



# Relatório Gerencial

Janeiro/2025

**JSCR11 - JS Recebíveis Imobiliários**



**Safrasset**

Asset

[www.safrasset.com.br](http://www.safrasset.com.br)

# Comentário do Gestor

## Características

**Nome:**  
JS Recebíveis Imobiliários FII

**Cód.igo de Negociação:**  
JSCR11

**Administrador:**  
Banco J. Safra S. A.

**Gestor:**  
Safra Asset Management

**Auditor:**  
PwC

**Ambiente de Negociação:**  
[B3]

**CNPJ:**  
54.866.214/0001-74

**Início do Fundo:**  
28/06/2024

**Prazo:**  
Indeterminado

**Cotas Emitidas:**  
22.137.100

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

**Taxa de Performance:**  
10% do retorno que exceder o IMA-B

**Data Anúncio Rendimento:**  
Último dia útil do mês

**Data Pagamento Dividendo:**  
10º dia útil do mês

| Cota Fechamento no Mês (R\$) | Valor de Mercado do Fundo (R\$)  | Número de Cotistas | Liquidez Média Diária (R\$/Dia)  | Rendimento/Cota Anunciado no Mês |
|------------------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 7,16                         | 158.501.636                      | 3.116              | 706.807                          | R\$ 0,095                        |
| Cota Patrimonial (R\$)       | Valor Patrimonial do Fundo (R\$) | Qtd. de cotas      | PL Alocado em Ativos - Alvo¹ (%) | Divided Yield Mensal/Anualizado  |
| 9,28                         | 205.324.008                      | 22.137.100         | 93,16%                           | 1,33% / 15,92%                   |

## Comentário do Gestor

Em janeiro, como forma de alocação estratégica e remuneração do caixa, **aumentamos nossa exposição ao CRI Brookfield em R\$ 20 milhões**, a fim de aproveitar as futuras altas da SELIC. A aquisição foi realizada à taxa de **CDI + 0,90%**.

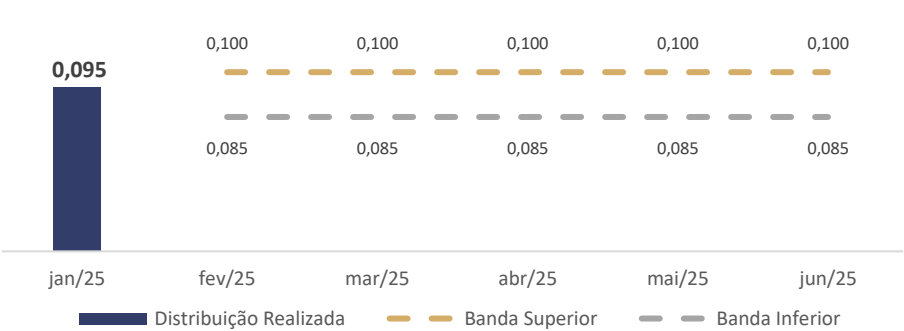
Além disso, **aumentamos algumas posições em FIIs de CRI** que consideramos descontados. Fechando o mês com uma posição de **20% do fundo em ativos líquidos**. Sendo 13% em CRIs para liquidez e 7% em caixa.

No mês de janeiro, realizamos a **venda de aproximadamente R\$ 32 milhões do CRI Shopping ID**, com intuito de enquadrar a posição no limite de exposição. Com a abertura das curvas de juros, a posição foi **vendida na taxa de marcação a mercado, IPCA+ 11,34%**, realizando um prejuízo de R\$ 0,051 por cota. Tal resultado será diluído ao longo do semestre de maneira a minimizar o impacto na distribuição do fundo.

Dessa maneira, o fundo se coloca em uma posição confortável para aproveitar dos descontos de ativos que vemos no mercado secundário. Portanto, devemos aumentar nossa exposição a FIIs nos próximos meses, dados os atuais níveis de preços.

Com isso, tivemos um **resultado de R\$ 0,045 por cota** e uma **distribuição de R\$ 0,095 por cota**. Apesar dos impactos a serem compensados, o nível de dividendos do fundo deve ser mantido de acordo com o guidance abaixo, dadas as expectativas de inflação e juros para os próximos meses.

