



# Relatório Gerencial



**Safrasset**

Outubro 2022

JSRE11

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

[www.safrasset.com.br](http://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 |
|------------------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| 86,15                        | 1.789.105.307                   | 82.607             | 2.950.919                       | 7,01%                    | 0,57% / 6,83%                  |

| Cota Patrimonial (R\$) | Valor Patrimonial do Fundo (R\$) | Qtd. de cotas | ABL (m²) | Retorno Últimos 12 Meses | Retorno Mês |
|------------------------|----------------------------------|---------------|----------|--------------------------|-------------|
| 113,42                 | 2.355.350.509                    | 20.767.328    | 121.938  | 26,55%                   | -1,26%      |

## 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 outubro foi assinado novo contrato de locação com a empresa Teletech, no Ed. Paulista, com 4.828 m<sup>2</sup> de área locada. A Teletech é uma das maiores empresas globais de tecnologia e serviços de atendimento ao cliente, sediada nos EUA, possui suas ações listadas na NASDAQ e presença em 6 continentes, e conta mais de 60.000 funcionários.

Com esta locação, a vacância física no edifício Paulista caiu de 30,9% para 12,4%, com um inquilino com excelente estrutura e trabalhando em um mercado em expansão, demonstrando as qualidades e características especiais de nosso portfólio. A vacância física do fundo diminuiu de 14,4% para 10,4%, uma redução de 4,0 p.p.

Ainda sobre locações, firmamos a renovação do contrato de locação da Salesforce, no Tower Bridge Corporate. Desta maneira, os 4.428 m<sup>2</sup> locados ocupados por este inquilino terão novo prazo de locação até dezembro de 2027.

Conforme divulgamos nos meses anteriores, no mês de outubro, ocorreu a assembleia do fundo HGPO11, no qual temos posição relevante, para deliberar sobre a venda dos dois imóveis do fundo e consequente liquidação do fundo. Na nossa visão, as regras para contabilização dos votos devem ser claras e transparentes, de modo a assegurar a isonomia entre os cotistas, e, portanto, as datas limites para aceitação dos votos constantes nos materiais de comunicação com os cotistas do fundo precisam ser respeitadas. O administrador do HGPO11, porém, decidiu enviar consulta a CVM, pois considerou votos após a data limite contida na cédula de votação, o que mudaria o resultado da assembleia. Informaremos os cotistas do fundo sobre o desenrolar do processo da assembleia via relatório gerencial.

**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  
e n. 9.779/1999



---

## Comentários do Gestor

---

Adicionalmente, informamos que um dos nossos imóveis, WTNU III, conquistou a certificação máxima LEED Platinum. Poucos prédios de São Paulo detém esta certificação. Esta conquista identifica o imóvel como um exemplo de sustentabilidade e demonstra sua liderança na transformação da indústria. Convidamos todos a acessar o site para mais informações sobre a certificação (<https://www.gbcbrasil.org.br/certificacao/certificacao-leed/>).

O fundo anunciou rendimento de R\$0,49 por cota no mês de outubro, aos detentores de JSRE11 no último dia útil do mês, que serão pagos no 10º dia útil do mês subsequente. A distribuição corresponde a um dividend yield anualizado equivalente a 6,83% líquido de IR, com base na cota de fechamento do último mês (R\$86,15).

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

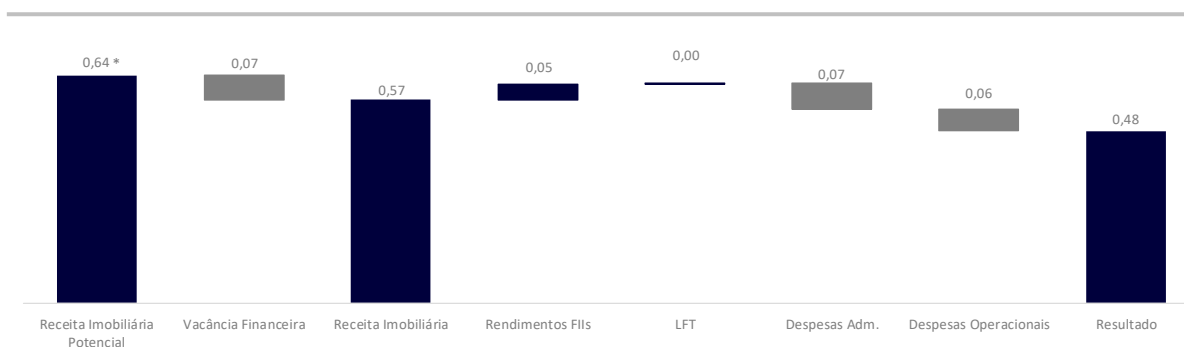
No QR Code abaixo, você encontrará a página do fundo no YouTube. Os vídeos também são disponibilizados nas plataformas Instagram e Telegram do banco Safr.



