



Relatório Gerencial

**Safrasset**

Asset

Abril 2023

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
67,33	1.398.264.194	92.486	2.318.601	8,60%	0,68% / 8,20%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
112,63	2.339.024.121	20.767.328	121.938	-6,05%	10,19%

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

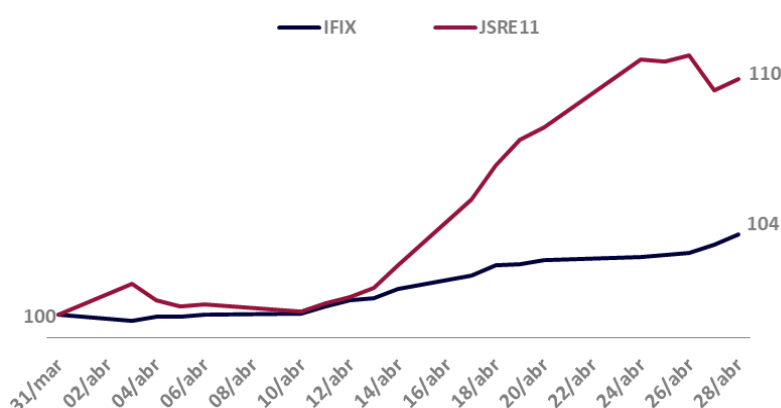
Caros investidores,

No mês de abril, foi assinado novo contrato de locação com a empresa Mitsui, do setor de energia, com área de 374m² na Torre Marble, do Complexo Rochaverá.

Com essa nova locação, a vacância física do nosso portfólio vai para 8,1%. Este já é o décimo mês em que trazemos novas notícias de locação para nosso portfólio, demonstrando a qualidade do mesmo e a melhora nas condições do mercado imobiliário comercial de imóveis AAA na cidade de São Paulo.

Ainda sobre acordos comerciais, revisamos o contrato da Zurich Minas, inquilina do Tower Bridge Corporate, prorrogando o mesmo até 2028, sem alteração no preço de locação. Essa prorrogação de contrato foi bastante positiva ao fundo, dado que a Zurich Minas é um importante inquilino com mais de 6.700m² de ABL, e com excelente padrão de crédito, o que traz maior segurança e previsibilidade para as receitas do fundo.

As cotas do JSRE valorizaram 10,19% no mês de abril, frente a 3,51% do IFIX e 2,50% do IBOV¹. Na nossa visão, esta alta pode ser um indicador dos movimentos futuros com a aproximação das quedas nas taxas de juros e da melhora no mercado imobiliário corporativo AAA na cidade de São Paulo, e consequentemente, do portfólio do JSRE.



Fonte: Broadcast

¹Valores considerando distribuições.

Nome: JS Real Estate Multi-gestão FII

Código de Negociação (ticker): JSRE11

Administrador: Banco J. Safrasset S.A.

Gestor: Safrasset Asset Management

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

Ainda na parte operacional do fundo, informamos que já demos início as obras na praça de alimentação do Tower Bridge Corporate, que visa um ajuste no mix de restaurantes e prestadores de serviço, gerando maior valor ao imóvel e maior uso aos inquilinos do prédio. A obra deverá ser entregue ainda no primeiro semestre de 2023.

Conforme já informado nos relatórios gerenciais anteriores, neste mês de abril, tivemos o fim da renda mínima garantida no Complexo Rochavérá sem impactar negativamente as distribuições, em função da reserva de lucros acumulados do JSRE, de ganho de capital nas vendas de cotas de fundo imobiliário e o fim das carências dos contratos de locação assinados nos últimos meses. O fundo mantém seu guidance de distribuição, divulgado anteriormente, de R\$0,46/cota a R\$0,50/cota no ano.

No mês de abril, o fundo anunciou rendimento de R\$0,46/cota, 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 8,20% líquido de IR, com base na cota de fechamento do último mês. Fazendo o gross-up de imposto de renda nesta distribuição, chegamos a um dividendo de locação de edifícios comerciais de alto padrão na cidade de São Paulo equivalente a 9,65% ao ano, demonstrando assim o excelente ponto de entrada para novos cotistas no JSRE.