Projeção do Gestor para Distribuição de Rendimentos (R\$/Cota) \*



\* A projeção da distribuição de rendimentos é realizada com premissas do Gestor, não constituindo promessa ou garantia de rentabilidade, rendimento ou distribuição futura, sendo que os resultados e rendimentos auferidos poderão ser significativamente diferentes

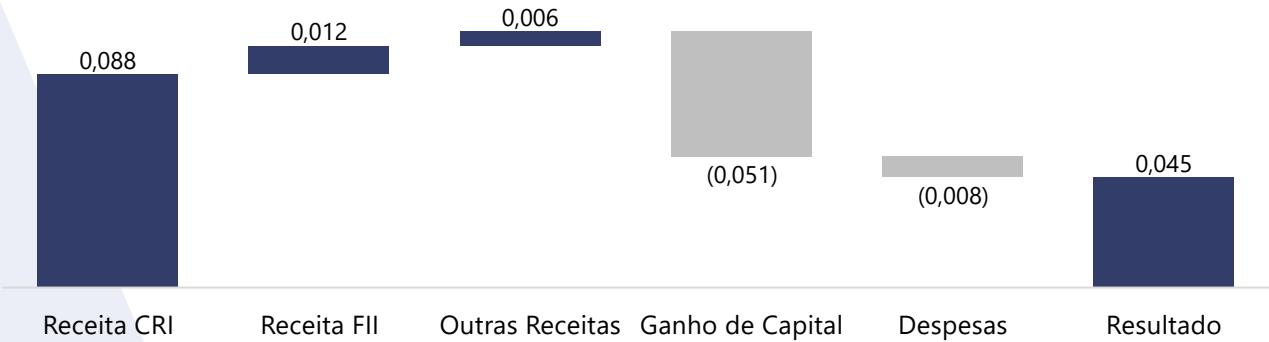
Qualquer dúvida ou sugestão, o time do JSCR está à disposição através do e-mail: [ri.imobiliario@safra.com.br](mailto:ri.imobiliario@safra.com.br).

# Resultado Financeiro

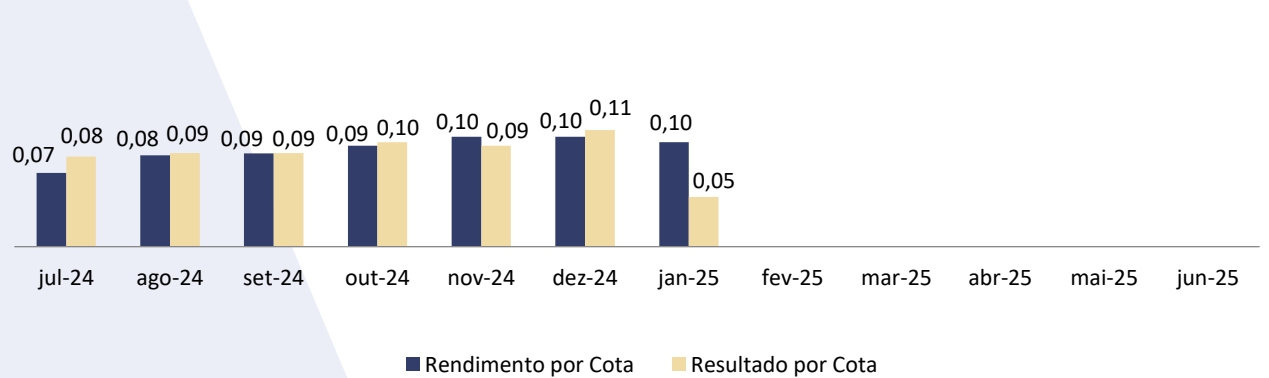
## Demonstração de Resultado (R\$)

