



Setembro 2024

Relatório Gerencial

JSRE11



Safr

JS Real Estate Multigestão | Fundo de Investimento Imobiliário – FII | JSRE11 | 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)	Divided Yield (12 Meses)	Divided Yield Mês / Anualizado
62,75	1.303.149.832	98.538	1.808.307	9,02%	0,76% / 9,18%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
109,53	2.274.545.127	20.767.328	121.938	-10,44%	-1,36%

Objetivo do Fundo e Política de Investimento

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.

Nome: JS Real Estate Multigestão FII

Código de Negociação (ticker): JSRE11

Administrador: Banco J. Safra S.A.

Gestor: Safra 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



Comentário do Gestor

Caros investidores,

Em continuidade a melhora no cenário de locação em edifícios AAA na cidade de São Paulo, que já estamos sinalizando nos últimos meses, informamos que no mês de setembro recebemos proposta e estamos com negociação avançada para zerar a vacância do Ed. Paulista. No edifício Rochaverá, além de dois contratos que estão em fase final de formalização do contrato de locação, houve avanço para a locação de outro andar para um novo inquilino na torre Marble. Caso essas locações sejam concretizadas, a vacância física do portfólio do fundo passará de 7,0% para 4,1%.

Neste mês houve o término da carência para alguns de nossos contratos no edifício Rochaverá. Com isso, a vacância financeira consolidada do portfólio caiu para 7,4% (ante 8,2% no mês anterior).

Informamos ainda que o fundo RBR Top Offices (TOPP11) encerrou a sua captação no valor de R\$ 452 milhões em 27/09/2024. Lembramos que este fundo foi estruturado para realizar a compra dos imóveis do HGPO11, que deve gerar resultado bastante positivo no JSRE. Manteremos os cotistas atualizados sobre os próximos passos da liquidação do fundo HGPO. Ademais, dado o resultado positivo que a liquidação do HGPO11 irá gerar para o fundo, a equipe de gestão se antecipou e iniciou a venda de algumas de suas posições em fundos imobiliários que carregava com prejuízo. Lembrando que buscaremos com este capital melhorar a distribuição de dividendos com sustentabilidade e diminuir a já baixa alavancagem do fundo.

No mercado de lajes corporativas em São Paulo, os resultados do terceiro trimestre corroboraram com as perspectivas positivas que a equipe de gestão mantém para esse ano. Segundo dados da Buildings¹, observamos uma absorção líquida de, aproximadamente, 95 mil m² (ante 82 mil m² no segundo trimestre) e uma taxa geral de vacância de 19,52%. No acumulado de 2024, observamos uma absorção líquida total de 210 mil m². Abaixo, um resumo dos principais números referente às regiões em que o fundo possui exposição:

Na **região da Paulista**, os dados mostraram uma absorção líquida próxima de 16 mil m² no terceiro trimestre. Dessa forma, a absorção líquida acumulada da região em 2024 atingiu 45 mil m². Além disso, a vacância da região no terceiro trimestre atingiu 13,56%, ante 17,11 % no início do ano nesta região.

Assim como a Paulista, a **região da Chucuri Zaidan** também continua apresentando boa evolução. A vacância da região no terceiro trimestre foi de 21,62%, ante os 26,36% observados no primeiro trimestre de 2024. Com uma absorção líquida de 25 mil m² neste último trimestre, vimos uma absorção líquida acumulada no ano de 54 mil m². Assim, a área vaga na região passa a ser de 195 mil m² (ante uma área vaga de 284 mil m² no mesmo trimestre do ano passado) e a próxima entrega de novo estoque só deverá ocorrer no final de 2025 ou início de 2026. Desse modo, 2025 deve ser um ano em que o ritmo de redução de vacância será mantido e, portanto, devemos observar recuperação nos valores de locação.

Na **região da Berrini**, a absorção líquida também se manteve no patamar positivo, se aproximando dos 4 mil m². A absorção líquida acumulada, no ano, foi de 20 mil m². Com isso, a vacância passou de 19,10% observados no início do ano, para 15,89%, no final de setembro.

Por último, vimos, na **região de Pinheiros**, a vacância atingir o valor de 12,56%, abaixo dos 16,68% observados no início do ano. Com relação à absorção líquida, o terceiro trimestre manteve a forte tendência de locação do trimestre anterior, atingindo 17 mil m², com o acumulado no ano atingindo 24 mil m² de absorção líquida.