Por fim, os informes de rendimentos do ano calendário de 2022 foram disponibilizados a todos os cotistas. Para clientes com conta no banco Safra, os informes de rendimentos podem ser acessados pelo aplicativo ou Internet Banking, e para outros clientes, os informes foram enviados para o e-mail cadastrado pelo próprio cotistas em sua corretora / B3, ou via correio. Caso deseje solicitar a 2ª via do informe, qualquer cotista deve entrar em contato com a nossa central de atendimento pelo número: (11) 3253-4455 ou 0300 105 1234, onde há uma opção específica para informes de rendimento (Opção 8). **Ressaltamos que a central de atendimento atende todos os cotistas do fundo, não sendo exclusivamente para correntistas do banco.**

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

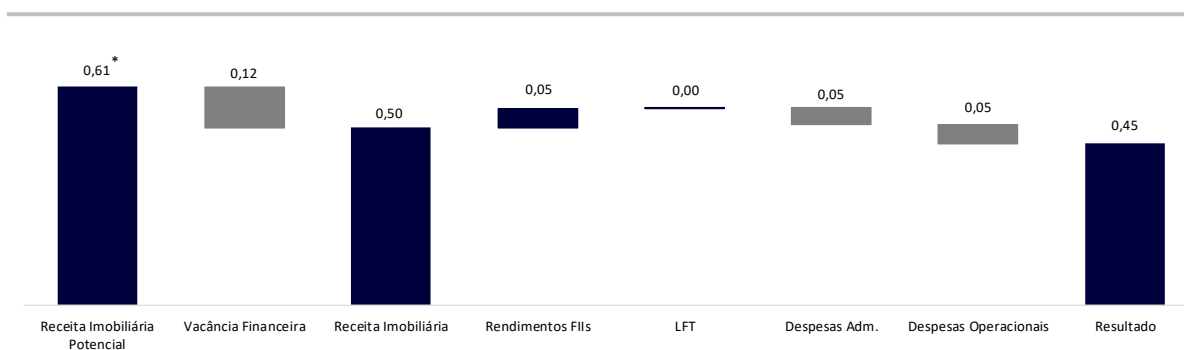
Convidamos a todos a acompanharem nossos vídeos escaneando o QR Code abaixo ou clicando no logo do YouTube.



Demonstração de Resultado

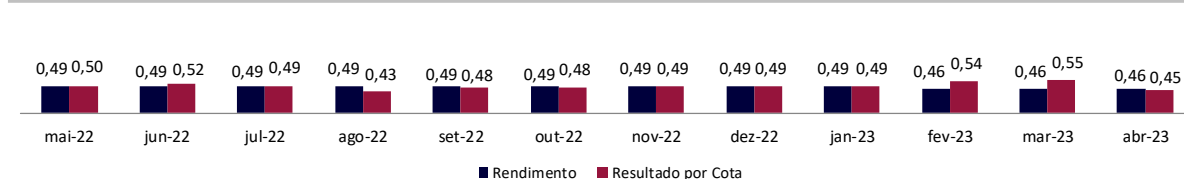
Resultado (R\$)	Abril	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	10.279.995	44.947.425	44.947.425
Receita FII	1.102.580	6.712.823	6.712.823
Receita CRI	0	0	0
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	81.020	147.691	147.691
Total Receitas	11.463.595	51.807.940	51.807.940
Despesas Administrativas	-1.030.530	-4.726.085	-4.726.085
Despesas Operacionais	-1.064.070	-4.865.487	-4.865.487
Total de Despesas	-2.094.600	-9.591.572	-9.591.572
Resultado	9.368.995	42.216.367	42.216.367
Rendimento Distribuído	9.552.971	38.834.903	38.834.903
Resultado por Cota	0,45	2,03	2,03
Rendimento por Cota	0,46	1,87	1,87
Proporção Distribuição	102,0%	92,0%	92,0%

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.