| Resultado (R\$)                       | Janeiro          | 1º Semestre      | Acumulado Ano    |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Receita CRI                           | 1.942.006        | 1.942.006        | 1.942.006        |
| Receita FII                           | 256.797          | 256.797          | 256.797          |
| Receitas Outros Ativos Financeiros    | 130.263          | 130.263          | 130.263          |
| Ganho de Capital (FII/CRI)            | (1.138.979)      | (1.138.979)      | (1.138.979)      |
| <b>Total Receitas</b>                 | <b>1.190.086</b> | <b>1.190.086</b> | <b>1.190.086</b> |
| <b>Despesas</b>                       | <b>(186.875)</b> | <b>(186.875)</b> | <b>(186.875)</b> |
| <b>Resultado</b>                      | <b>1.003.211</b> | <b>1.003.211</b> | <b>1.003.211</b> |
| Rendimento Distribuído                | 2.103.025        | 2.103.025        | 2.103.025        |
| Resultado por Cota                    | 0,045            | 0,045            | 0,045            |
| Rendimento por Cota                   | 0,095            | 0,095            | 0,095            |
| Proporção Distribuição                | 209,6%           | 209,6%           | 209,6%           |
| Resultado Acumulado para Distribuição | (0,031)          | (0,031)          | (0,031)          |

## Composição de Resultado (R\$)



## Histórico de Rendimentos (R\$)



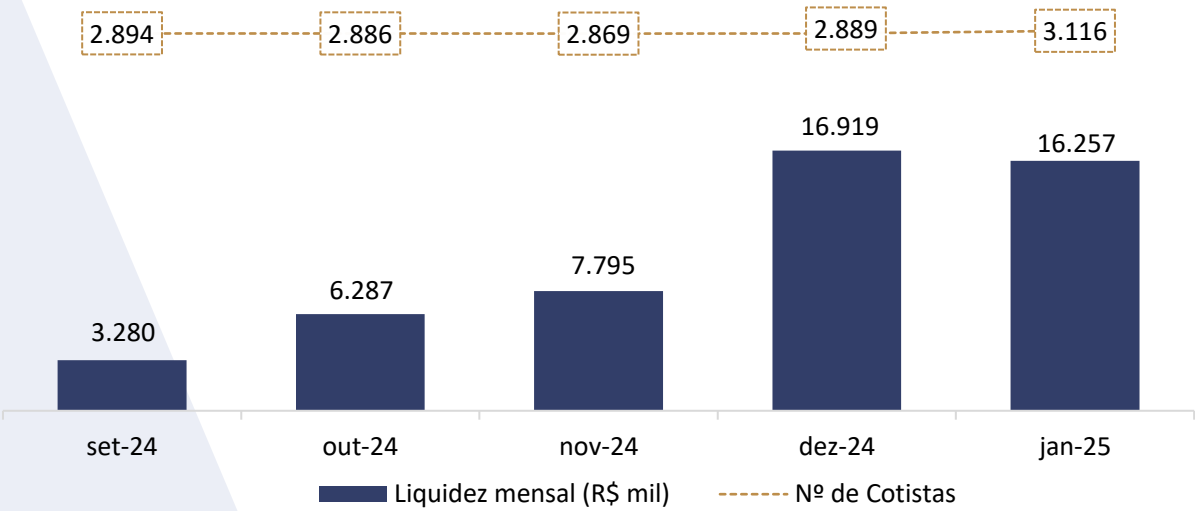
# Rentabilidade e Liquidez

## Retorno Total vs Benchmarks

|                                             | jan/25  | Desde o início do Fundo |
|---------------------------------------------|---------|-------------------------|
| Dividend Yield (%)                          | 1,33%   | 7,36%                   |
| CDI Líquido (15% IR)                        | 0,86%   | 6,39%                   |
| Valor Patrimonial + Rendimento <sup>1</sup> | 1,49%   | 3,08%                   |
| IPCA + Yield IMA-B <sup>2</sup>             | 1,00%   | 5,58%                   |
| IFIX                                        | -3,35%  | -10,02%                 |
| Valor de Mercado + Rendimento <sup>3</sup>  | -13,53% | -23,57%                 |