Em agosto o dividendo anunciado foi de R\$ 0,48 por cota, que representou um *dividend yield* de 0,76%, equivalente a 9,18 % a.a. isento de imposto de renda, sobre o preço de fechamento de R\$ 62,75.



Comentário do Gestor



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 JSRE está à disposição através da caixa de e-mail: [**ri.imobiliario@safra.com.br**](mailto:ri.imobiliario@safra.com.br).



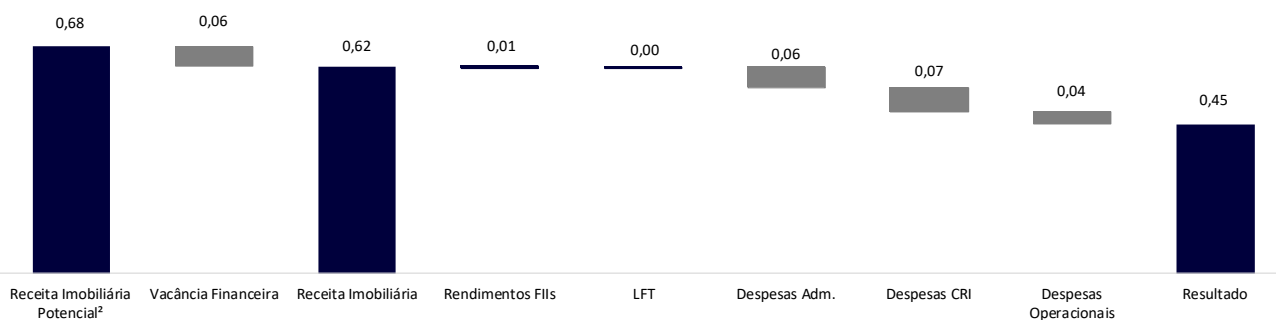
Resultado Financeiro

Demonstração de Resultado (R\$)

Resultado (R\$)	Setembro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	12.927.845 ¹	39.152.298	115.342.370
Receita FII	(122.208)	1.020.061	3.484.192
Receita CRI	--	--	--
Receitas LCI	--	--	--
Receitas com Títulos Públicos	36.883	104.060	261.130
Total Receitas	12.842.520	40.276.420	119.087.692
Despesas Administrativas	(1.274.922)	(3.795.909)	(11.817.619)
Despesas Operacionais	(748.666)	(3.038.600)	(8.496.206)
Despesas Financeiras CRI Rochaverá	(1.490.063) ¹	(4.443.336)	(11.229.253)
Total de Despesas	(3.513.651)	(11.277.844)	(31.543.078)
Resultado	9.328.869	28.998.576	87.544.614
Rendimento Distribuído	9.968.317	29.904.952	88.884.164
Resultado por Cota	0,45	1,40	4,22
Rendimento por Cota	0,48	1,44	4,28

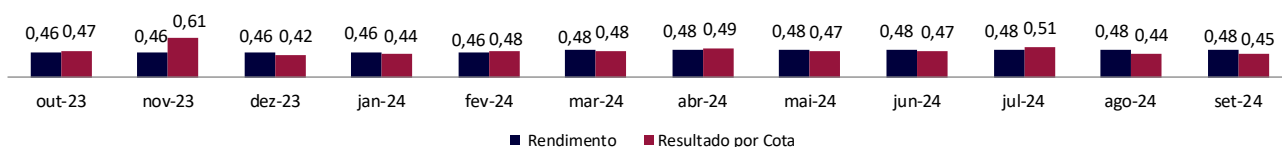
(1) Incluímos neste demonstrativo de resultado as receitas imobiliárias cedidas de lastro para o CRI e também as respectivas despesas financeiras

Composição de Rendimento (R\$)



(2) 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 positivamente pelo aumento das receitas e redução das despesas operacionais.

