

Setembro 2024

Relatório Gerencial

JSCR11



Safr

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



Informações Gerais do FII

Resumo

Cota Fechamento no Mês (R\$)	Valor de Mercado do Fundo (R\$)	Número de Cotistas	Liquidez Média Diária (R\$/Dia)	Rendimento/Cota Anunciado no Mês
92,00	203.661.320,35	2.886	156.188	R\$ 0,85

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	PL Alocado em Ativos - Alvo ¹ (%)	Divided Yield Mês (Mensal/Anualizado)
95,74	211.947.626,51	2.213.710	91,50%	0,92% / 11,09%

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



Mercado

Em setembro, o FOMC iniciou o ciclo de afrouxamento monetário, reduzindo a taxa de juros em 50 pontos base, para o intervalo de 4,75% - 5,00% ao ano. Essa decisão foi impulsionada pela contínua desaceleração da inflação e por sinais de menor dinamismo no mercado de trabalho americano. Na Europa, a atividade econômica seguiu abaixo das expectativas, levando o Banco Central Europeu a indicar novos cortes de juros como uma tentativa de estimular a economia. Já na China, o governo ampliou os estímulos monetários e fiscais, recapitalizou bancos e implementou medidas para estabilizar o mercado imobiliário, em resposta à deterioração econômica e ao risco de deflação. A eficácia dessas ações será crucial para determinar o desempenho econômico chinês nos próximos meses.

No Brasil, o Banco Central iniciou o ciclo de aperto monetário em setembro, com um aumento de 25 pontos base na taxa Selic. A elevação nas projeções de inflação, somada ao diagnóstico do Banco Central de que o hiato do produto está gerando pressões inflacionárias, sinaliza que o atual nível da Selic, mesmo com o aumento previsto de 100bps, pode não ser suficiente para trazer a inflação de volta à meta. Além disso, a liberação de pequenas despesas do orçamento pelo governo contrariou as expectativas dos investidores, gerando novas preocupações fiscais.

O aumento da incerteza econômica, principalmente na percepção de risco fiscal, impactou significativamente os mercados de renda fixa e variável. A forte elevação da curva de juros futuros, juntamente com o aumento dos prêmios das NTN-Bs de longo prazo em mais de 20 pontos base, sinalizou a preocupação de que o ciclo de aperto monetário do Banco Central pode se intensificar. Esse ambiente de maior cautela refletiu-se nos mercados acionários, com o índice Bovespa registrando uma queda de 3,08% no mês. O mercado de fundos imobiliários também sofreu, com o índice IFIX caindo 2,58%, pressionado pela perspectiva de juros mais altos.

Carteira

Em setembro **finalizamos a estruturação e aquisição do CRI Shopping ID no volume de R\$ 55 milhões** e com **taxa de aquisição de IPCA + 9,92% a.a.** A operação tem como lastro recebíveis dos contratos de locação do empreendimento, localizado no plano piloto, em uma das mais valorizadas áreas empresariais de Brasília-DF. A operação conta ainda com alienação fiduciária do imóvel e aval dos sócios. Lembramos, por fim, que a aquisição deste CRI foi no dia 12 de setembro e, portanto, tivemos este rendimento por apenas 12 dias úteis neste mês.

Ainda neste mês realizamos a **alocação de mais R\$ 7,5 milhões em cotas de fundos imobiliários de CRI listados**, onde buscamos uma melhor alocação tática do caixa com potencial de boa distribuição e ganho de capital, por estarem com preço abaixo de nossa avaliação.

Com essas movimentações a carteira passou a ter uma composição de 65% em operações de CRIs IPCA+ com **taxa média de aquisição em IPCA+ 9,03% a.a.** e 35% em operações de CRIs CDI+ com **taxa média de aquisição em CDI+ 3,18% a.a.**

Assim, superamos a previsão do material publicitário do fundo e fechamos o terceiro mês do fundo com uma alocação em torno de 90% em CRI's diretamente.



Comentário do Gestor

Com a alocação do fundo, temos uma boa previsibilidade de dividendo do fundo nos próximos meses. Até o final do ano, esperamos uma distribuição mais estabilizada, girando em torno de R\$ 0,90 a R\$ 1,00 por cota.

Por fim, lembramos, ainda, que mantemos R\$ 0,17 por cota de resultado acumulado para distribuição no fundo.

