



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Setembro 2022

JSRE11

JS Real Estate Multigestão | Fundo de Investimento Imobiliário – FII | JSRE11

www.safrasset.com.br

Cota Fechamento no Mês (R\$)	Valor de Mercado do Fundo (R\$)	Número de Cotistas	Liquidez Média Diária (R\$/Dia)	Divided Yield (12 Meses)	Divided Yield Mês / Anualizado
87,75	1.822.333.032	79.768	4.144.627	6,93%	0,56% / 6,70%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
113,54	2.357.913.671	20.767.328	121.935	18,12%	1,07%

Objetivo do Fundo

Fundo Imobiliário híbrido com gestão ativa, podendo alocar seus recursos em ativos imobiliários como: imóveis, cotas de outros FIIs, Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) dentre outros ativos conforme previsto no parágrafo 1º do Artigo 7º do regulamento. O objetivo do fundo é distribuir renda aos cotistas através do recebimento de receitas como: aluguéis, rendimentos e ganho de capital.

Informações Gerais do FII

Comentários do Gestor

Caros investidores,

Gostaríamos de comunicar que no mês de setembro foi formalizado a renovação, por mais 5 anos, da empresa Abbvie no Tower Bridge (3.613 m²). Com isso, temos apenas um contrato, representando 2% do ABL locado, com vencimento nos próximos 6 meses. Essa renovação também já está sendo negociada e deve ser concluída no mês outubro. Por outro lado, tivemos a formalização do distrato da Astellas, inquilina do Rochaverá, com 1.608 m² (643 m² propriedade do JSRE). A Astellas já cumpriu com todas suas obrigações, pagando as multas e devoluções previstas no contrato.

Em sequência do que comunicamos no relatório passado, fechamos um acordo comercial para locação de 4.828 m² no Ed. Paulista, que está em processo de formalização, que em função de algumas peculiaridades processuais, como formalização de garantia no Brasil e tradução do contrato de locação, deverá ser formalizado dentro do mês de outubro.

Informamos ainda neste mês, o fim do período de carência de um andar do edifício Tower Bridge Corporate, que fez a vacância financeira do JSRE diminuir para 11,7%.

Observamos um aumento na liquidez diária do JSRE (maior dos últimos 12 meses), demonstrando uma maior procura de fundos de tijolo no mês de setembro.

De acordo com fato relevante divulgado em 23/09/2022, pelo fundo HGPO11, o JS Real Estate com outros cotistas do fundo, chamaram uma assembleia no HGPO11 para deliberação dos cotistas pela venda ou não dos seus imóveis (Edifício Metropolitan e Edifício Platinum), pelo preço de R\$446.477.900 (36.983,90/m²) e pagamento à vista. Isso representa um valor aproximado de R\$268,05 por cota. Hoje o HGPO11 tem valor patrimonial de R\$267,91 por cota, segundo o relatório gerencial, e obteve em setembro um resultado que representa 6,44% ao ano com base nesta mesma cota patrimonial.

Nome: JS Real Estate
Multigestão FII

**Código de Negociação
(ticker):** JSRE11

Administrador: Banco J.
Safrasset S.A.

Auditor: PwC

Ambiente de Negociação:
[B3]

CNPJ: 13.371.132/0001-71

Início do Fundo:
06/06/2011

Prazo: Indeterminado

Cotas emitidas:
20.767.328

Taxa Administração: 1%
a.a. s/ valor de mercado

Taxa performance: 20% s/
os rendimentos que
excederam 6% a.a. s/ base
atualizada por IGPM

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

Comentários do Gestor

Acreditamos que o valor ofertado ao HGPO deve ser aceito por alguns motivos:

I) Recentemente tivemos algumas transações como a venda de 4 edifícios na região da Faria Lima da Syn Prop & Tech para a Brookfield (Ed. Miss Silvia, Ed. Faria Lima Square, Ed. Faria Lima Financial Center e Ed. JK 1455), além da transação de venda do Edifício Infinity, também na região da Faria Lima. Estas transações estão entre as maiores na relação preço/m² já pago por ativos corporativos no Brasil. Estas transações foram em níveis de preço em linha com a oferta que o HGPO recebeu para pagamento à vista. Como os imóveis do HGPO são mais antigos, com diferença de até 20 anos e com classificação técnica pelas empresas de consultoria imobiliária inferior a esse portfólio, e recebeu uma proposta em linha com o valor por m² destas transações, entendemos que o valor seja adequado para a venda.

II) Foi efetuado um processo de venda pela empresa CBRE, com preço mínimo de R\$39.000, ou seja 5,5% acima da proposta submetida agora a AGE, porém não apareceu comprador neste preço. Portanto, mais um bom indicador que o preço de venda à vista parece-nos bem alinhado com o valor de mercado dos imóveis.