## Liquidez

|                                  | jan/25     | Desde o início do Fundo |
|----------------------------------|------------|-------------------------|
| Volume Negociado (R\$)           | 16.256.558 | 52.700.392              |
| Volume Médio Negociado (R\$/Dia) | 706.807    | 421.603                 |
| Giro                             | 7,92%      | 25,67%                  |

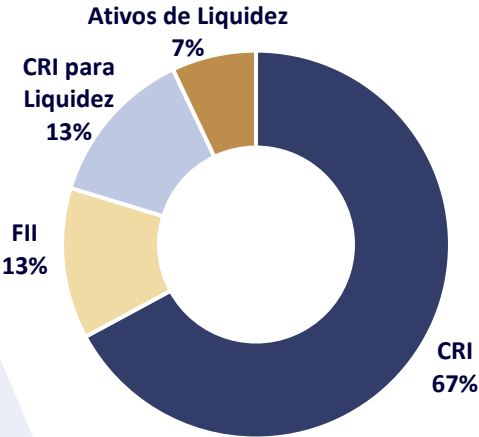


Composição e Diversificação dos Ativos

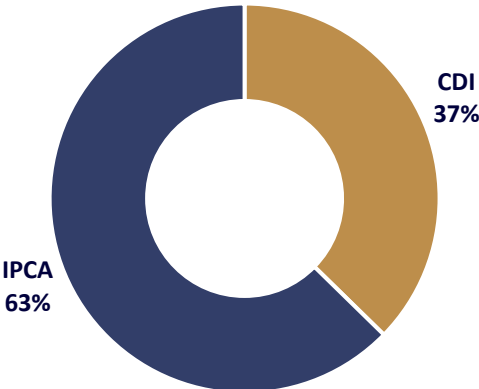
Quadro resumo | Ativos

| Alocação por tipo de ativo | Indexador | Taxa Média de Aquisição | Duration Média | % Ativos | Taxa Média MTM |
|----------------------------|-----------|-------------------------|----------------|----------|----------------|
| CRI                        | IPCA+     | 8,7%                    | 4,6            | 42,1%    | 9,82%          |
| CRI                        | CDI+      | 3,4%                    | 2,6            | 25,0%    | 3,55%          |
| CRI para Liquidez          | CDI+      | 0,9%                    | 1,9            | 13,2%    | 1,77%          |
| FIIIs de CRI               | N/A       | N/A                     | N/A            | 12,6%    | N/A            |
| Ativos de Liquidez         | N/A       | 100% DI (- IR)          | N/A            | 7,0%     | 100% DI (- IR) |
| Total                      |           |                         |                | 100%     |                |

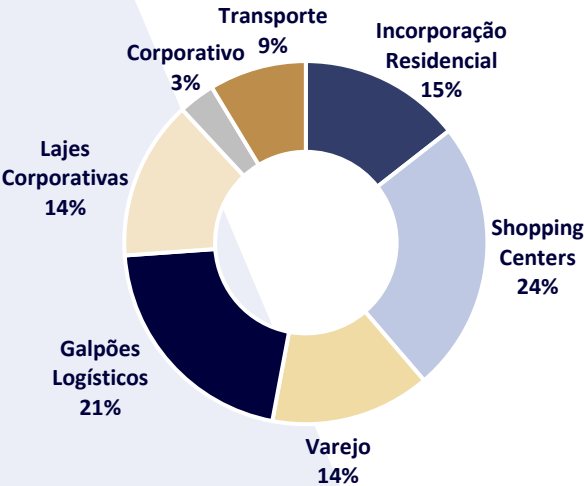
Alocação por Tipo de Ativos  
(% dos Ativos)



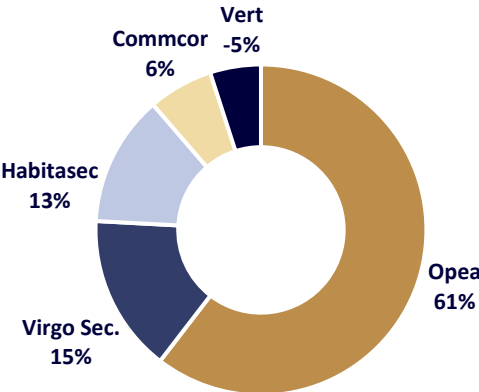
Alocação por Indexador  
(% dos CRIs)