Continuamos a prospectar novas operações com o intuito de alocar o restante do caixa e diversificar as posições do fundo.

Resultados e Desempenho no Mercado Secundário

O fundo gerou, em agosto, um resultado de R\$ 0,85 por cota e distribuiu, como dividendo, R\$ 0,85 por cota, o que representou um **dividend yield de 0,92% a.m.** sobre o valor de fechamento da cota no secundário em 30/09 (R\$ 92,00), **rendimento equivalente a 130% do CDI líquido no período.**

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

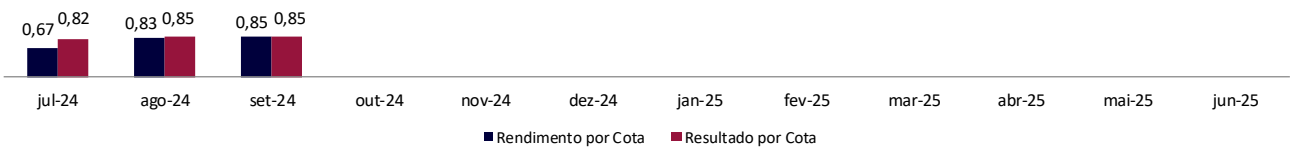
Demonstração de Resultado (R\$)

Resultado (R\$)	Setembro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita CRI	1.486.289	3.552.501	3.552.501
Receita FII	97.817	148.553	148.553
Receitas Outros Ativos Financeiros	317.491	1.906.190	1.906.190
Ganho de Capital	-	-	-
Total Receitas	1.901.598	5.607.243	5.607.243
Despesas Administrativas	-	-	-
Despesas Operacionais	(17.846)	(29.838)	(29.838)
Total de Despesas	(17.846)	(29.838)	(29.838)
Resultado	1.883.752	5.577.405	5.577.405
Rendimento Distribuído	1.881.654	5.202.219	5.202.219
Resultado por Cota	0,85	2,52	2,52
Rendimento por Cota	0,85	2,35	2,35
Proporção Distribuição	99,9%	93,3%	93,3%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,17	0,17	0,17

Composição de Resultado (R\$)



Histórico de Rendimento (R\$)





Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

Retorno Total vs. Benchmarks

	set/24	Desde o início do Fundo
Dividend Yield (%)	0,92%	2,55%
CDI Líquido (15% IR)	0,71%	2,63%
Valor Patrimonial + Rendimento ¹	0,30%	2,12%
IPCA + Yield IMA-B ²	0,51%	0,51%
IFIX	-2,58%	-1,24%
Valor de Mercado + Rendimento ³	-5,52%	-6,37%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis

Notas:

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

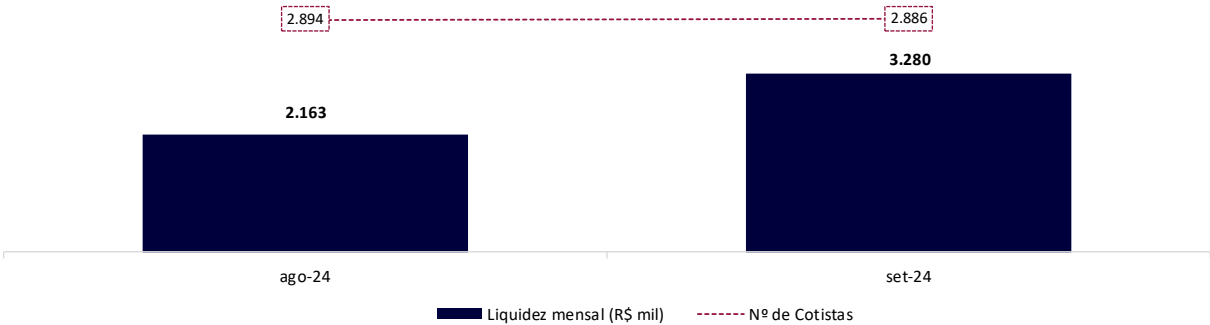
(2) Dados até o mês anterior ao mês de referência do relatório

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

Liquidez

Liquidez

	set/24	Desde o início do Fundo
Volume Negociado (R\$)	3.279.951	5.442.584
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	156.188	136.065
Giro	1,55%	2,57%