III) Nos próximos 3 anos, teremos um aumento de mais de 80% nas entregas de edifícios boutique na região dos prédios do HGPO quando comparado aos últimos 4 anos. Isso deve trazer nova concorrência com prédios tecnologicamente mais avançados e com boa localização e, conseqüentemente, restrições nos valores de locações e um maior risco de vacância para os prédios do HGPO que tem 56% dos seus contratos com vencimento até 2024.

IV) Segundo estudos de mercado, observamos que alguns edifícios corporativos boutique com localização similar a dos edifícios do HGPO, possuem custo de reposição inferior ao preço de venda da oferta pelos imóveis do HGPO, sendo, portanto, na nossa leitura, mais um indicador a favor da venda destes imóveis hoje.

V) Custo de oportunidade, visto que a venda seria pelo valor patrimonial e o dinheiro recebido à vista poderia ser melhor alocado com a aquisição de outros fundos imobiliários de laje com desconto sobre o valor patrimonial;

VI) Benefício fiscal aos cotistas na liquidação do fundo HGPO.

O fundo JSRE anunciou rendimento de R\$0,49 por cota no mês de agosto, a ser distribuído no dia 17/10, aos detentores de cotas com base no dia 30/09. A distribuição corresponde a um dividend yield anualizado equivalente a 6,70% líquido de IR, com base na cota de fechamento do último mês (R\$87,75).

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

No QR Code abaixo, você encontrará a página do fundo no YouTube. Os vídeos também são disponibilizados nas plataformas Instagram e Telegram do banco Safr.

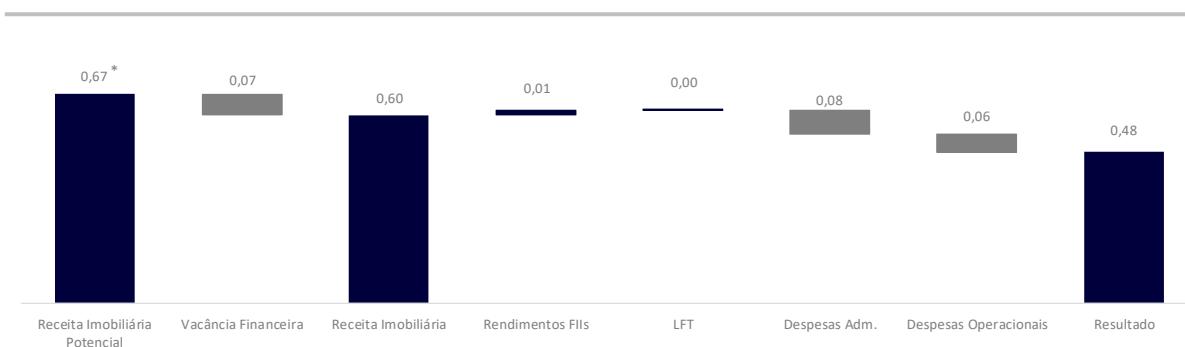




Demonstração de Resultado

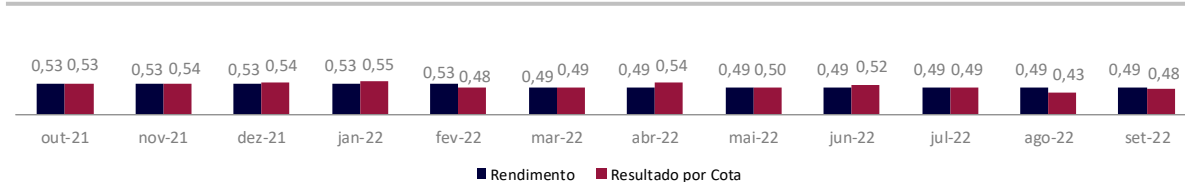
Resultado (R\$)	Setembro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	12.459.769	36.006.595	109.241.312
Receita FII	307.618	2.258.041	9.746.431
Receita CRI	0	0	0
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	23.638	92.283	315.628
Total Receitas	12.791.025	38.356.919	119.303.371
Despesas Administrativas	-1.584.395	-4.677.619	-12.461.297
Despesas Operacionais	-1.199.171	-4.382.577	-13.305.602
Total de Despesas	-2.783.566	-9.060.196	-25.766.899
Resultado	10.007.459	29.296.723	93.536.473
Rendimento Distribuído	10.175.991	30.527.972	93.224.535
Resultado por Cota	0,48	1,41	4,49
Rendimento por Cota	0,49	1,47	4,49
Proporção Distribuição	101,7%	104,2%	99,7%

Composição do Rendimento (R\$)



* A receita imobiliária potencial considera como se todo o espaço com vacância financeira estivesse gerando receita. Vale ressaltar que em um cenário em que a vacância financeira fosse zerada, o resultado do fundo seria impactado pelo aumento das receitas e redução das despesas operacionais.