Histórico de Rendimento (R\$)



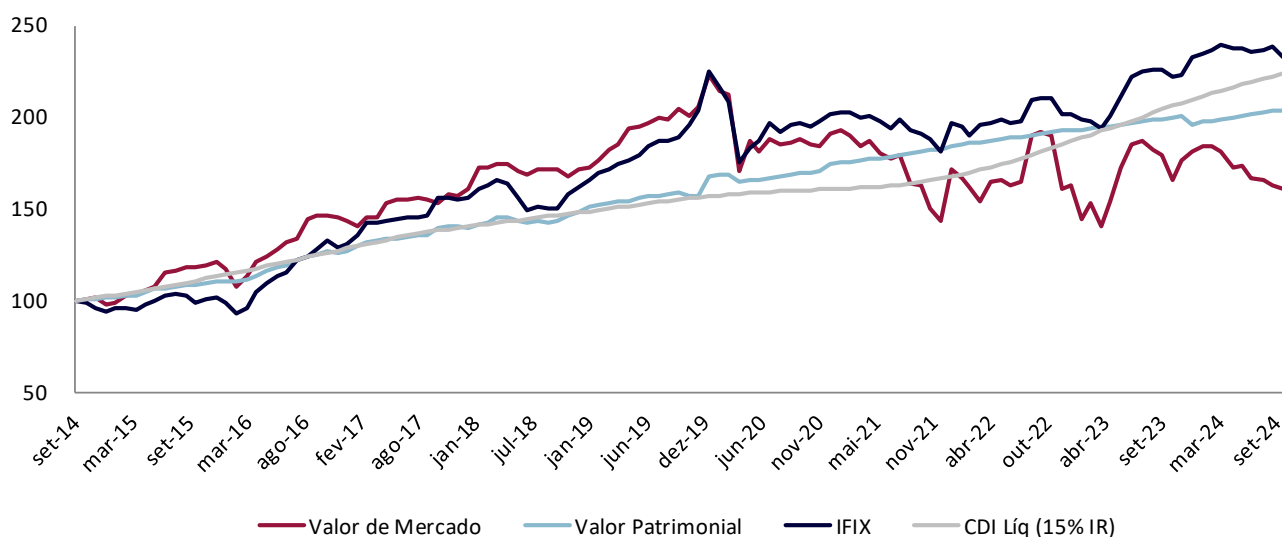


Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

Retorno Total vs. Benchmarks

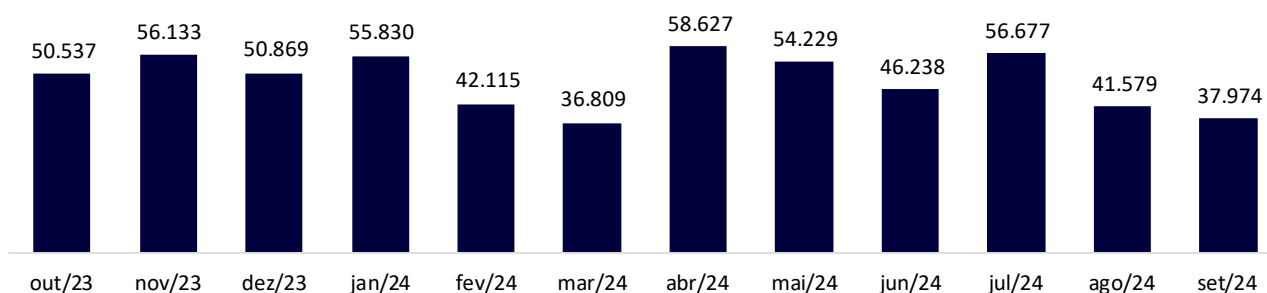
	set/24	2024	2023	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,35%	3,91%	1,51%	2,45%	6,73%
Valor de Mercado + Rendimento	-1,36%	-11,06%	11,07%	-10,44%	-16,24%
CDI Líq (15% IR)	0,71%	6,79%	11,05%	9,35%	22,04%
Ibovespa	-3,08%	-1,77%	22,28%	13,08%	19,79%
IGPM+6%	1,11%	7,22%	2,63%	10,80%	10,44%
IFIX	-2,58%	-0,16%	15,50%	2,70%	10,53%



Liquidez

	set/24	2024	12 meses
Volume Negociado (R\$)	37.974.440	430.079.509	587.618.175
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	1.808.307	2.263.576	2.341.108
Giro	1,67%	18,91%	25,83%

Liquidez Mensal (em milhares de reais)





Carteira

Composição dos Ativos

Imóveis

Nome	Valor Contábil	% Carteira
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.087.364.877	44,92%
Torre Marble e Ebony (Rochaverá)	R\$ 438.570.529	18,12%
Ed. Paulista	R\$ 486.399.672	20,09%
Ed. WTNU III	R\$ 341.210.925	14,10%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 9.300.000	0,38%
Total	R\$ 2.362.846.003	97,61%