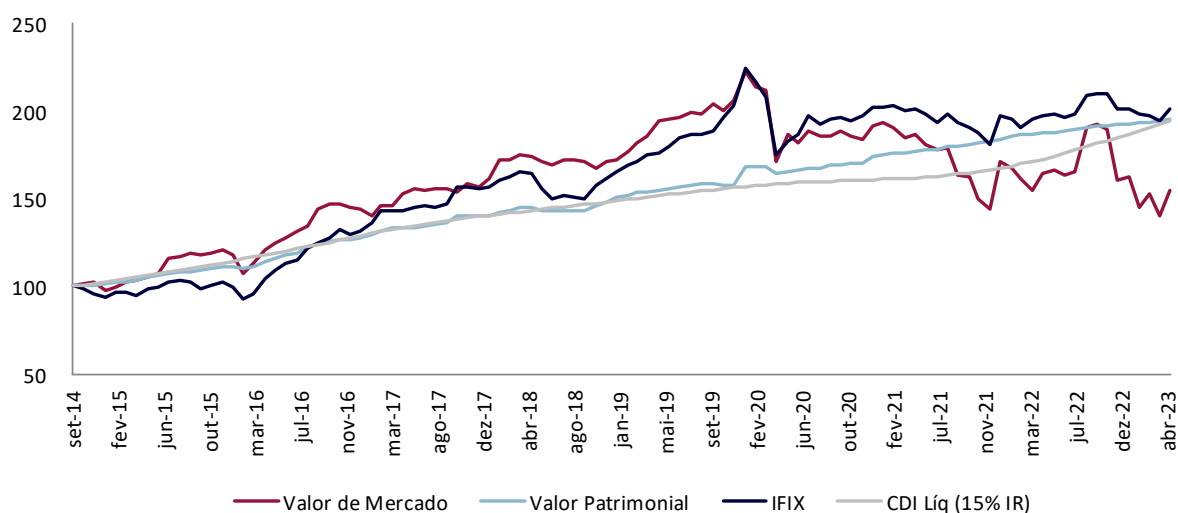
Histórico de Rendimento (R\$)



Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

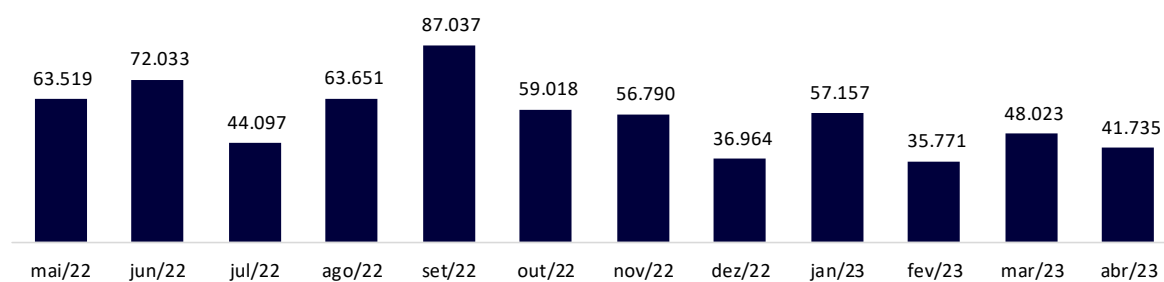
	abr/23	2023	2022	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,35%	1,39%	4,54%	4,27%	10,20%
Valor de Mercado + Rendimento	10,19%	-5,09%	-4,89%	-6,05%	-17,32%
CDI Líq (15% IR)	0,78%	3,57%	10,52%	11,37%	18,19%
Ibovespa	2,50%	-4,83%	4,69%	-3,19%	-12,16%
IGPM+6%	-0,47%	1,20%	11,78%	3,70%	26,04%
IFIX	0,67%	-0,31%	2,22%	1,90%	-0,11%



Liquidez

	abr/23	2023	12 meses
Volume Negociado (R\$)	41.734.824	182.685.529	665.794.625
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	2.318.601	2.255.377	2.652.568
Giro	1,78%	7,81%	28,46%

Liquidez Mensal (em milhares de reais)