Histórico de Rendimento (R\$)

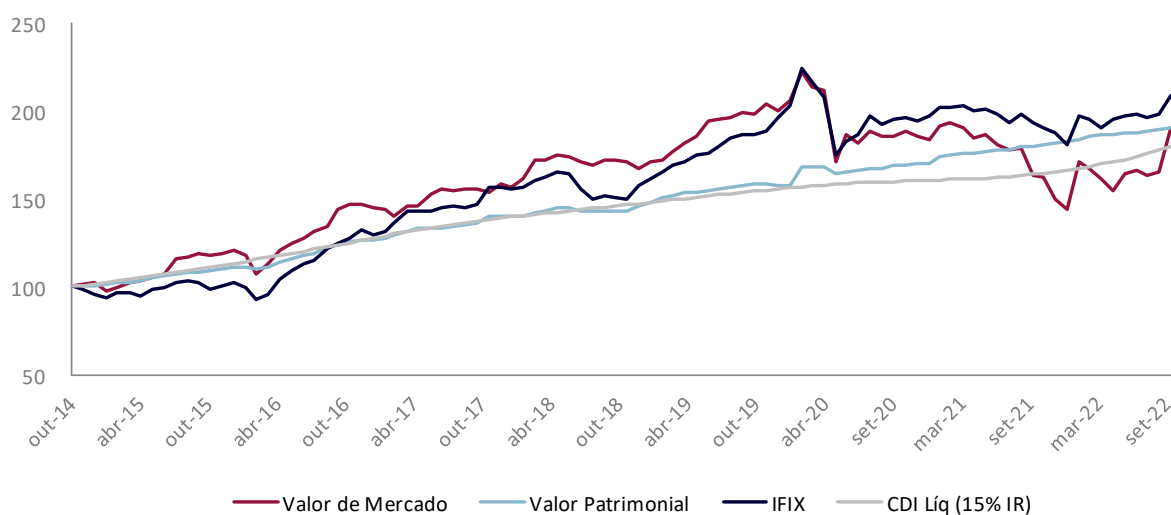




Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

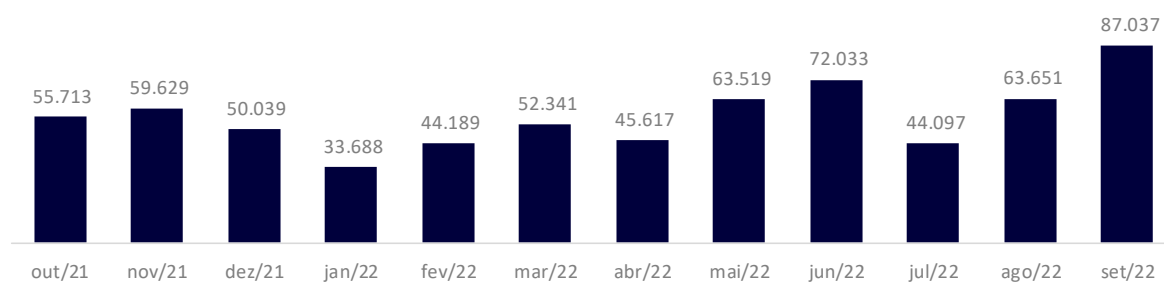
	set/22	2022	2021	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,36%	3,74%	5,78%	5,64%	12,67%
Valor de Mercado + Rendimento	1,07%	12,16%	-10,42%	18,12%	2,03%
CDI Líq (15% IR)	0,91%	7,56%	3,74%	9,26%	12,08%
Ibovespa	0,47%	4,97%	-11,93%	-0,85%	16,31%
IGPM+6%	-0,46%	11,37%	24,86%	14,75%	51,88%
IFIX	0,50%	6,64%	-2,28%	10,14%	7,02%



Liquidez

	set/22	2022	12 meses
Volume Negociado (R\$)	87.037.167	506.171.827	671.553.335
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	4.144.627	2.678.158	2.664.894
Giro	3,69%	21,47%	28,48%

Liquidez Mensal (em milhares de reais)





Carteira

Imóveis

Nome	Valor Contábil	% Carteira
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.126.500.679	44,44%
Torre Marble e Ebony (Rochaverá)	R\$ 501.527.600	19,79%
Ed. Paulista	R\$ 484.443.131	19,11%
Ed. WTNU III	R\$ 306.098.000	12,08%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 8.759.000	0,35%
Total	R\$ 2.427.328.410	95,76%

Carteira FII

Ticker	Nome	Saldo	% Carteira
HGPO	CSHG Prime Offices	R\$ 72.734.606	2,87%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 8.382.000	0,33%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 7.851.872	0,31%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 6.385.801	0,25%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 550.952	0,02%
TBOF	TB Office	R\$ 15.718	0,00%
Total		R\$ 95.920.949	3,78%