## Demonstração de Resultado

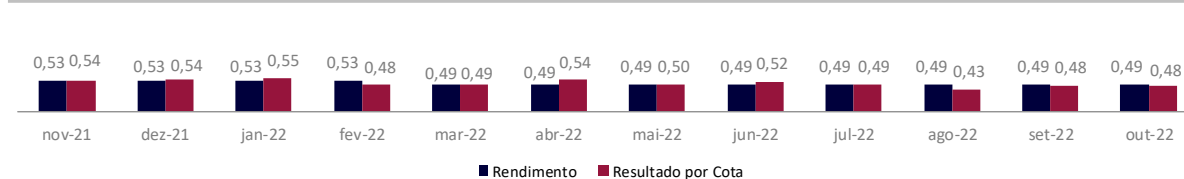
| Resultado (R\$)               | Outubro           | 2º Semestre        | Acumulado Ano      |
|-------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Receita Imobiliária           | 11.789.074        | 47.795.669         | 121.030.386        |
| Receita FII                   | 943.824           | 3.201.865          | 10.690.254         |
| Receita CRI                   | 0                 | 0                  | 0                  |
| Receitas LCI                  | 0                 | 0                  | 0                  |
| Receitas com Títulos Públicos | 26.278            | 118.561            | 341.906            |
| <b>Total Receitas</b>         | <b>12.759.175</b> | <b>51.116.094</b>  | <b>132.062.547</b> |
| Despesas Administrativas      | -1.521.086        | -6.198.705         | -13.982.383        |
| Despesas Operacionais         | -1.248.542        | -5.631.120         | -14.554.144        |
| <b>Total de Despesas</b>      | <b>-2.769.629</b> | <b>-11.829.825</b> | <b>-28.536.527</b> |
| <b>Resultado</b>              | <b>9.989.547</b>  | <b>39.286.270</b>  | <b>103.526.019</b> |
| Rendimento Distribuído        | 10.175.991        | 40.703.963         | 103.400.526        |
| Resultado por Cota            | 0,48              | 1,89               | 4,97               |
| Rendimento por Cota           | 0,49              | 1,96               | 4,98               |
| Proporção Distribuição        | 101,9%            | 103,6%             | 99,9%              |

### 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

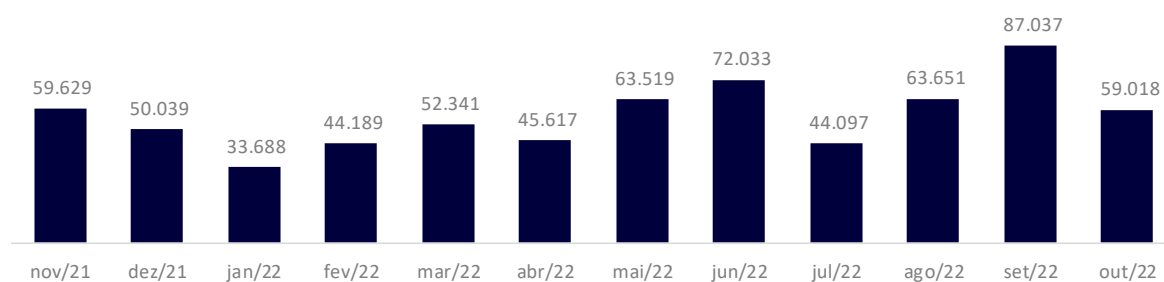
|                                | out/22 | 2022   | 2021    | 12 meses | 24 meses |
|--------------------------------|--------|--------|---------|----------|----------|
| Valor Patrimonial + Rendimento | 0,33%  | 4,08%  | 5,78%   | 5,43%    | 12,77%   |
| Valor de Mercado + Rendimento  | -1,26% | 10,74% | -10,42% | 26,55%   | 2,37%    |
| CDI Líq (15% IR)               | 0,86%  | 8,50%  | 3,73%   | 9,76%    | 12,90%   |
| Ibovespa                       | 5,45%  | 10,70% | -11,93% | 12,11%   | 23,51%   |
| IGPM+6%                        | -0,49% | 10,83% | 24,86%  | 12,91%   | 45,70%   |
| IFIX                           | 0,00%  | 6,64%  | -2,28%  | 11,78%   | 8,10%    |