Carteira

Imóveis

Nome	Valor Contábil	% Carteira
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.110.238.653	44,39%
Torre Marble e Ebony (Rochaverá)	R\$ 452.000.000	18,07%
Ed. Paulista	R\$ 483.177.398	19,32%
Ed. WTNU III	R\$ 361.000.000	14,43%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 9.400.000	0,38%
Total	R\$ 2.415.816.051	96,60%

Carteira FII

Ticker	Nome	Saldo	% Carteira
HGPO	CSHG Prime Offices	R\$ 52.853.605	2,11%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 7.981.569	0,32%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 6.488.703	0,26%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 2.473.950	0,10%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 397.408	0,02%
Total		R\$ 70.195.235	2,81%

Títulos Públicos

	Saldo	% Carteira
LFT	R\$ 4.833.893	0,19%
Total	R\$ 4.833.893	0,19%

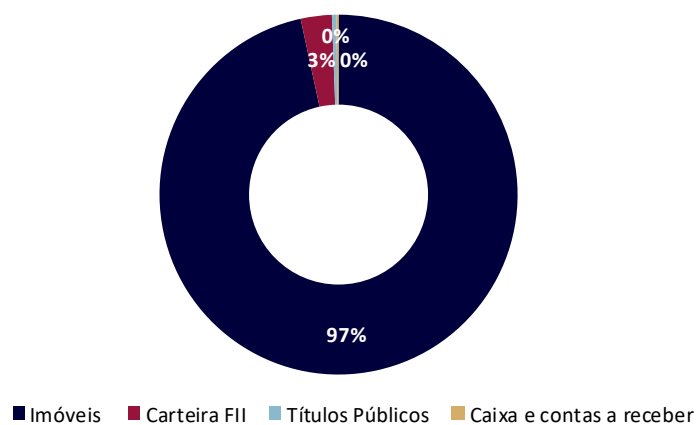
Caixa e Contas a Receber

	Saldo	% Carteira
Caixa e contas a receber	R\$ 10.020.812	0,40%
Total	R\$ 10.020.812	0,40%

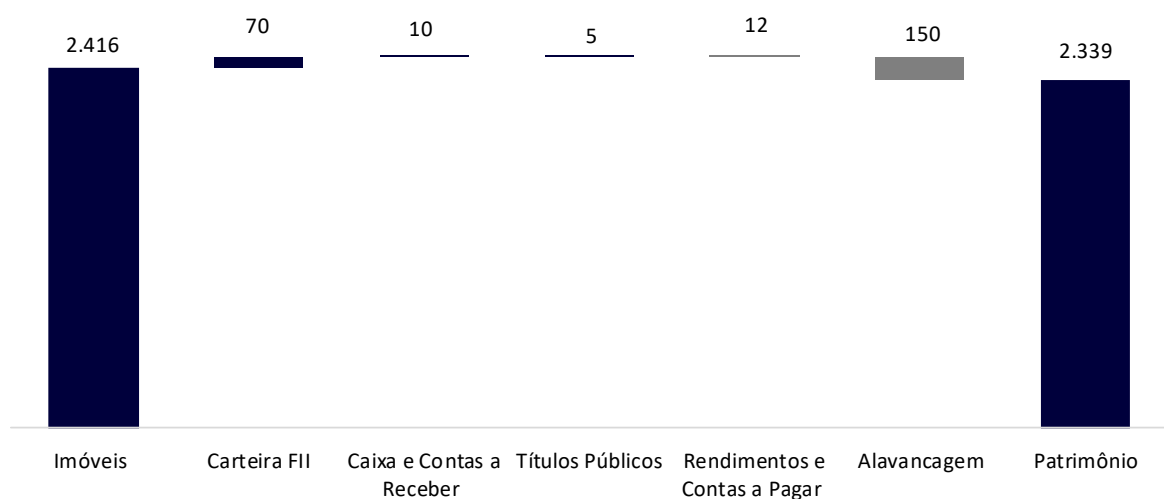
Patrimônio

	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 2.415.816.051	103,28%
Carteira FII	R\$ 70.195.235	3,00%
Títulos Públicos	R\$ 4.833.893	0,21%
Caixa e Contas a Receber	R\$ 10.020.812	0,43%
Alavancagem via Cessão de Recebíveis do Imóvel Rochaverá	-R\$ 150.000.000	-6,41%
Rendimentos a Pagar e Outras Contas a Pagar	-R\$ 11.841.870	-0,51%
Patrimônio Líquido	R\$ 2.339.024.121	100,00%