Títulos Públicos

	Saldo	% Carteira
LFT	R\$ 1.697.813	0,07%
Total	R\$ 1.697.813	0,07%

Caixa e Contas a Receber

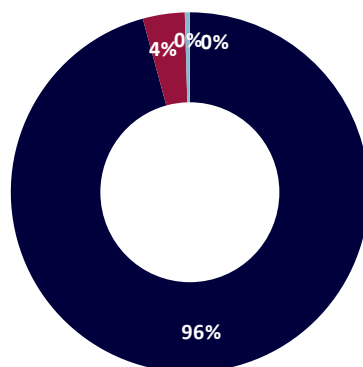
	Saldo	% Carteira
Caixa e contas a receber	R\$ 9.779.841	0,39%
Total	R\$ 9.779.841	0,39%



Patrimônio

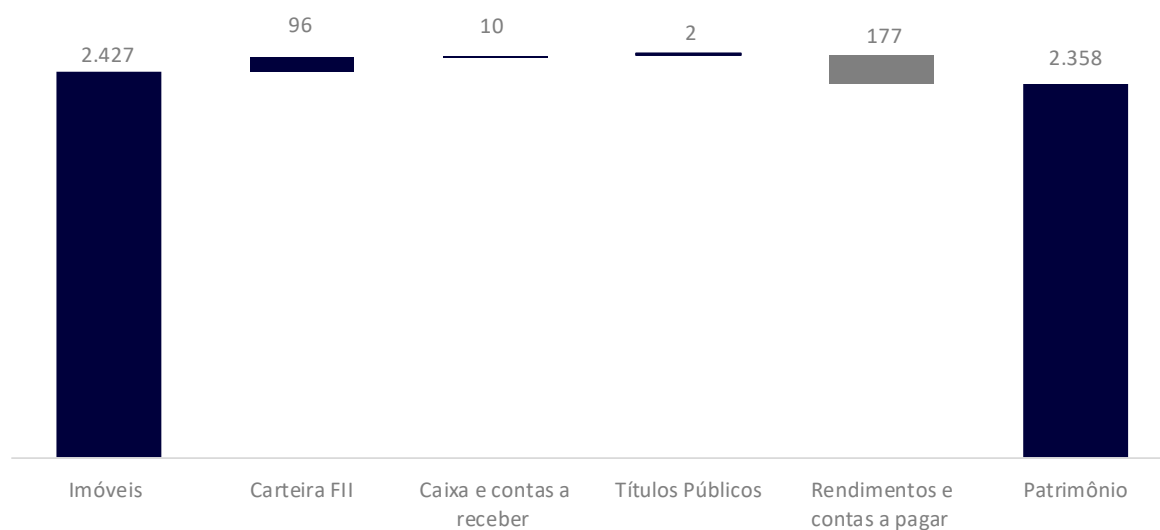
	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 2.427.328.410	102,94%
Carteira FII	R\$ 95.920.949	4,07%
Títulos Públicos	R\$ 1.697.813	0,07%
Caixa e contas a receber	R\$ 9.779.841	0,41%
Rendimentos e contas a pagar	-R\$ 176.813.343	-7,50%
Patrimônio Líquido	R\$ 2.357.913.671	100,00%

Composição da Carteira



■ Imóveis ■ Carteira FII ■ Títulos Públicos ■ Caixa e contas a receber

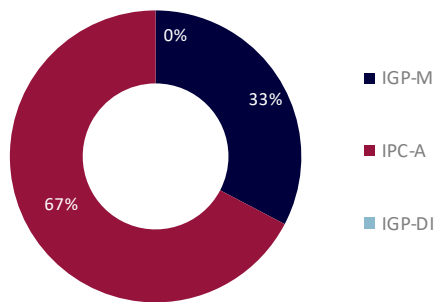
Composição do PL



Imóveis

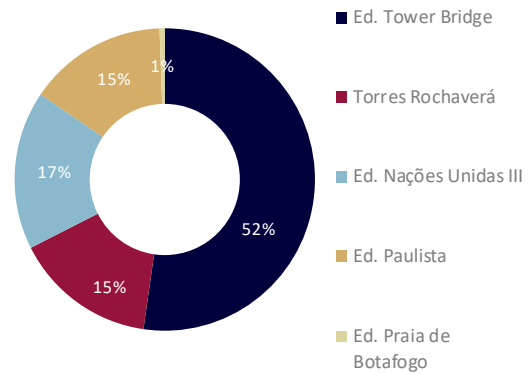
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



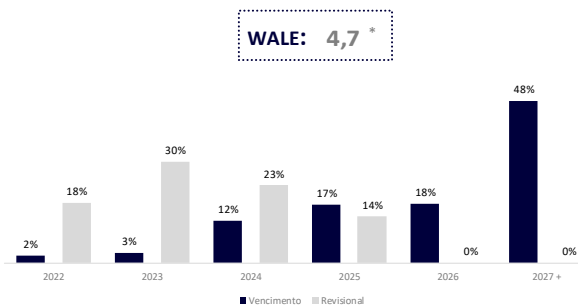
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



