



Relatório Gerencial

**Safrasset**

Asset

Julho 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
76,33	1.585.170.146	63.491	2.099.839	8,07%	0,64% / 7,70%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
113,49	2.356.969.687	20.767.328	121.935	-7,70%	1,31%

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 divulgar alguns dados quanto ao fluxo de pessoas em nossos imóveis. Desde o início do ano o Tower Bridge Corporate, teve um aumento na movimentação de 25 vezes quando comparamos com janeiro. Essa movimentação foi motivada pela volta de praticamente todos os inquilinos do imóvel de forma presencial. As torres Ebony e Marble, do complexo Rochaverá, Ed. Paulista e WTNU III tiveram crescimento de 3 vezes desde janeiro de 2022.

Em julho, firmamos contrato com a empresa de tecnologia B4A, nova inquilina do 17º andar do Edifício Tower Bridge Corporate, locando, aproximadamente, 1.229m². Houve também, o encerramento do contrato de 741m² da empresa Everis, antiga inquilina da torre Marble do complexo Rochaverá. No portfólio consolidado de julho, a vacância física diminuiu para 14,5%

Ressaltamos que a gestão vem se empenhando na diminuição da vacância, tendo contato próximo com corretores e realizando melhoria nos imóveis.

De acordo com fato relevante, divulgado em 29/07/2022, pelo fundo HGPO11, um total de 100 investidores abordou o fundo, onde 21 NDAs (contrato de confidencialidade) foram assinados, resultando em 8 ofertas recebidas. Entretanto, o preço mínimo e demais critérios estabelecidos pela AGE não foram atendidos, e com isso, o processo de venda foi encerrado. Continuamos avaliando alternativas e buscamos, no mínimo, manter os níveis atuais de distribuição.

Pelo lado macroeconômico, destacamos que o índice de inflação IGP-M teve alta de 0,21% no mês, e acumula alta de 10,08% nos últimos 12 meses, enquanto o IPCA teve queda de 0,68% no mesmo mês, e acumula 10,07% nos últimos 12 meses.

Ainda no cenário macroeconômico, o BACEN elevou novamente a taxa de juros em 50 bps, de 13,25% para 13,75%, entendemos que estamos próximo do final do ciclo de alta dos juros e isso deve beneficiar os fundos de tijolo.

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:** 15º dia útil do
mês

Tributação: Conforme
Regulamento, Prospecto
do Fundo e leis n. 8.668/93
e n. 9.779/1999

Comentários do Gestor

Quanto a demanda por espaços corporativos, temos observado um aumento significativo na busca pelos imóveis do nosso portfólio, onde tivemos 10 visitas em julho.

O fundo anunciou rendimento de R\$0,49 por cota no mês de julho, a ser distribuído no dia 12/08, aos detentores de cotas com base no dia 29/07. A distribuição corresponde a um dividend yield de 0,64% no mês (anualizado 7,70%) líquido de IR, com base na cota de fechamento do último mês (R\$76,33).

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

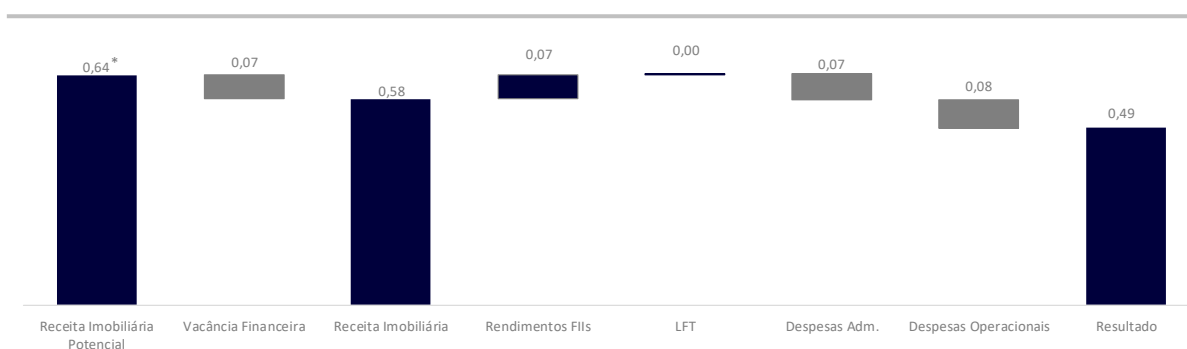
No QR Code abaixo, você encontrará a página do fundo no YouTube. Os vídeos também são disponibilizados nas plataformas Instagram e Telegram do banco Safr.