Carteira FII

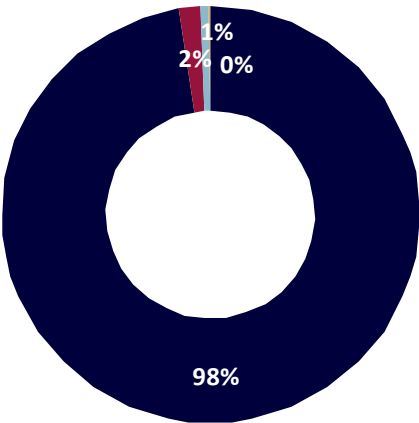
Ticker	Nome	Saldo	% Carteira
HGPO	Pátria Prime Offices	R\$ 26.660.430	1,10%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 6.262.242	0,26%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 4.633.196	0,19%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 269.605	0,01%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 192.721	0,01%
Total		R\$ 38.018.195	1,57%

Títulos Públicos

	Saldo	% Carteira
LFT	R\$ 4.404.865	0,18%
Total	R\$ 4.404.865	0,18%

Caixa e Contas a Receber

	Saldo	% Carteira
Caixa e contas a receber	R\$ 15.522.962	0,64%
Total	R\$ 15.522.962	0,64%



■ Imóveis ■ Carteira FII ■ Caixa e Contas a Receber ■ Títulos Públicos



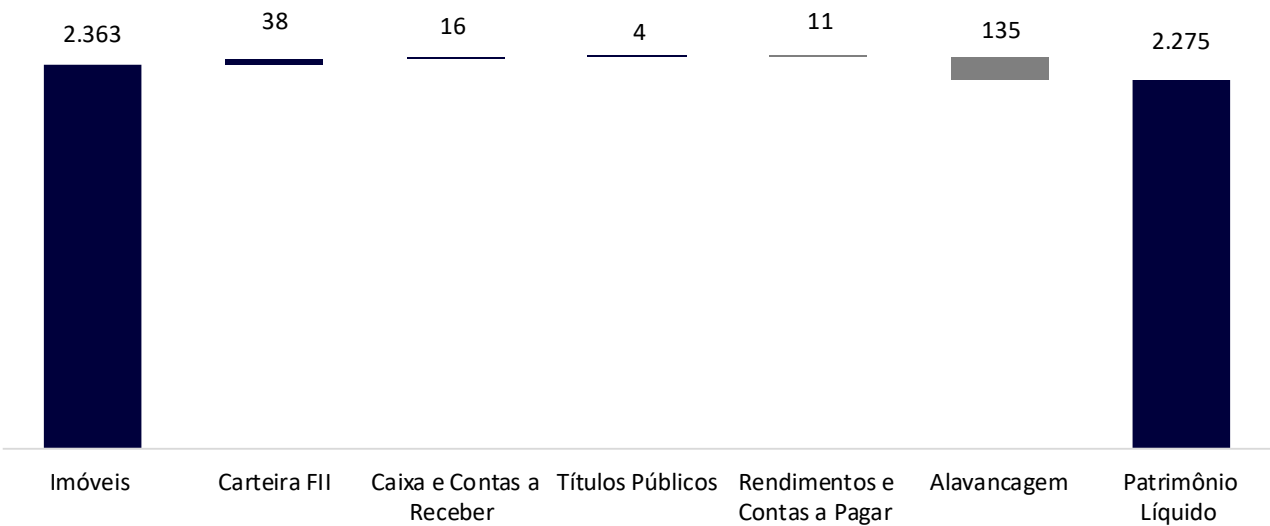
Carteira

Patrimônio

Patrimônio	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 2.362.846.003	103,88%
Carteira FII	R\$ 38.018.195	1,67%
Títulos Públicos	R\$ 4.404.865	0,19%
Caixa e Contas a Receber	R\$ 15.522.962	0,68%
CRI Rochaverá ¹	-R\$ 135.000.000	-5,94%
Rendimentos a Pagar e Outras Contas a Pagar	-R\$ 11.246.898	-0,49%
Patrimônio Líquido	R\$ 2.274.545.127	100,00%

(1) CRI emitido em Fev/24 pelo prazo de 5 anos, com amortização no vencimento e taxa de CDI + 2,6% a.a., com lastro nos contratos de locação e sem alienação fiduciária do imóvel.