Vencimento e Revisionais dos Contatos

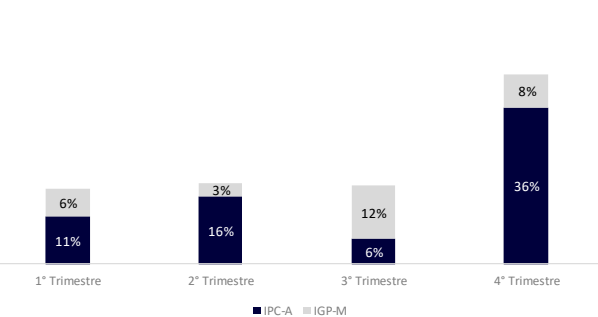
% do ABL



* Média ponderada pela área de todos os vencimentos contratuais

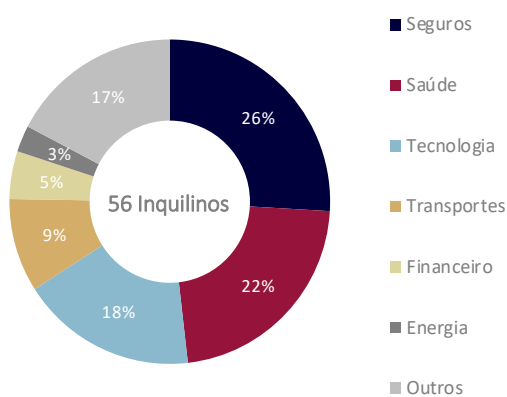
Reajustes Contratuais

% do ABL



Setor dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



Maiores Inquilinos

% do ABL total

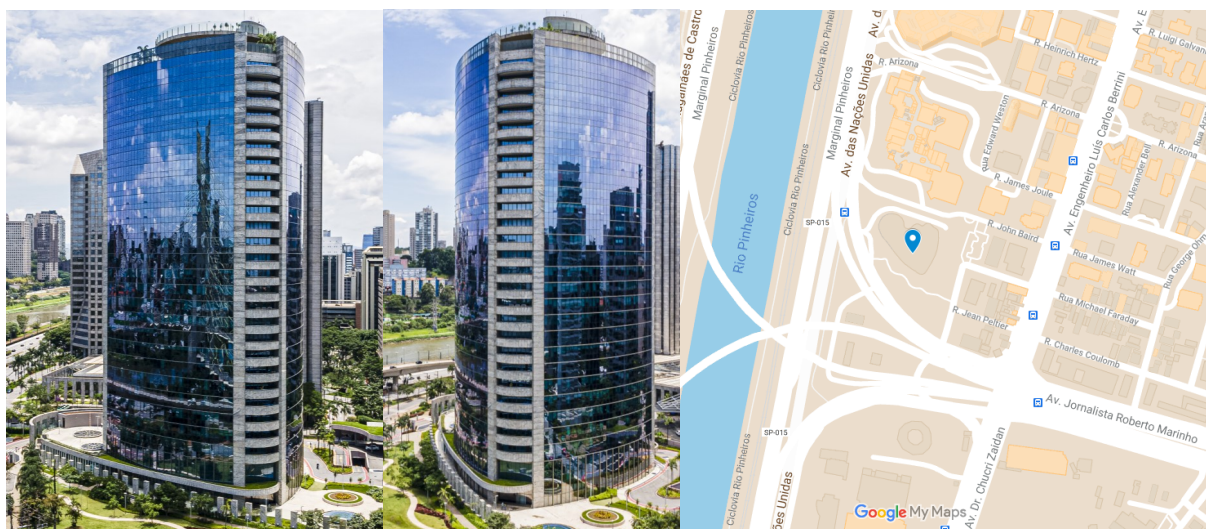
Allianz	12,8%
Zurich Minas	5,5%
Einstein	4,4%
Banco Votorantim	4,2%
Medtronic	4,2%
Salesforce	3,6%
CCEE	3,3%
Panalpina	3,0%
Abbvie	3,0%
Emae	2,6%
Outros	53,4%
Total	100%



Imóveis

Ed. Tower Bridge

Avenida Jornalista Roberto Marinho, 85 — Berrini, São Paulo, SP



O fundo é proprietário de 100% do Ed. Tower Bridge, o imóvel foi construído no ano de 2013, recebe a classificação AAA e tem certificação Leed Gold. Localizado em uma das regiões que mais se desenvolveram nos últimos anos, o empreendimento é rodeado por alguns dos maiores e mais importantes cruzamentos da cidade: Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, Ponte Estaiada, Av. Jornalista Roberto Marinho e Marginal Pinheiros. Está ao lado da Estação Berrini da CPTM e da futura estação Chucrí Zaidan da Linha Ouro do metrô, seu entorno conta com todas as facilidades e serviços.