Composição da Carteira



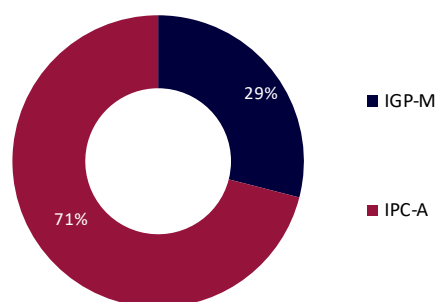
Composição do PL



Imóveis

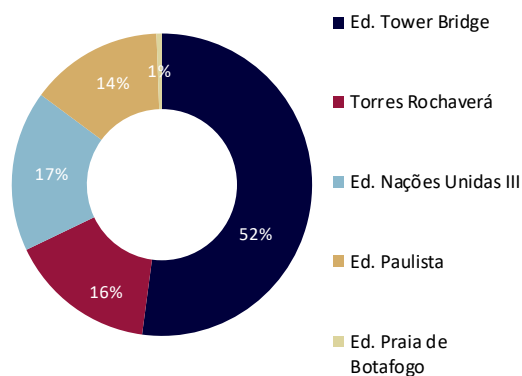
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



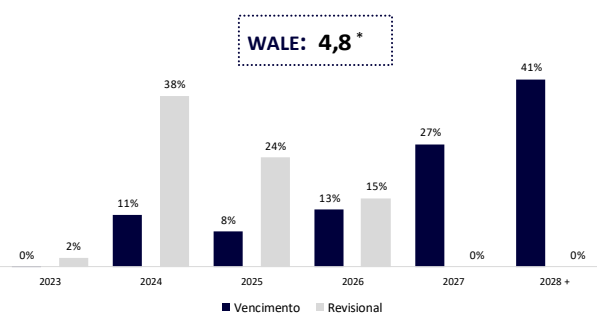
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