### Liquidez

|                                  | out/22     | 2022        | 12 meses    |
|----------------------------------|------------|-------------|-------------|
| Volume Negociado (R\$)           | 59.018.387 | 565.190.213 | 674.858.282 |
| Volume Médio Negociado (R\$/Dia) | 2.950.919  | 2.704.259   | 2.678.009   |
| Giro                             | 2,51%      | 24,00%      | 28,65%      |

### Liquidez Mensal (em milhares de reais)





## Carteira

### Imóveis

| Nome                              | Valor Contábil           | % Carteira    |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------|
| Ed. Tower Bridge Corporate        | R\$ 1.126.513.055        | 44,55%        |
| Torre Marble e Ebony (Rochaverá ) | R\$ 501.527.600          | 19,83%        |
| Ed. Paulista                      | R\$ 484.443.131          | 19,16%        |
| Ed. WTNU III                      | R\$ 306.098.000          | 12,10%        |
| Ed. Praia de Botafogo 440         | R\$ 8.759.000            | 0,35%         |
| <b>Total</b>                      | <b>R\$ 2.427.340.787</b> | <b>95,99%</b> |

### Carteira FII

| Ticker       | Nome                        | Saldo                 | % Carteira   |
|--------------|-----------------------------|-----------------------|--------------|
| HGPO         | CSHG Prime Offices          | R\$ 69.225.380        | 2,74%        |
| BLMO         | BlueMacaw Office Fund II    | R\$ 7.620.000         | 0,30%        |
| EDGA         | Edifício Galeria            | R\$ 6.385.801         | 0,25%        |
| RCRB         | Rio Bravo Renda Corporativa | R\$ 5.252.940         | 0,21%        |
| PRSV         | Presidente Vargas FII       | R\$ 634.498           | 0,03%        |
| TBOF         | TB Office                   | R\$ 15.718            | 0,00%        |
| <b>Total</b> |                             | <b>R\$ 89.134.337</b> | <b>3,52%</b> |

### Títulos Públicos

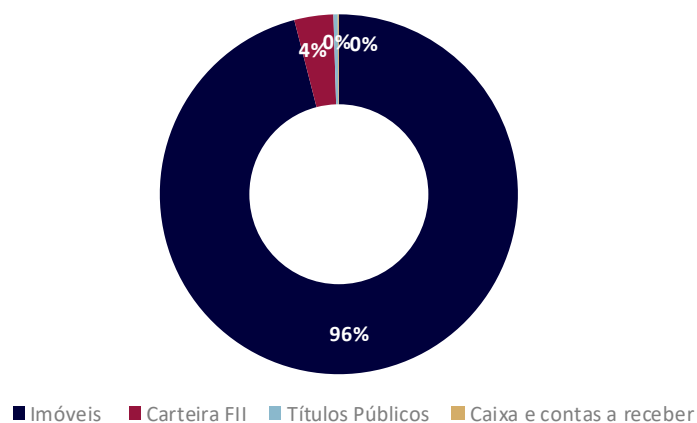
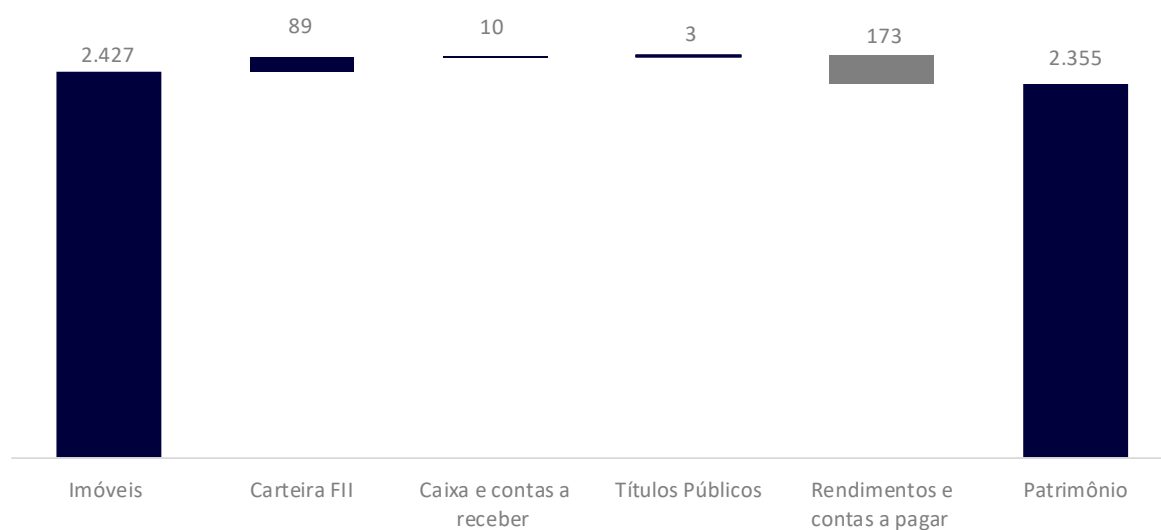
|              | Saldo                | % Carteira   |
|--------------|----------------------|--------------|
| LFT          | R\$ 2.556.105        | 0,10%        |
| <b>Total</b> | <b>R\$ 2.556.105</b> | <b>0,10%</b> |