Aquisição: Março de 2020

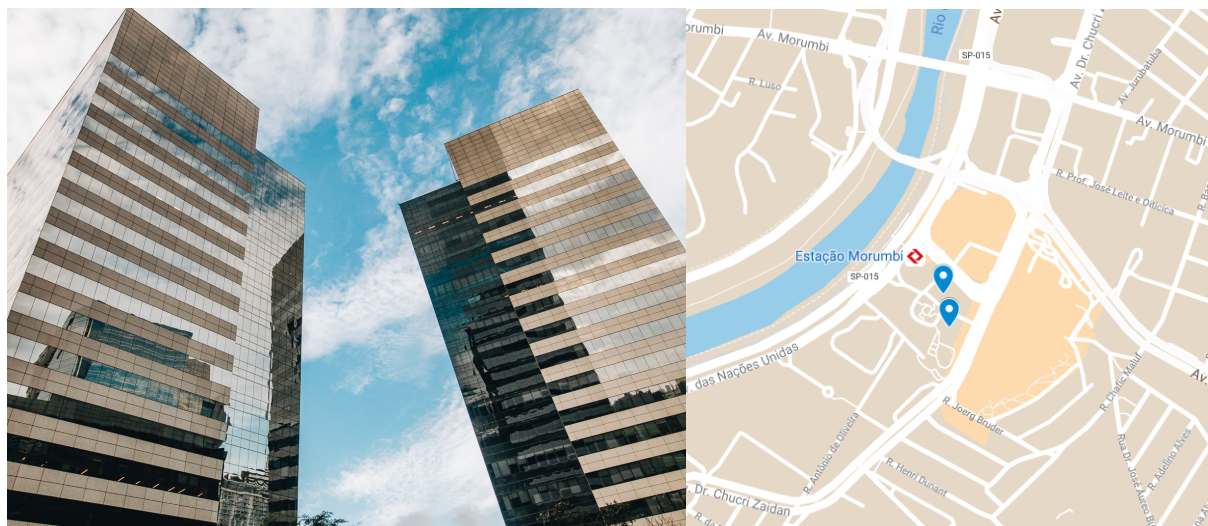
Locatários: Zurich Minas, Medtronic, Salesforce, Abbvie, Emae, Fleury, Banco Toyota, Seb, Zurich Santander, Panalpina, Docusign, NCR, Bridgestone, Kroll & AA, Green4T, B4A, Dassault e Tishman.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	48	52.873,90m ²	5,5%
Loja e restaurante	10	3.573,78m ²	9,7%
Estacionamento	1.672 vagas		0,0%
Total		56.447,68m²	5,7%

¹Área BOMA: Metodologia adotada pela associação norte americana Building Owners and Managers Association. A área BOMA considera a soma da área privativa e o rateio de áreas comuns, excluindo escadas, fosso de elevadores e áreas técnicas.

Torres Marble e Ebony— Complexo Rochaverá

Avenida das Nações Unidas, 14.171 — São Paulo, SP



O fundo JSRE11 é proprietário de 40% (22.697m²) das torres Marble e Ebony do complexo Rochaverá Corporate Towers. Inaugurado em maio de 2008, o complexo Rochaverá estabeleceu um novo padrão de tecnologia, conforto e segurança para o mercado imobiliário corporativo de alto padrão. O imóvel recebe a classificação AAA (fonte: Buildings) e tem certificação Leed Gold®. Localizado na região da Av. Chucrí Zaidan/Marginal Pinheiros, em importante eixo comercial da capital paulista, com elevada concentração de grandes empresas nacionais e multinacionais e com excelente acesso ao transporte público. Está ao lado dos shoppings Morumbi e Market Place, além de possuir acesso direto à futura estação Chucrí Zaidan da Linha Ouro do metrô de São Paulo. Seu entorno conta com boa infraestrutura urbana, facilidades e serviços que contribuem para o crescente fluxo de pessoas na região.