Alocação por Setor dos Devedores  
(% dos CRIs)



Alocação por Securitizadora  
(% dos CRIs)



Detalhamento da Carteira de CRI

| Ativo                           | Devedor Ativo Imobiliário              | Emissor    | Segmento                 | % PL   | Posição (R\$ mi) | Indexador | Taxa Aquisição | Duration |
|---------------------------------|----------------------------------------|------------|--------------------------|--------|------------------|-----------|----------------|----------|
| CRI Shopping ID                 | Shopping ID                            | Opea       | Shopping Centers         | 9,6%   | 19,8             | IPCA      | 9,92%          | 3,5      |
| CRI Rochaverá                   | Edifício Rochaverá / SP                | Vert       | Lajes Corporativas       | 9,6%   | 19,6             | CDI       | 2,60%          | 2,9      |
| CRI HSLG11   Bemol              | Galpão Logístico Manaus                | Virgo Sec. | Galpões Logísticos       | 9,3%   | 19,2             | IPCA      | 8,00%          | 5,2      |
| CRI Havan Boa                   | Galpões Varejo Jundiaí                 | Habitasec  | Varejo                   | 9,6%   | 19,7             | IPCA      | 8,80%          | 5,5      |
| CRI Alfa Realty                 | Desenvolvimento Residencial SP Capital | Opea       | Incorporação Residencial | 9,7%   | 19,9             | CDI       | 4,25%          | 2,5      |
| CRI MALL11   Shopping Madureira | Shopping Madureira RJ                  | Opea       | Shopping Centers         | 6,7%   | 13,7             | IPCA      | 7,80%          | 4,9      |
| CRI Comporte                    | Comporte                               | Opea       | Transporte               | 5,8%   | 12,0             | CDI       | 3,50%          | 2,3      |
| CRI WT Guarulhos                | WT Guarulhos                           | Commcor    | Galpões Logísticos       | 4,7%   | 9,7              | IPCA      | 8,50%          | 3,6      |
| CRI MRV                         | MRV                                    | Virgo Sec. | Corporativo              | 2,2%   | 4,5              | IPCA      | 8,61%          | 3,1      |
| CRI para Liquidez               | Brookfield                             | Opea       | Comercial                | 13,3%  | 27,2             | CDI       | 0,89%          | 1,9      |
| Total                           |                                        |            |                          | 80,53% | 165,4            |           |                |          |

| CRI MALL11   Shopping Madureira | Devedor Ativo Imobiliário | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|---------------------------------|---------------------------|-----------|----------------|------|------------|--------------|
|                                 | Shopping Madureira - RJ   | IPCA      | 7,80%          | 6,7% | dez/36     | 21L0736590   |



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

As garantias são:

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

| CRI HSLG11   Bemol | Devedor Ativo Imobiliário | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|--------------------|---------------------------|-----------|----------------|------|------------|--------------|
|                    | Galpão Logístico - Manaus | IPCA      | 8,00%          | 9,3% | dez/37     | 22J0978863   |



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

As garantias são:

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

# Carteira

## CRI Havan Boa

| Devedor Ativo Imobiliário | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|---------------------------|-----------|----------------|------|------------|--------------|
| Galpões Varejo - Jundiaí  | IPCA      | 8,80%          | 9,6% | ago/39     | 24B1813276   |



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

As garantias são:

- Alienação Fiduciária do imóvel;
- Cessão Fiduciária dos recebíveis dos alugueis de loja da Havan e do Boa Supermercados; e
- Aval da Holding.

## CRI Alfa Realty

| Devedor Ativo Imobiliário                | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|------------------------------------------|-----------|----------------|------|------------|--------------|
| Desenvolvimento Residencial - SP Capital | CDI       | 4,25%          | 9,7% | mai/28     | 24E1751024   |



Operação de financiamento de obra para dois empreendimentos de incorporação residencial da Alfa Realty: o 180° Fidalga, localizado na Vila Madalena, e o Lux, localizado no Alto da Lapa.