### Caixa e Contas a Receber

|                          | Saldo                | % Carteira   |
|--------------------------|----------------------|--------------|
| Caixa e contas a receber | R\$ 9.686.002        | 0,38%        |
| <b>Total</b>             | <b>R\$ 9.686.002</b> | <b>0,38%</b> |

**Patrimônio**

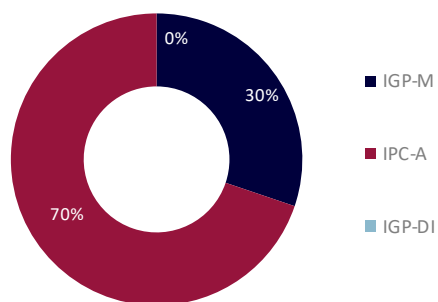
|                                     | Saldo                    | s/PL           |
|-------------------------------------|--------------------------|----------------|
| <b>Imóveis</b>                      | R\$ 2.427.340.787        | 103,06%        |
| <b>Carteira FII</b>                 | R\$ 89.134.337           | 3,78%          |
| <b>Títulos Públicos</b>             | R\$ 2.556.105            | 0,11%          |
| <b>Caixa e contas a receber</b>     | R\$ 9.686.002            | 0,41%          |
| <b>Rendimentos e contas a pagar</b> | -R\$ 173.366.722         | -7,36%         |
| <b>Patrimônio Líquido</b>           | <b>R\$ 2.355.350.509</b> | <b>100,00%</b> |

**Composição da Carteira****Composição do PL**

## Imóveis

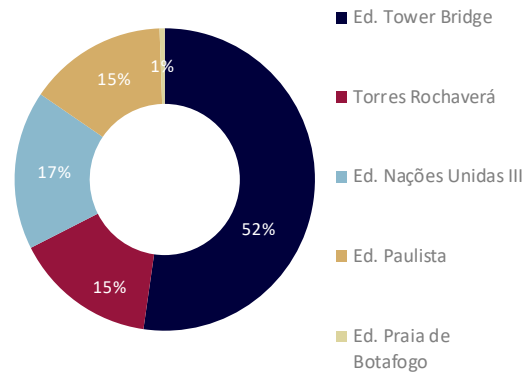
### Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



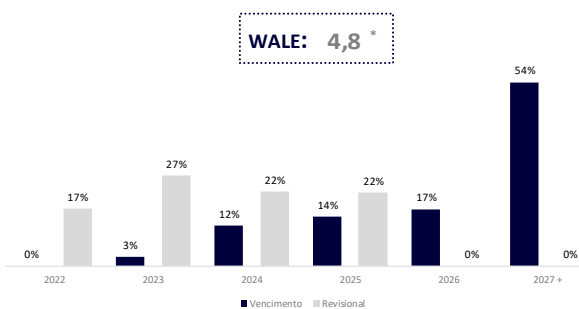
### Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