Composição do Patrimônio Líquido

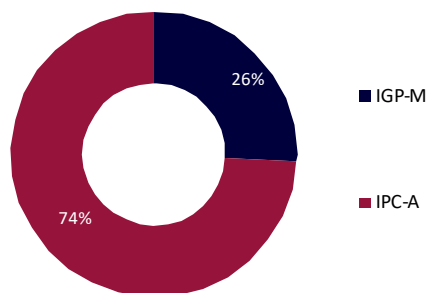




Imóveis

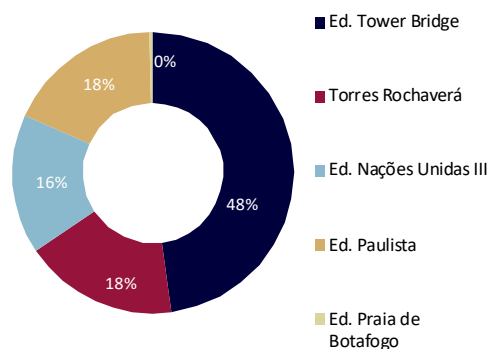
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



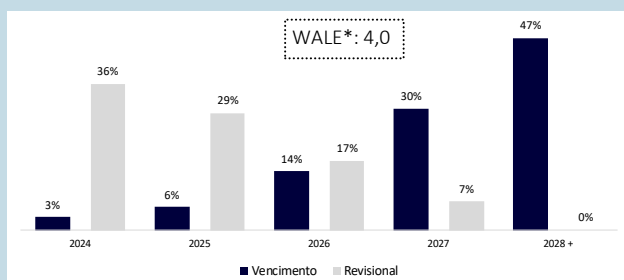
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