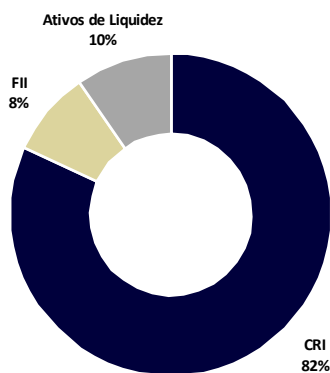
Carteira

Composição e Diversificação dos Ativos

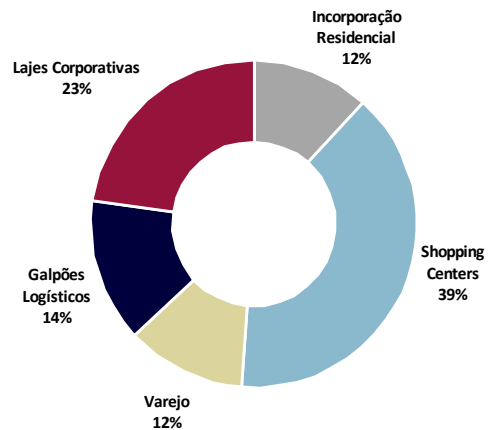
Quadro resumo | Ativos

Alocação por tipo de ativo	Indexador	Taxa Média de Aquisição	Duration Média	% Ativos
CRI	IPCA+	9,0%	4,3	53,6%
CRI	CDI+	3,2%	3,1	28,2%
FIs de CRI	N/A	N/A	N/A	8,5%
Ativos de Liquidez	N/A	100% DI (- IR)	N/A	9,7%
Total				100,0%

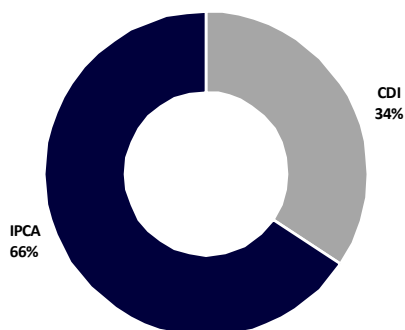
Alocação por Tipo de Ativo (% dos Ativos)



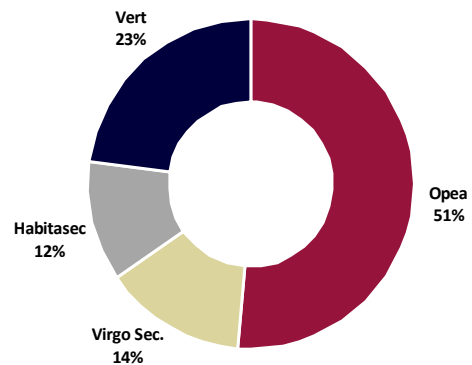
Alocação por Setor dos Devedores (% dos CRIs)



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	25,9%	54,9	IPCA	9,92%	3,7
CRI MALL11 Shopping Madureira	Shopping Madureira RJ	Opea	Shopping Centers	6,9%	14,6	IPCA	7,80%	5,2
CRI HSLG11 Bemol	Galpão Logístico Manaus	Virgo Sec.	Galpões Logísticos	11,7%	24,8	IPCA	8,00%	5,5
CRI Havan Boa	Galpões Varejo Jundiaí	Habitasec	Varejo	9,8%	20,8	IPCA	8,80%	4,1
CRI Alfa Realty	Desenvolvimento Residencial SP Capital	Opea	Incorporação Residencial	9,7%	20,5	CDI	4,25%	2,8
CRI Rochaverá	Edifício Rochaverá / SP	Vert	Lajes Corporativas	18,9%	40,0	CDI	2,60%	3,2
Total				57,0%	120,8			

CRI Shopping ID



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

Operação de CRI com lastro em recebíveis do Shopping ID, localizado em uma das mais valorizadas áreas empresariais de Brasília-DF e focado na comercialização de móveis. O ID, hoje, é um dos mais completos centros de decoração e design do Distrito Federal e Centro-Oeste. Além dos recebíveis do Shopping, o CRI também inclui como lastro os recebíveis de 8 salas comerciais.