### Vencimento e Revisionais dos Contatos

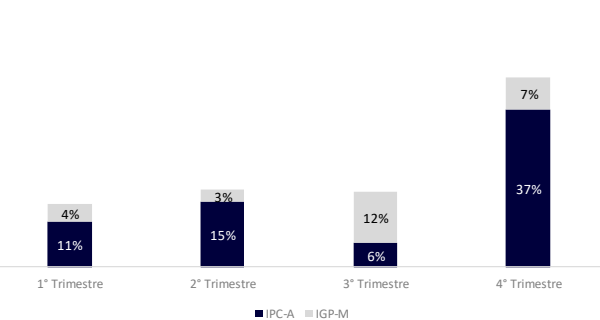
% do ABL



\* Média ponderada pela área de todos os vencimentos contratuais

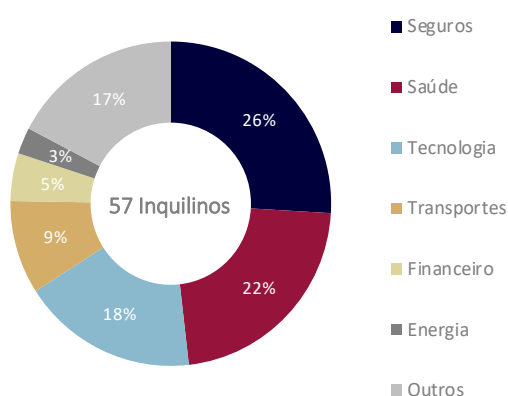
### Reajustes Contratuais

% do ABL



### Setor dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



### Maiores Inquilinos

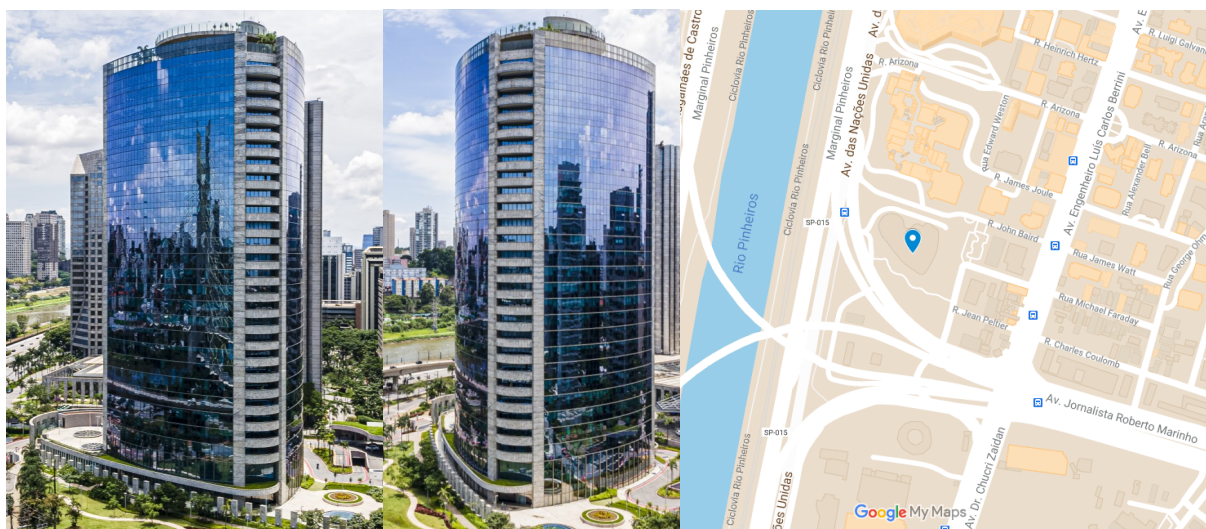
% do ABL total

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Allianz          | 12,8%       |
| Zurich Minas     | 5,5%        |
| Einstein         | 4,4%        |
| Banco Votorantim | 4,2%        |
| Medtronic        | 4,2%        |
| TTEC             | 4,0%        |
| Salesforce       | 3,6%        |
| CCEE             | 3,3%        |
| Panalpina        | 3,0%        |
| Abbvie           | 3,0%        |
| Outros           | 52,1%       |
| <b>Total</b>     | <b>100%</b> |