Aquisição: Fevereiro de 2021

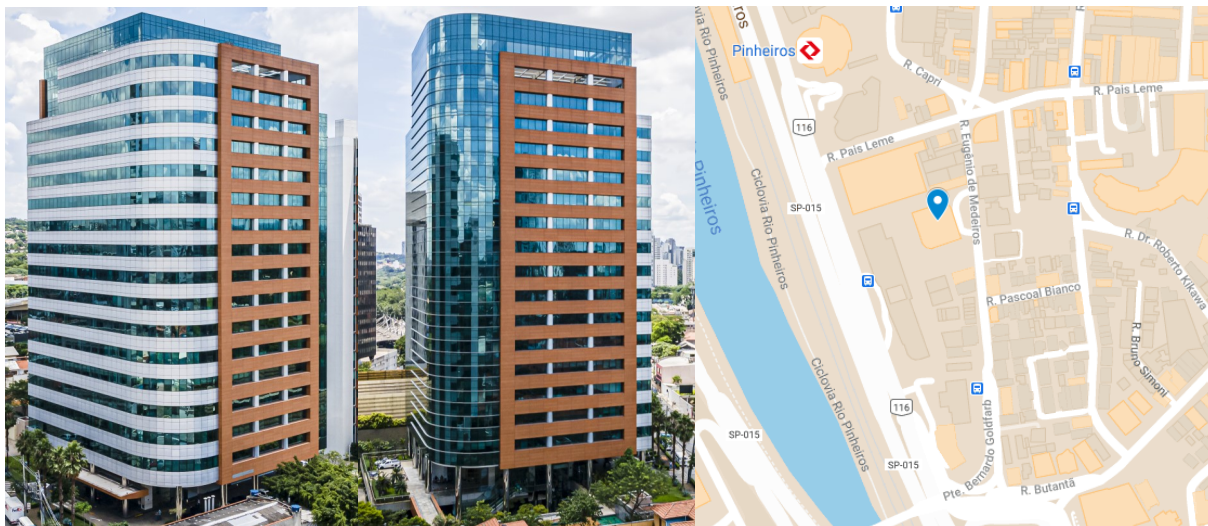
Locatários: Banco Votorantin, SAP Brasil, Boehringer Ingelheim, First Data, Everis Brasil, Fleury, Regus, Boston Scientific, Ecogen, Avaya do Brasil, Akzo Nobel, Echoenergia, Alphaville Urbanismo, Genomma Lab, Ingredion, Banco do Brasil, Coliers, AI Desenvolvimento, Triumph Motorcycles, Votorantim Finanças, Vifor e American Express.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	128	22.149,49m ²	27,9%
Loja e restaurante	4	548,20m ²	0,0%
Estacionamento	1.064 vagas		0,0%
Total		22.697,69m²	27,3%

¹Área BOMA: Metodologia adotada pela associação norte americana Building Owners and Managers Association. A área BOMA

Ed. W Torre Nações Unidas III

Rua Eugênio de Medeiros, 303 — São Paulo, SP



O fundo é proprietário de 64,3% do Ed. WT NU III, o imóvel foi construído no ano de 2013, recebe a classificação AAA e tem certificação Leed Silver. Localizado na região da Marginal Pinheiros, a poucos metros da Estação Pinheiros que unifica as operações do Metrô, trem da CPTM e ônibus. Além de estar próximo do corredor Av. Rebouças e Av. Professor Francisco Morato.

Aquisição: Outubro de 2017

Locatários: Allianz e CloudWalk

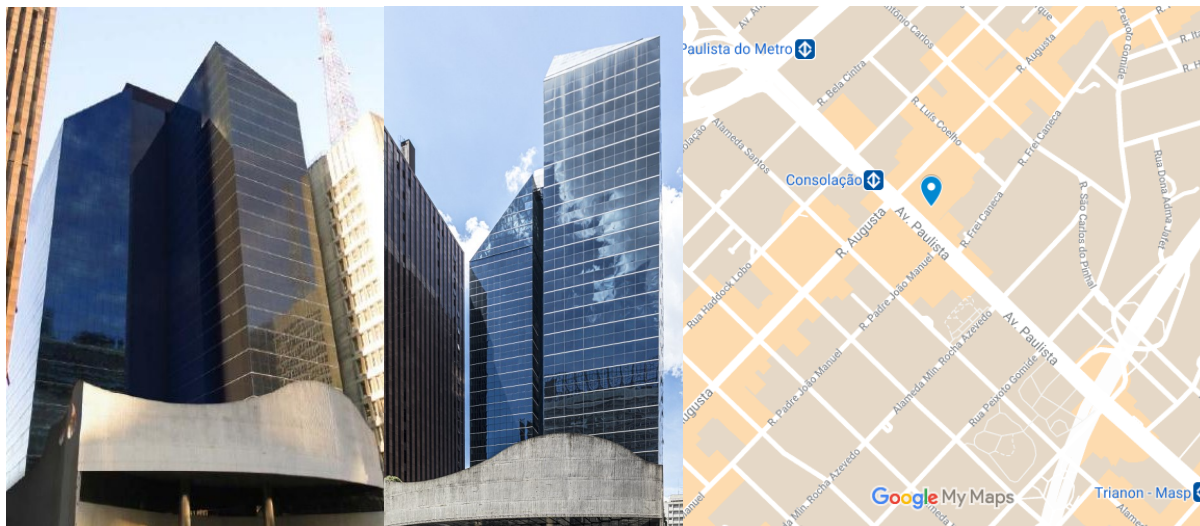
Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	20	15.867,00m ²	0,0%
Estacionamento	436 vagas		0,0%
Total		15.867,00m²	0,0%

¹Área BOMA: Metodologia adotada pela associação norte americana Building Owners and Managers Association. A área BOMA



Ed. Paulista

Avenida Paulista, 2064 e 2086 — São Paulo, SP



O fundo é proprietário de 100% do Ed. Paulista, o imóvel passou por um *retrofit* no ano de 2012, recebe a classificação AA, além de sua localização estratégica a poucos metros do Metrô, tem acesso de pedestre pela Rua Augusta e Av. Paulista, além de entrada de veículos pela Rua Luis Coelho, o imóvel integra o Shopping Center 3 com mais de 70 lojas de diversos segmentos.