As garantias são:

- i) Alienação Fiduciária do Shopping
- ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis dos recebíveis do Shopping e mais 8 salas comerciais
- iii) Aval do sócio

CRI MALL11 | Shopping Madureira



Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Shopping Madureira - RJ	IPCA	7,80%	6,9%	dez/36	21L0736590

Créditos imobiliários baseados em contratos de locação do Madureira Shopping cedidos pelo Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII

As garantias são:

- i. Alienação Fiduciária de 80% do Madureira Shopping, com LTV de 50%;
- ii. Cessão Fiduciária de Recebíveis (presentes e futuros) das unidades independentes do Madureira Shopping; e
- iii. A partir do 3º ano da operação, *covenant* de índice de cobertura do serviço da dívida (ICSD) > 1,3x.

CRI HSLG11 | Bemol



Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
Galpão Logístico - Manaus	IPCA	8,00%	11,7%	dez/37	22J0978863

Créditos imobiliários baseados em contratos (BTS e S&LB) de locação de galpões logísticos em Manaus-AM e São José dos Pinhais-SP cedidos pelo HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII

As garantias são:

- i. Alienação Fiduciária do Galpão Logístico de Manaus;
- ii. Cessão Fiduciária de Recebíveis Presentes e Futuros do Galpão Manaus (Locado p/ Bemol);
- iii. Cessão Fiduciária de Recebíveis Presentes do Galpão São José dos Pinhais (Locado p/ Casas Bahia); e
- iv. Contrato complementar do Galpão de São José dos Pinhais - Rec Log Amazonas/HSLG.



Carteira

Detalhamento da Carteira de CRI

CRI Havan Boa	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Galpões Varejo - Jundiaí	IPCA	8,80%	9,8%	ago/39	24B1813276

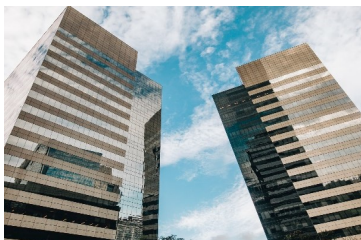


Créditos imobiliários baseados em contratos de locação Built-to-Suit do Boa Supermercados e da Havan, localizados em Jundiaí-SP.

As garantias são:

- i. Alienação Fiduciária do imóvel;
- ii. Cessão Fiduciária dos recebíveis dos aluguéis de loja da Havan e do Boa Supermercados; e
- iii. Aval da Holding.

CRI Rochaverá	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Edifício Rochaverá - SP Capital	CDI	2,60%	18,9%	fev/29	24A2983450



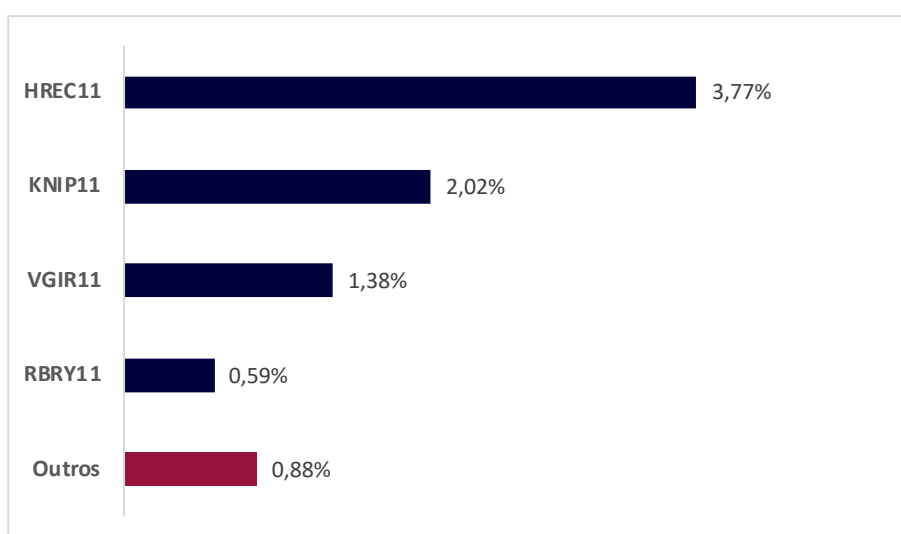
Operação de CRI baseado no Rochaverá, um complexo de torres corporativas de alto padrão (Triple A) localizado em São Paulo - SP, cujo proprietário se trata de um fundo imobiliário. Conta com uma infraestrutura que dispõe de excelentes características técnicas, além de abrigar ótimos inquilinos.

As garantias são:

- i) Cessão Fiduciária dos recebíveis dos contratos de locação; e
- ii) Covenants usuais a este tipo de operação.

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