## 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 Chucri 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.

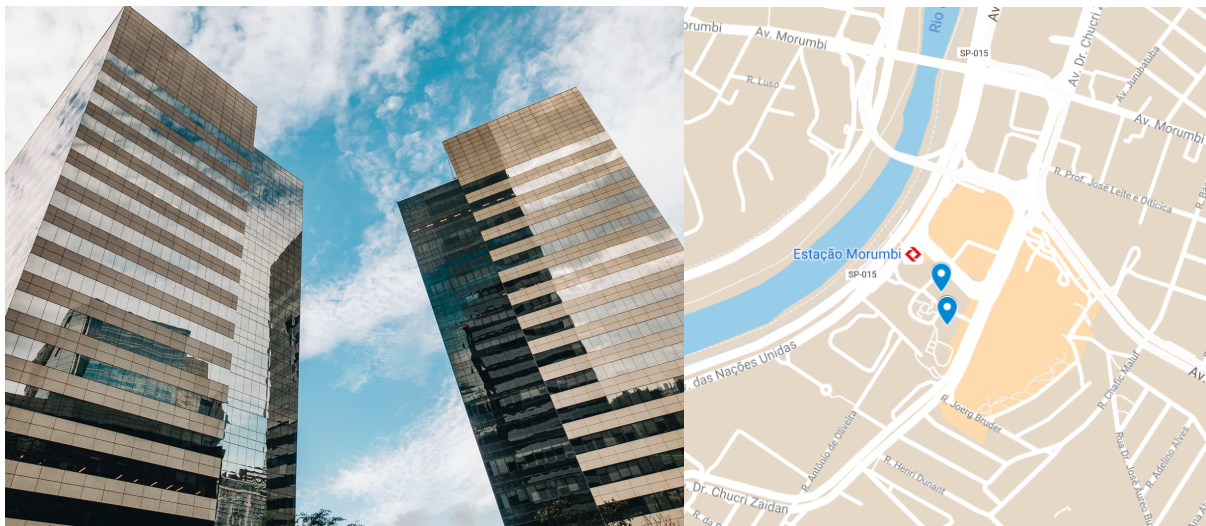
| Ativo              | # Conjuntos | Área BOMATotal <sup>1</sup>   | Vacância Física |
|--------------------|-------------|-------------------------------|-----------------|
| Lajes Corporativas | 48          | 52.873,90m <sup>2</sup>       | 5,5%            |
| Loja e restaurante | 10          | 3.573,78m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

<sup>1</sup>Área 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% (22.697m<sup>2</sup>) 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. Chucuri 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 Chucuri 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

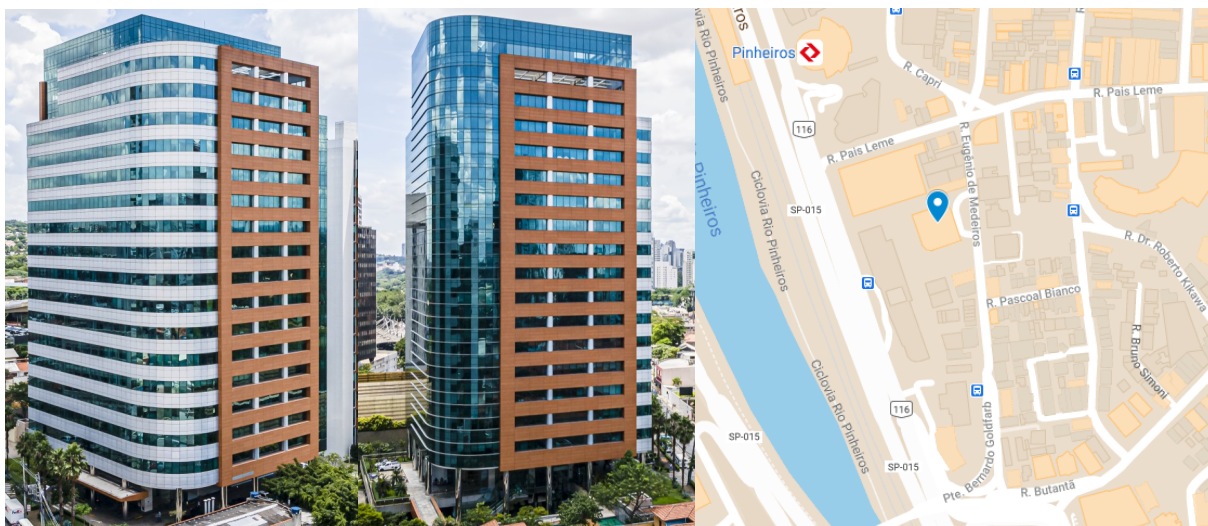
Locatários: Banco Votorantin, SAP Brasil, Boehringer Ingelheim, First Data, Everis Brasil, Fleury, Regus, Boston Scientific, Ecogen, Avaya do Brasil, Akzo Nobel, Echoenergia, Alphaville Urbanismo, Genomma Lab, Ingredion, Banco do Brasil, Coliers, AI Desenvolvimento, Triumph Motorcycles, Votorantim Finanças,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