Vencimento e Revisionais dos Contatos

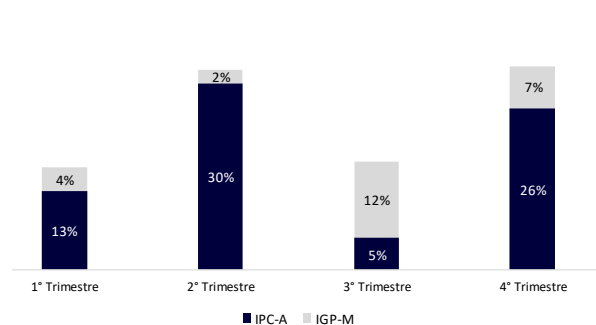
% do ABL



* Média ponderada pela área de todos os vencimentos contratuais

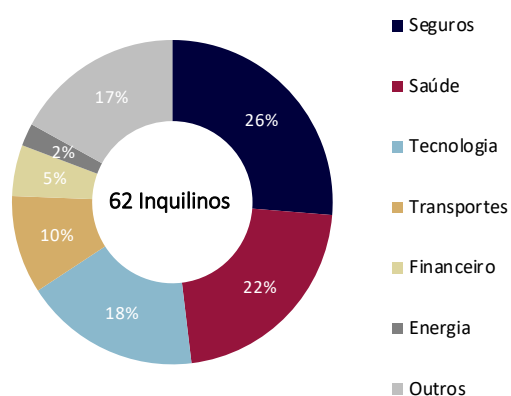
Reajustes Contratuais

% do ABL



Sector dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



Maiores Inquilinos

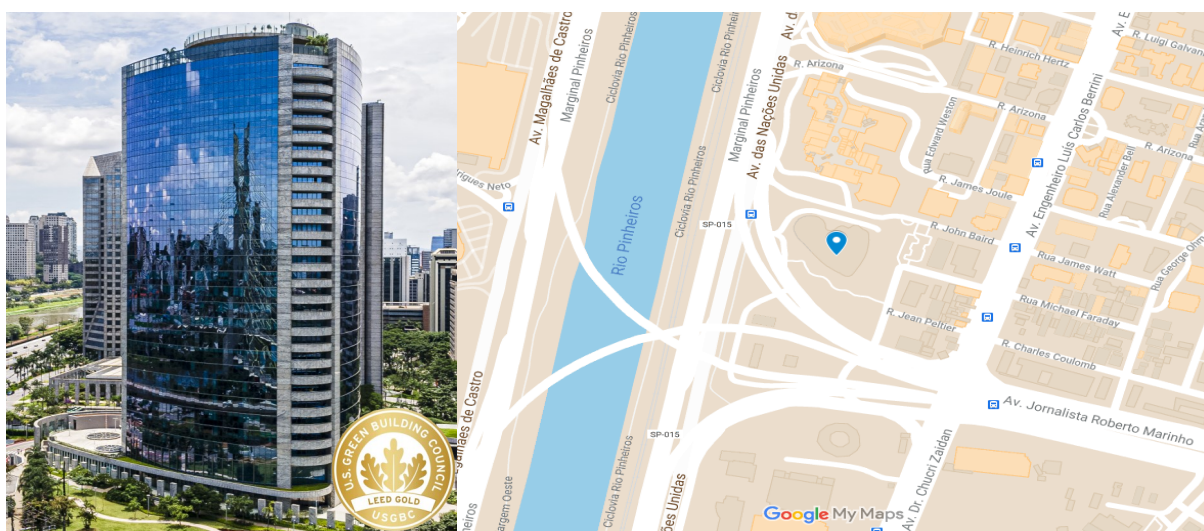
% do ABL total

Allianz	12,8%
Zurich Minas	5,5%
Einstein	4,4%
Banco Votorantim	4,2%
Medtronic	4,2%
Teletech	4,0%
Salesforce	3,6%
Panalpina	3,0%
Abbvie	3,0%
Emae	2,6%
Outros	52,7%
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 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 ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	48	52.873,90m ²	6,7%
Loja e restaurante	10	3.573,78m ²	9,7%
Estacionamento	1.672 vagas		0,0%
Total		56.447,68m²	6,9%

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. 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

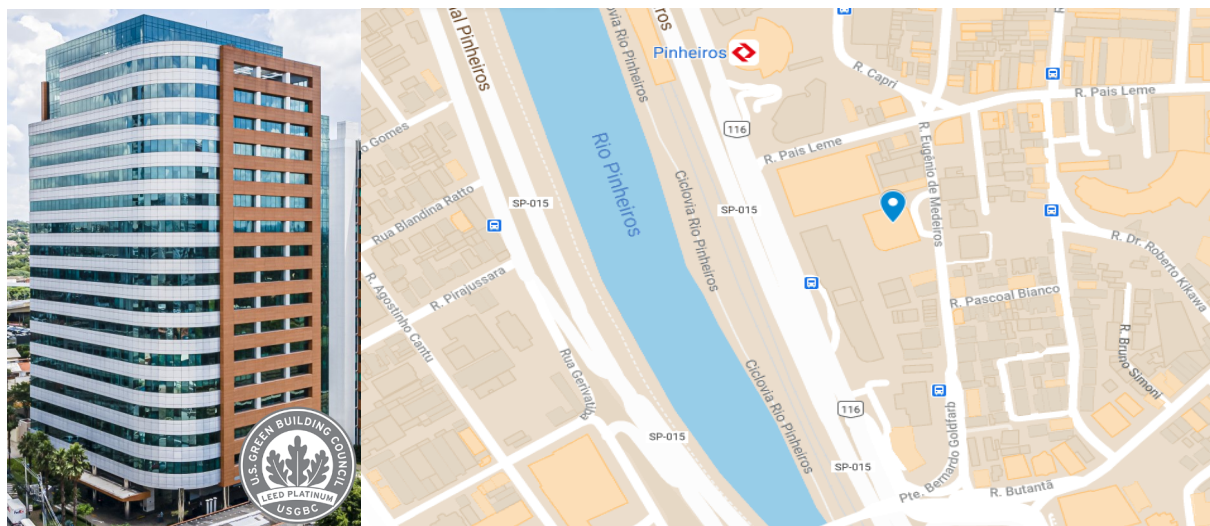
Locatários: Banco Votorantin, SAP Brasil, Boehringer Ingelheim, First Data, Fleury, Regus, Boston Scientific, Eco-gen, Avaya do Brasil, Akzo Nobel, Echoenergia, Alphaville Urbanismo, Genomma Lab, Ingredion, Banco do Brasil, Colliers, AI Desenvolvimento, Triumph Motorcycles, Zebra, Votorantim Finanças, Power China, Vifor e American Express.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	128	22.149,49m ²	21,4%
Loja e restaurante	4	548,20m ²	0,0%
Estacionamento	1.064 vagas		0,0%
Total		22.697,69m²	20,9%