Vencimento e Revisionais dos Contatos

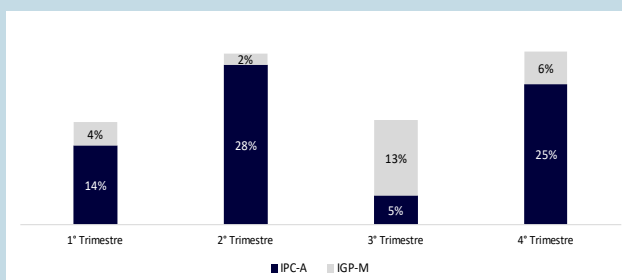
% do ABL



* Média ponderada pela área de todos os vencimentos contratuais

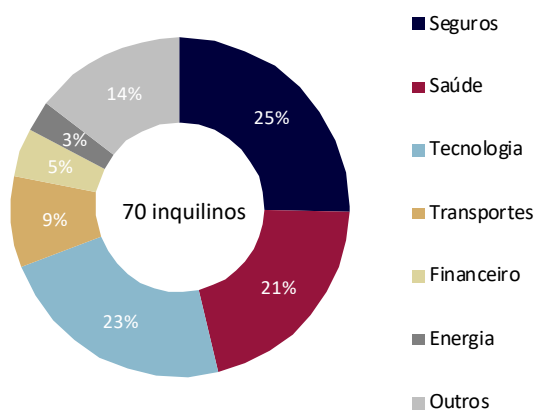
Reajustes Contratuais

% do ABL



Sector dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



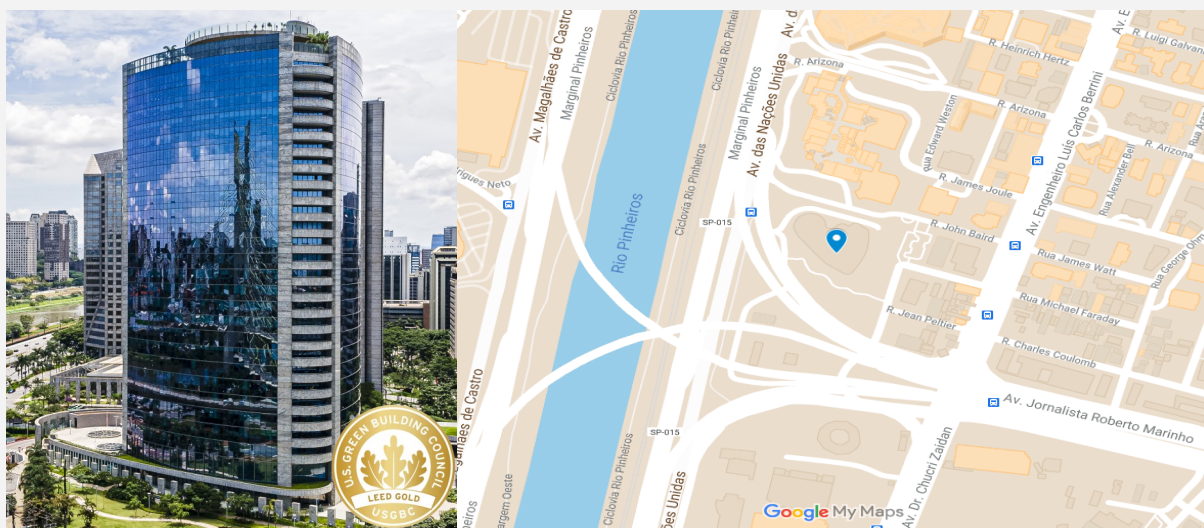
Maiores Inquilinos





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	5,5%
Loja e restaurante	10	3.573,78m ²	8,9%
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 Platinum®. Localizado na região da Av. Chucri 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 Chucri 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 Votorantim, SAP Brasil, Boehringer Ingelheim, First Data, Fleury, Regus, Boston Scientific, Ecogen, Avaya do Brasil, Akzo Nobel, Echoenergia, Alphaville Urbanismo, Genomma Lab, Ingredion, Banco do Brasil, AI Desenvolvimento, Triumph Motorcycles, Zebra, Votorantim Finanças, Power China, Vifor, American Express, C&D, Natcofarma, Livanova, GEP e Cognizant.

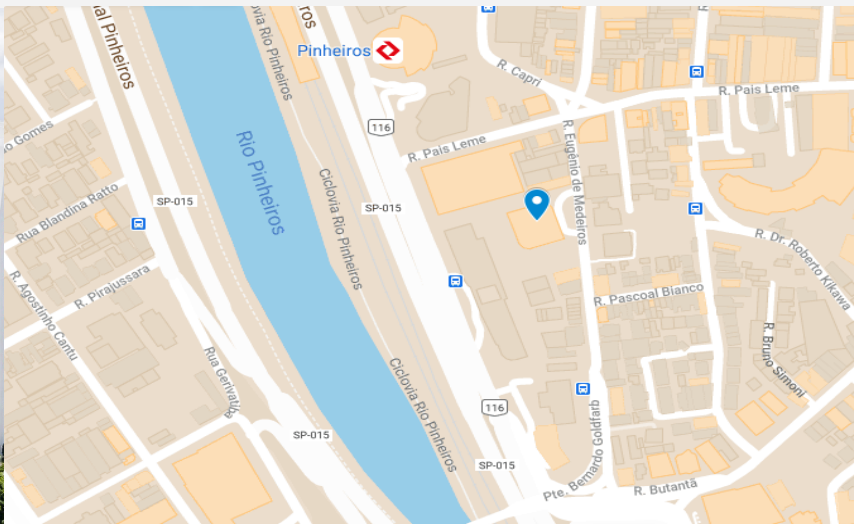
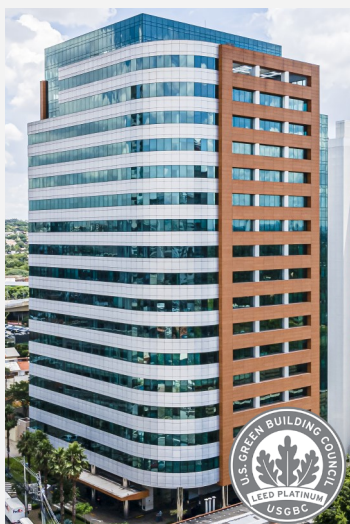
Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	128	22.149,49m ²	14,96%
Loja e restaurante	4	548,20m ²	0,0%
Estacionamento	1.064 vagas		0,0%
Total		22.697,69m²	14,60%

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 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 e certificação Leed Gold®, 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, Teletech, Info-Jobs e Expedia.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	41	26.206,00m ²	7,8%
Estacionamento	408 vagas		0,0%
Total		26.206,00m²	7,8%

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.



Imóveis

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	7,0%	7,3%
Loja e restaurante	14	4.121,98m²	8,4%	8,4%
Estacionamento	3.597 vagas		0,0%	0,0%
Total		121.935,40m²	7,0%	7,4%



Safr



Regulamento



**Acesse o site
da Gestora**



**Cadastre-se no
nosso mailing**

O presente Relatório Mensal foi preparado pelo Banco J. Safr S.A. na qualidade de administrador do JS Real Estate 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.safrasset.com.br ou no site www.cvm.gov.br.

ri.imobiliario@safr.com.br | Central de Atendimento Safr: 0300 105 1234 | SAC: 0800 772 5755