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

<sup>1</sup>Área 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

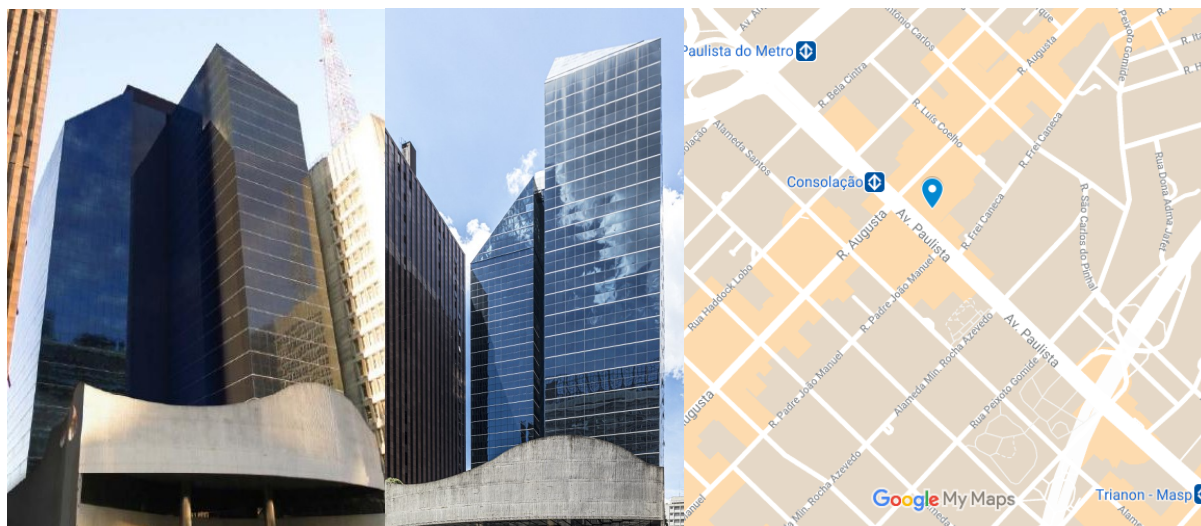
| Ativo              | # Conjuntos | Área BOMATotal <sup>1</sup>   | Vacância Física |
|--------------------|-------------|-------------------------------|-----------------|
| Lajes Corporativas | 20          | 15.867,00m <sup>2</sup>       | 0,0%            |
| Estacionamento     | 436 vagas   |                               | 0,0%            |
| <b>Total</b>       |             | <b>15.867,00m<sup>2</sup></b> | <b>0,0%</b>     |

<sup>1</sup>Área 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

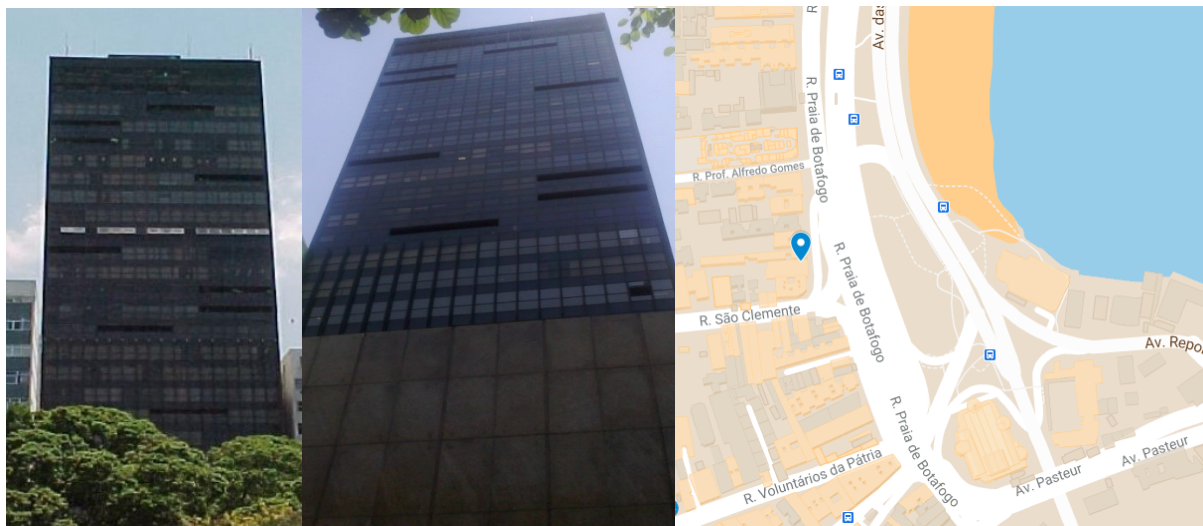
Locatários: ISCP, Einstein, Equinix, CCEE, Moffatt, Regus, Livance, TTEC e InfoJobs.