As garantias são:

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

## CRI Rochaverá

| Devedor Ativo Imobiliário       | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|---------------------------------|-----------|----------------|------|------------|--------------|
| Edifício Rochaverá - SP Capital | CDI       | 2,60%          | 9,6% | fev/29     | 24A2983450   |



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

As garantias são:

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

## CRI Shopping ID

| Devedor Ativo Imobiliário | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|---------------------------|-----------|----------------|------|------------|--------------|
| Shopping ID               | IPCA      | 9,92%          | 9,6% | ago/34     | 24G2735282   |



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

As garantias são:

- Alienação Fiduciária do Shopping
- Cessão Fiduciária dos recebíveis dos recebíveis do Shopping e mais 8 salas comerciais
- Aval do sócio

## CRI Comporte

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



Comporte Participações S/A é uma das maiores empresas de transporte rodoviário do país. Presente em 12 estados brasileiros, atua em transporte metropolitano, urbano e interestadual, com patrimônio líquido de aproximadamente R\$ 1 bilhão (dez/23).

As garantias são:

- i) Alienação Fiduciária de Imóveis;
- ii) Cessão Fiduciária de Contratos de Locação;
- iii) Fundo de Reserva; e
- iv) Aval da Comporte Participações S.A.

## CRI WT Guarulhos

| Devedor Ativo Imobiliário | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|---------------------------|-----------|----------------|------|------------|--------------|
| WT Guarulhos              | IPCA      | 8,50%          | 4,7% | mai/33     | 23E1226516   |



CRI para financiamento de término de obra de galpão logístico em Guarulhos, SP pela GRU Elementos. O galpão hoje se encontra finalizado e completamente locado pela Nagumo Supermercados, uma varejista que possui uma rede de supermercados em São Paulo, atuando principalmente na região metropolitana e no interior. Somente na cidade de Guarulhos, a empresa possui 12 lojas. A operação possui um LTV de 35% e Índice de Cobertura de 1,70x em relação ao aluguel praticado e a PMT da Operação.

As garantias são:

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

## CRI MRV

| Devedor Ativo Imobiliário | Indexador | Taxa Aquisição | % PL | Vencimento | Código Cetip |
|---------------------------|-----------|----------------|------|------------|--------------|
| MRV                       | IPCA      | 8,61%          | 2,2% | fev/29     | 22B0006022   |



CRI clean da MRV. A MRV é a maior construtora da América Latina, fundada em 1979 em Belo Horizonte, Minas Gerais. A empresa se destaca no mercado imobiliário por oferecer casas e apartamentos em mais de 160 cidades brasileiras, atendendo principalmente às classes média e média baixa. A empresa apresenta rating brA+ pela S&P.

As garantias são:

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



# Safrasset



**Regulamento**



**Acesse o site  
da Gestora**



**Cadastre-se  
no  
nosso mailing**

O presente Relatório Mensal foi preparado pelo Banco J. Safra S.A. na qualidade de administrador do JS Recebíveis Imobiliários FII ("Administrador"). As informações utilizadas no Relatório foram providas de seus registros e, eventualmente, podem sofrer alterações quando da revisão pelos auditores independentes. Este Relatório tem caráter meramente informativo. O Administrador e seus administradores e empregados não poderão ser responsabilizados pelas informações constantes deste Relatório. Ressalta-se que nenhuma garantia é fornecida pelo Administrador quanto à materialização de quaisquer projeções futuras, estimativas ou retorno dos investimentos. V.Sas. devem fazer sua própria avaliação para confirmar as informações referentes à viabilidade do investimento. O Relatório não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído a terceiros sem o consentimento prévio do Administrador. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo fundo garantidor de crédito - FGC. Maiores informações e cópias do prospecto e do regulamento do Fundo podem ser obtidas junto ao Administrador, no site [www.safraasset.com.br](http://www.safraasset.com.br) ou no site [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br).

**[ri.imobiliario@safra.com.br](mailto:ri.imobiliario@safra.com.br) | Central de Atendimento Safra: 0300 105 1234 | SAC: 0800 772 5755**