Aquisição: Dezembro de 2018

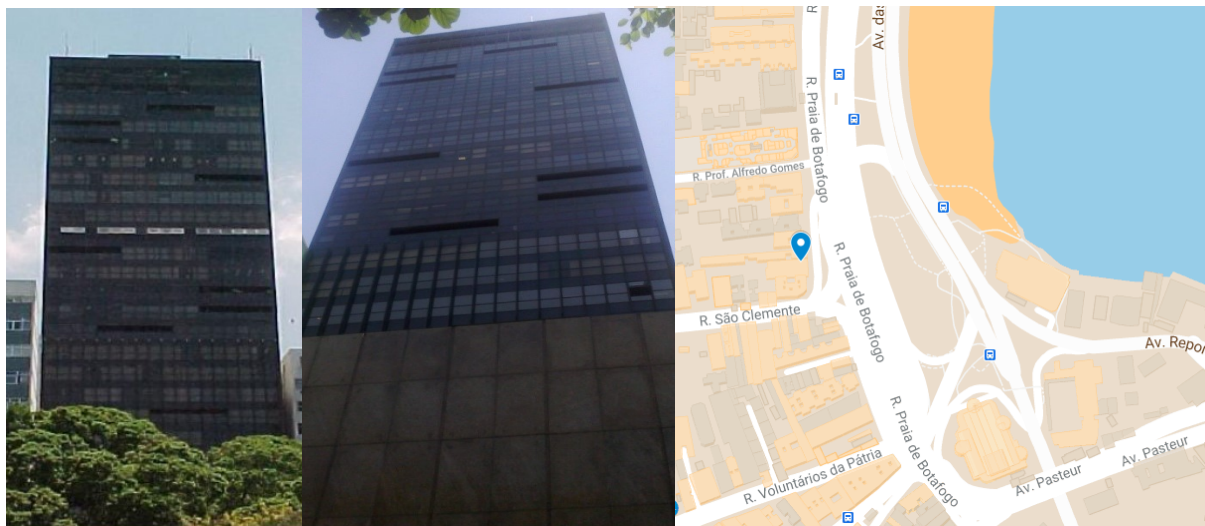
Locatários: ISCP, Einstein, Equinix, CCEE, Moffatt, Regus, Livance e InfoJobs.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	41	26.206,00m ²	30,9%
Estacionamento	408 vagas		0,0%
Total		26.206,00m²	30,9%

¹Área BOMA: Metodologia adotada pela associação norte americana Building Owners and Managers Association. A área BOMA

**Ed. Praia de Botafogo 440**

Rua Praia de Botafogo, 440 — Rio de Janeiro, RJ



O fundo é proprietário de 8% do Ed. Praia de Botafogo 440, o imóvel foi construído no ano de 1977, recebe a classificação C. Localizado em um dos bairros mais nobres do Rio de Janeiro, está localizado próximo de linhas de ônibus e acesso ao Metrô, além de excelente oferta de serviços.

Aquisição: Outubro de 2012

Locatários: Intelsat e Moraes Pitombo.

Ativo	# Conjuntos	Área Privativa Total	Vacância Física
Lajes Corporativas	3	717,00m ²	0,0%
Estacionamento	17 vagas		0,0%

Portfólio Consolidado

Ativo	# Conjuntos	Área Bruta Locável	Vacância Física	Vacância Financeira
Lajes Corporativas	244	117.813,42m ²	14,6%	11,8%
Loja e restaurante	14	4.121,98m ²	8,4%	8,4%
Estacionamento	3.597 vagas		0,0%	0,0%
Total		121.935,40m²	14,4%	11,7%



Detalhes sobre as Principais Posições de FII's

Fundos Imobiliários

% PL da carteira FII



HGPO11

Valor de Mercado	R\$ 262,00
Cota Patrimonial	R\$ 267,91
ABL (m²)	12.613
Vacância	4,99%
DY	6,41%

O CSHG Prime Offices possui dois ativos de alto padrão localizados na região da Av. Brigadeiro Faria Lima, no bairro Itaim Bibi, em São Paulo. Locatários de primeira linha compõem os ativos, que no momento está com uma vacância baixa. Fundo sólido e resiliente.



ri.imobiliario@safra.com.br

Central de Atendimento Safra: 0300 105 1234

SAC: 0800 772 5755



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 Real Estate Multigestão 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.