de Cotas de Fundos Imobiliários ("FII"), de Debêntures ("Debêntures") emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da instrução CVM nº 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades preponderantes que sejam permitidas aos FII ("FIDC") e Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"). Adicionalmente o Fundo poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), em Letras Hipotecárias ("LH") e em outros ativos imobiliários, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários a critério da Gestora.

(8) Pátria Recebíveis Imobiliários FII

O objeto do Fundo é investir em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento do Fundo. O objetivo do Fundo é o de proporcionar aos suas cotistas rentabilidades que busque acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI bruto, pela aplicação dos recursos de acordo com a política de investimentos.

(9) Valora CRI CDI Fundo de Investimento Imobiliário FII

O objeto do Fundo é investir em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento do Fundo.

(10) Fundo de Investimento Imobiliário VBI CRI

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especificamente: (I). Certificados de Recebíveis Imobiliários "CRI"; (II). Letras Hipotecárias "LH"; (III). Letras de Crédito Imobiliário "LCI"; (IV). Letras Imobiliárias Garantidas "LIG"; (V). Cotas de fundos de investimento imobiliário "FII"; (VI). Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CEPAC"); e (VII). Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor.

(11) Fator Verita FII

O Fundo tem por objeto a aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), letras de crédito imobiliário ("LCI"), letras hipotecárias ("LH"), Cotas de fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"), Cotas de fundo de investimento em direitos creditórios ("Cotas de FIDC"), Cotas de fundo de investimento classificado como renda fixa ("Cotas de FI RF") e debêntures ("Debêntures").

JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 54.866.214/0001-74)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis referentes ao período de 28 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(II) Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI

31.12.2024

Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Garantias	Data de vencimento	Quantidade em carteira	Valor Justo
RB Capital Companhia de Securitização	24G2735282	(a)	Não há	(i)	15/08/2034	55.000	51.791
Habitasec Securitizadora S.A.	24B1813276	(a)	Não há	(ii)	25/08/2039	20.000	19.675
Vert Companhia Securitizadora S.A.	24A2983450	(a)	Não há	(iii)	09/02/2029	19.397	19.545
Virgo Companhia de Securitização	22J0978863	(a)	Não há	(iv)	20/10/2037	19.840	19.077
Opea Securitizadora S.A.	24E1751024	(b)	Não há	(v)	17/05/2028	15.928	15.869
Opea Securitizadora S.A.	21L0736590	(a)	Não há	(vi)	24/12/2036	22.277	13.695
Opea Securitizadora S.A.	23I1270600	(c)	Não há	(vii)	18/09/2030	9.958	10.005
Canal Securitizadora	23E1226516	(b)	Não há	(viii)	17/05/2033	8.718	9.733
Virgo Companhia de Securitização	22B0006022	(d)	BrA+ (sf)	(vix)	15/02/2029	4.162	4.453
Opea Securitizadora S.A.	24E1751024	(b)	Não há	(v)	17/05/2028	3.995	3.980
Opea Securitizadora S.A.	21L0666609	(c)	Não há	(x)	19/04/2027	1.885	1.999
Opea Securitizadora S.A.	23I1270600	(c)	Não há	(vii)	18/09/2030	1.885	1.999
Opea Securitizadora S.A.	21L0694148	(c)	Não há	(x)	19/04/2027	1.885	1.999
Opea Securitizadora S.A.	21L0668295	(c)	Não há	(x)	19/04/2027	1.885	1.999
Opea Securitizadora S.A.	21L0668716	(c)	Não há	(x)	19/04/2027	1.984	1.949
Total						188.799	177.768

Legendas:

Lastro:

- (a) Recebíveis imobiliários
- (b) Financiamento imobiliário
- (c) Créditos Imobiliários
- (d) Debênture

Garantias:

- (i) Alienação Fiduciária do Imóvel, Cessão Fiduciária dos recebíveis e mais 8 salas comerciais e Aval do Sócio.
- (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel, Cessão Fiduciária dos recebíveis e Aval da Holding.
- (iii) Cessão Fiduciária dos recebíveis e Covenants.
- (iv) Alienação Fiduciária do Imóvel, Cessão Fiduciária dos recebíveis e Contrato Complementar do Imóvel.
- (v) Alienação Fiduciária do Imóvel e das cotas das SPEs e da Sub-Holding e Cessão Fiduciária dos recebíveis.
- (vi) Alienação Fiduciária do Imóvel, Cessão Fiduciária dos recebíveis e Covenants.
- (vii) Alienação Fiduciária do Imóvel, Cessão Fiduciária dos recebíveis, Fundo de reserva e Aval da Comporte Participações S.A.
- (viii) Alienação Fiduciária do Imóvel e das cotas das SPEs e Cessão Fiduciária dos recebíveis.

JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 54.866.214/0001-74)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis referentes ao período de 28 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(vix) Covenants.

(x) Alienação Fiduciária do Imóvel e das cotas do Fundo, Cessão Fiduciária dos recebíveis e Fundo de Reserva.

(b) Natureza Não Imobiliária

(I) Operações Compromissadas - Títulos Públicos

Descrição	Quantidade Carteira	Data de Compra	Data de Vencimento	Custo Amortizado
				31.12.2024
Operações compromissadas - NTN-B	3.248	31.12.2024	15.05.2045	11.924
Total	3.248			11.924

4. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Gestor mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista. Os principais riscos, dentre aqueles apresentados no regulamento do Fundo, são:

(a) Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

(b) Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Coordenador Líder, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

(c) Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo poderá concentrar até 100% de seus recursos em um único Ativo Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira.

JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 54.866.214/0001-74)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis referentes ao período de 28 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(d) Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento nas cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo.

(e) Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das cotas da Primeira Emissão do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

(f) Risco de falta de liquidez no investimento em cotas de FII

Como os FIIs são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(g) Riscos relacionados ao mercado imobiliário

O Fundo investirá em cotas de fundos de investimento imobiliário que poderão ter seu patrimônio investido em imóveis, além de investir diretamente em imóveis para renda os quais estão sujeitos ao risco de desvalorização dos imóveis, que se concretizados afetarão os rendimentos das cotas desse Fundo.

5. Patrimônio líquido

Em 31.12.2024, o capital está composto por 2.213.710 cotas, totalmente integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 92,33, totalizando R\$ 204.385.

Cotas Integralizadas

Data	Emissão	Quantidade de Cotas	Valor das Cotas Integralizadas
28.06.2024	1ª Oferta	2.213.710	221.371
Total		2.213.710	221.371

JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 54.866.214/0001-74)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis referentes ao período de 28 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(a) 1ª emissão de cotas

Em 20.06.2024 foi publicado o anúncio de distribuição pública da 1ª emissão da classe única do JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário, a qual teve junto à CVM sob nº CVM/SRE/RFI/2024/00011.

Em 28.06.2024 foi publicado o anúncio do encerramento da 1ª emissão, na qual foram efetivamente subscritos e integralizados 2.213.710 (dois milhões, duzentos e treze mil, setecentos e dez) recibos de subscrição, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por recibo, considerando a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total de R\$ 221.371 (duzentos e vinte e um milhões, trezentos e setenta e um mil reais). Os gastos relativos à 1ª emissão de cotas montam a R\$ 9.288.

Em 02.08.2024, ocorreu a conversão dos recibos de subscrição em cotas.

(b) Composição patrimonial do resultado não realizado

	Nota	31.12.2024
Ajuste ao valor justo - ativos financeiros	3	(7.790)
Demais		164
Total		(7.627)

(c) Cotas negociadas no mercado

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código JSCR11, sendo a última negociação ocorrida em 30.12.2024, com valor de cota de R\$ 83,90.

(d) Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo no período findo em 31.12.2024 foi de 1,84%, apurada considerando-se o lucro líquido no período sobre o montante de cotas integralizadas.

6. Distribuição dos resultados

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN/SNC nº 01/14, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O resultado auferido no semestre é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 15º dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

O Administrador poderá, a seu exclusivo critério, pagar periodicamente os rendimentos aos cotistas a título de antecipação dos resultados do semestre. Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo na data do anúncio de distribuição de rendimentos, ou em data diferente caso especificada no referido anúncio.

JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 54.866.214/0001-74)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis referentes ao período de 28 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

A política de rendimentos a distribuir do Fundo considera os juros decorridos e reconhecidos contabilmente no resultado, relativos à carteira de títulos de renda fixa de alta liquidez como lucro caixa, por tratar-se de um direito certo referente a prazo já decorrido e de realização provável, já que esses títulos podem ser a qualquer tempo, convertidos em caixa quando necessário. Os rendimentos decorrentes de outros ativos compõem a base de distribuição de rendimentos somente quando da sua efetiva realização.

Em 18.03.2015, a CVM divulgou o Ofício Circular CVM/SIN/SNC nº 01/15, que tornou pública sua deliberação de ratificar o entendimento apresentado no Ofício Circular CVM/SIN/SNC nº 01/14 sobre a distribuição mínima de resultados de FIIs. Este Fundo adota as orientações dos Ofícios mencionados acima. Segue abaixo a demonstração da Distribuição de Rendimentos:

	2024
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	12.840
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(8.762)
(=) Lucro /(Prejuízo) Contábil apurado no período segundo o regime de competência	4.078
(+/-) (Receita)/despesa por competência e não transitadas pelo caixa do FII	7.790
(=) Lucro contábil sem o efeito do ajuste ao valor justo	11.868
(+/-) Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	(164)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	11.704
 Rendimento mínimo a distribuir (95%)	 11.118
 Rendimentos distribuídos no exercício	 11.666
% distribuído	99,68%
Rendimentos pagos no exercício	9.452
Rendimentos provisionados no exercício	2.214

7. Remuneração da administração

A Administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta e indiretamente ao funcionamento e manutenção do Fundo, prestados pelo Administrador ou por terceiros contratados em nome do Fundo, tais como administração e distribuição/escrituração – Nota 9(b) e 10.

Taxa de administração

A taxa de administração, que contempla as taxas de gestão e custódia, é de 1% ao ano, sendo calculada linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) com base:

(a) No valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas, como, por exemplo, o “Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX”; ou, nos demais casos, (b) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo.

Os pagamentos são efetuados pelo Fundo, mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 54.866.214/0001-74)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis referentes ao período de 28 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Taxa de performance

Adicionalmente, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da remuneração pelos serviços de gestão incluída na taxa de administração anteriormente mencionada, o gestor fará jus à taxa de performance ("TPS"), a qual é paga até o 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente subsequente ao término de cada período de apuração, e é calculada conforme a fórmula apresentada a seguir:

$$VT \text{ Performance} = 0,10 \times \{[\text{Resultado no Período de Apuração}] - [\text{PL Base} \times (1 + \text{Índice de Correção})]\}$$

Onde:

- Período de Apuração = período compreendido entre 01 de janeiro e 30 de junho ou 01 de julho e 31 de dezembro de cada ano. No primeiro período de apuração será considerada a data da primeira integralização de cotas.

- Data de Apuração = até 10º Dia Útil de julho ou janeiro de cada ano.

- VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data de Apuração de performance;

- Índice de Correção = Variação do IPCA + X, sendo que o "X" é o Yield do IMA-B, em taxa percentual ao ano, conforme divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, que possui a seguinte fórmula: média ponderada, calculada diariamente, das taxas indicativas dos títulos que compõem o índice IMA-B de acordo com o peso dos títulos na composição do próprio índice. O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será a média aritmética deste Yield do IMA-B, publicado diariamente pela ANBIMA, do semestre imediatamente anterior ao da apuração da performance (exemplificativamente, o fator "X" será a média aritmética dos Yields do IMA-B diários publicados de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base pela seguinte fórmula: $[(1 + \text{média diária do IMA-B do período mencionado})^{(\text{quantidade de Dias Úteis do período de apuração da performance})} - 1]$. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

- PL Base = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do Fundo utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

- Resultado conforme fórmula: Resultado = $[(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições Atualizadas})]$

Onde:

- Distribuições Atualizadas = $\sum [\text{Rendimento durante o Período de Apuração} \times (1 + \text{Índice de Correção pro rata temporis do Período de Apuração})]$

Onde:

- PL Contábil = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último Dia Útil do Período de Apuração da Taxa de Performance;

- Rendimento durante o Período de Apuração = cada rendimento efetivamente distribuído durante o Período de Apuração.

JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 54.866.214/0001-74)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis referentes ao período de 28 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

A Taxa de Performance será provisionada mensalmente, baseada no cálculo de performance acima descrito e, portanto, após a dedução de todas as despesas devidas pelo Fundo, incluindo a Taxa de Administração.

8. Gestão, custódia, tesouraria, consultoria e serviços terceirizados

- (I) Administrador – Banco J. Safra S.A. – CNPJ: 03.017.677/0001-20
(II) Gestor – Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários, - CNPJ: 65.913.436/0001-17
(III) Custodiante, Distribuidor de Cotas e Prestador de Serviços de Registro Escritural de Cotas – Banco Safra S.A. – CNPJ: 58.160.789/0001-28

9. Transação com partes relacionadas

Durante o(s) período(s) compreendido(s) nestas demonstrações contábeis, o Fundo efetuou transações com partes relacionadas demonstradas a seguir, além dos valores cobrados referentes à remuneração da administração e/ou custódia.

(a) Operações Compromissadas – Nota 3 (b-I)

Mês / Ano	Contraparte	Natureza	Montante	Operações Compromissadas realizadas com partes relacionadas / Total de operações compromissadas	Volume médio diário / Patrimônio médio diário do Fundo	Taxa média contratada / Taxa Selic
06/2024	Banco Safra S/A	Custodiante	212.662	100,00%	96,06%	99,90%
07/2024	Banco Safra S/A	Custodiante	3.242.355	100,00%	61,41%	99,90%
08/2024	Banco Safra S/A	Custodiante	1.845.272	100,00%	38,22%	99,90%
09/2024	Banco Safra S/A	Custodiante	1.061.178	100,00%	21,83%	99,90%
10/2024	Banco Safra S/A	Custodiante	457.521	100,00%	9,18%	99,91%
11/2024	Banco Safra S/A	Custodiante	198.017	100,00%	4,86%	99,91%
12/2024	Banco Safra S/A	Custodiante	224.707	100,00%	5,17%	99,92%

(b) Remuneração da Administração – Notas 7 e 8

Serviços	Contraparte	2024
Administração	Banco J. Safra S.A.	(13)
Gestão	Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários	(284)
Distribuição/Escrituração	Banco Safra S.A.	(18)
Total		(315)

Em 31.12.2024, o montante provisionado para taxa de administração é de R\$ 164. Em relação à taxa de performance, em 2024 não há/havia montantes provisionados a pagar.

JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 54.866.214/0001-74)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis referentes ao período de 28 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(c) Outros Valores

Em 31.12.2024, o montante de R\$ 16 contabilizado na rubrica de "Disponibilidades" refere-se à conta corrente que o Fundo possui no Banco Safra S.A.

10. Despesas Operacionais

	Nota	2024	
		Valor	%
Remuneração da administração	9(b)	(315)	(0,15)
Prestação de Serviços de Terceiros		(38)	(0,02)
Sistema Financeiro		(24)	(0,01)
Outras despesas administrativas		(1)	(0,00)
Total		(378)	(0,18)

Os percentuais foram calculados sobre o patrimônio líquido médio do período no montante R\$ 212.048.

11. Tributação

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. A Lei nº 12.024/09, no entanto, criou uma exceção à regra de tributação pelo imposto de renda sobre tais rendimentos: os rendimentos auferidos pelo FII nas aplicações em FII, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário não estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte, sendo que o ganho de capital apurado na alienação desses ativos pelo FII não é abrangido pela isenção.

A Solução de Consulta Cosit nº 181/14 veio a esclarecer o posicionamento da Receita Federal do Brasil, de que o ganho de capital na alienação de cotas de FIIs detidas por outro FII está sujeito à incidência de Imposto de Renda à alíquota de 20%, sujeitando às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, não estando abrangida pela isenção dada aos rendimentos recebidos dos FIIs, estabelecida pelos dispositivos do artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04.