| Ativo              | # Conjuntos | Área BOMATotal <sup>1</sup>   | Vacância Física |
|--------------------|-------------|-------------------------------|-----------------|
| Lajes Corporativas | 41          | 26.206,00m <sup>2</sup>       | 12,4%           |
| Estacionamento     | 408 vagas   |                               | 0,0%            |
| <b>Total</b>       |             | <b>26.206,00m<sup>2</sup></b> | <b>12,4%</b>    |

<sup>1</sup>Área 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 <sup>2</sup> | 0,0%            |
| Estacionamento     | 17 vagas    |                      | 0,0%            |

**Portfólio Consolidado**

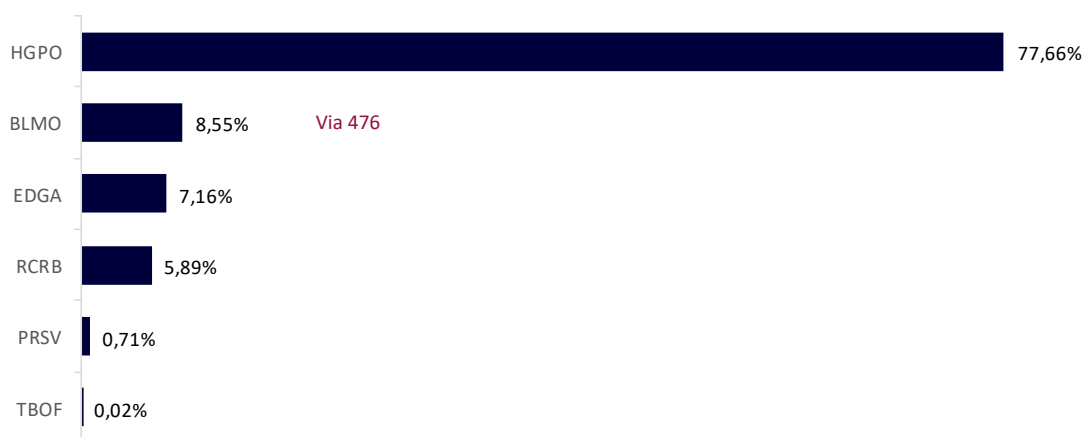
| Ativo              | # Conjuntos | Área Bruta Locável             | Vacância Física | Vacância Financeira |
|--------------------|-------------|--------------------------------|-----------------|---------------------|
| Lajes Corporativas | 244         | 117.813,42m <sup>2</sup>       | 10,5%           | 11,8%               |
| Loja e restaurante | 14          | 4.121,98m <sup>2</sup>         | 8,4%            | 8,4%                |
| Estacionamento     | 3.597 vagas |                                | 0,0%            | 0,0%                |
| <b>Total</b>       |             | <b>121.935,40m<sup>2</sup></b> | <b>10,4%</b>    | <b>11,7%</b>        |



## Detalhes sobre as Principais Posições de FII's

### Fundos Imobiliários

% PL da carteira FII



### HGPO11

|                  |            |
|------------------|------------|
| Valor de Mercado | R\$ 256,51 |
| Cota Patrimonial | R\$ 267,91 |
| ABL (m²)         | 12.613     |
| Vacância         | 4,99%      |
| DY               | 6,67%      |

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](mailto: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](http://www.safraasset.com.br) ou no site [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br).