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.

**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 e Leed Platinum. 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

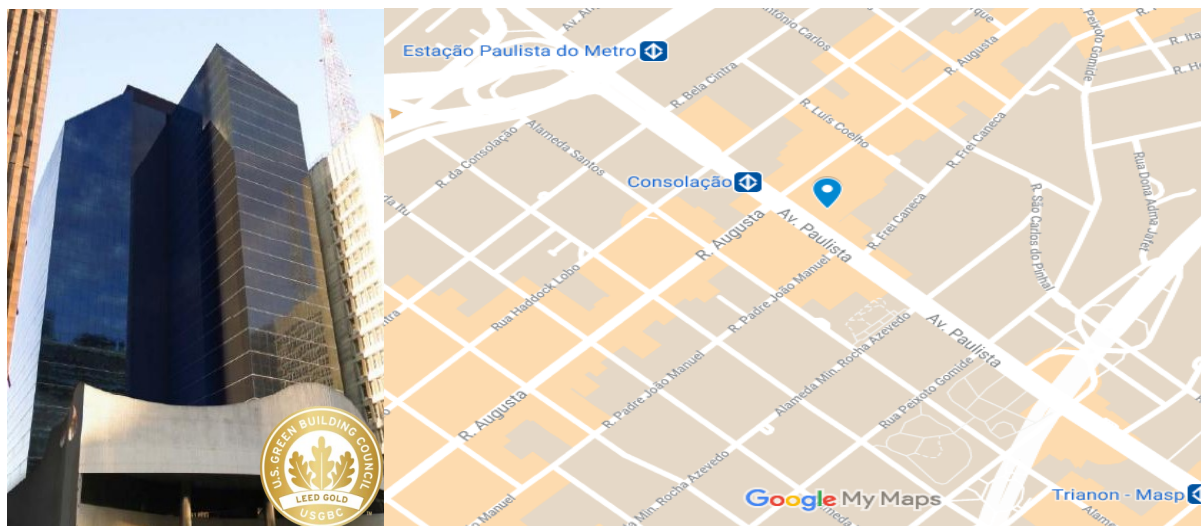
Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	20	15.867,00m ²	0,0%
Estacionamento	436 vagas		0,0%
Total		15.867,00m²	0,0%

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



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, Arthrex, Amicci, Targetware, Interfusão, Tele-tech e InfoJobs.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	41	26.206,00m ²	4,6%
Estacionamento	408 vagas		0,0%
Total		26.206,00m²	4,6%

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.

**Outros Imóveis (<1% do Patrimônio)**

Imóvel	Inquilinos	Localização	M²	Vacância
Ed. Praia Botafogo	Intelsat, Moraes Pitombo	Rio de Janeiro, RJ	717,00	0,0%

Portfólio Consolidado

Ativo	# Conjuntos	Área Bruta Locável	Vacância Física	Vacância Financeira
Lajes Corporativas	244	117.813,42m²	8,1%	13,9%
Loja e restaurante	14	4.121,98m²	8,4%	8,4%
Estacionamento	3.597 vagas		0,0%	0,0%
Total		121.935,40m²	8,1%	13,7%



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.