O resultado com impostos (realizados e não realizados) do período findo em 31.12.2024 totaliza (R\$ 594).

De acordo com o parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, os rendimentos distribuídos pelo FII a cotistas pessoa física são isentos de Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, desde que as cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa ou no mercado de balcão organizado, o FII conte com no mínimo 100 cotistas, o cotista não seja titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou que lhe dêem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo e o conjunto de pessoas físicas ligadas (parentes até o segundo grau) aos titulares de cotas não representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Os rendimentos distribuídos pelo FII aos cotistas pessoa jurídica, por sua vez, estão sujeitos à retenção de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%. Em 31.12.2024 o número de cotistas do Fundo é de 2.889.

JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 54.866.214/0001-74)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis referentes ao período de 28 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

No caso de ganhos ou rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas por qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), haverá incidência de imposto de renda à alíquota de 20%. Para cotistas pessoa física, o IR incide sobre os ganhos líquido apurados na alienação de cota em bolsa ou sobre o ganho de capital apurado na alienação fora de bolsa. No caso de cotista pessoa jurídica, o IR incide sobre o ganho líquido apurado na alienação de cotas em bolsa ou fora de bolsa. O resgate de cotas está sujeito à retenção de IRRF na fonte, e ocorrerá somente em decorrência do término do prazo de duração do fundo ou da sua liquidação, sendo o rendimento constituído pela diferença positiva entre o valor de resgate e o custo de aquisição das cotas.

Para os cotistas não-residentes fora de paraíso fiscal, a Instrução Normativa nº 1.585/15 determina que os rendimentos auferidos no resgate de cotas e os ganhos auferidos fora de bolsa estão sujeitos ao Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15%, e que os ganhos auferidos nas alienações de cotas em bolsa são isentos de imposto de renda. Caso os cotistas não residentes sejam domiciliados ou residentes em países que não tributem a renda, ou que a tributem com alíquota inferior a 20%, o regime tributário será o mesmo dado aos cotistas residentes. No mais, em caso de rendimentos distribuídos pelo FII a cotistas pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em paraíso fiscal, haverá isenção de IR desde que atendidas as condições legais.

IOF/TVM: é cobrado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/TVM pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% ao dia.

12. Demandas Judiciais

Em 31.12.2024, não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo.

13. Política de divulgação de informações

As informações referentes ao Fundo estão disponíveis na CVM e B3, na sede do Administrador, no endereço eletrônico www.safraasset.com.br, nas agências do Banco Safra, e podem ser solicitadas através do e-mail: safra.asset@safra.com.br.

14. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

O Administrador não contratou para o Fundo outros serviços com o auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria independente.

15. Alterações estatutárias

Em 18.07.2024, em Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberada possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pela Safra Asset Management Ltda., ou por instituições integrantes do conglomerado econômico do Administrador ou do Gestor.

JS Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 54.866.214/0001-74)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis referentes ao período de 28 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

16. Outros assuntos

a) Alteração da denominação social da Gestora

Em Assembleia Geral Extraordinária aprovada em 31 de dezembro de 2024, após e em virtude da incorporação da Safra Asset Management Ltda., inscrita no CNPJ: 62.180.047/0001-31 pela Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ: 65.913.436/0001-17, foi aprovada a alteração da denominação social da Gestora para Safra Asset Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., observada a necessidade de aprovação pelo Banco Central do Brasil.

17. Evento Subsequente

Conforme Instrumento Particular de Deliberação Conjunta, publicado em 09 de janeiro de 2025, foi aprovado o desdobramento das Cotas do Fundo, segundo a razão de 01:10 (um para dez), a realizar-se no fechamento dos mercados de 17.01.2025 de forma que após o desdobramento o Fundo passará a possuir 22.137.100 cotas no total.

18. Informações adicionais

Contador: Fernando Henrique de Oliveira Soares
CRC nº 1 SP-312521/O-2

Diretor Responsável: Márcio Aurélio de Nóbrega.