Demonstração de Resultado

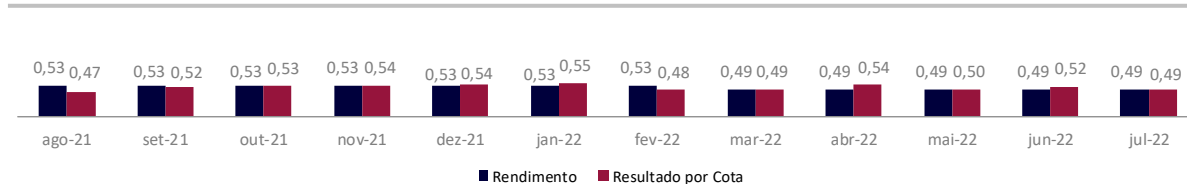
Resultado (R\$)	Julho	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	11.947.450	11.947.450	85.182.168
Receita FII	1.423.678	1.423.678	8.656.334
Receita CRI	0	0	0
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	37.622	37.622	260.967
Total Receitas	13.408.750	13.408.750	94.099.469
Despesas Administrativas	-1.472.910	-1.472.910	-9.256.588
Despesas Operacionais	-1.656.767	-1.656.767	-10.579.792
Total de Despesas	-3.129.677	-3.129.677	-19.836.380
Resultado	10.279.073	10.279.073	74.263.089
Rendimento Distribuído	10.175.991	10.175.991	72.872.554
Resultado por Cota	0,49	0,49	3,58
Rendimento por Cota	0,49	0,49	3,51
Proporção Distribuição	99,0%	99,0%	98,1%

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.

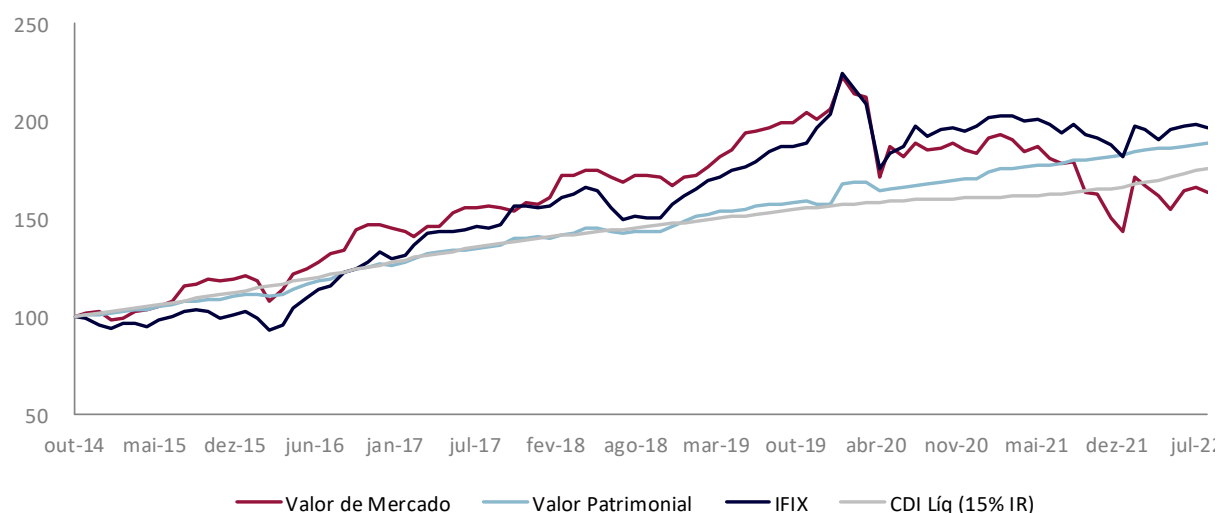
Histórico de Rendimento (R\$)



Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

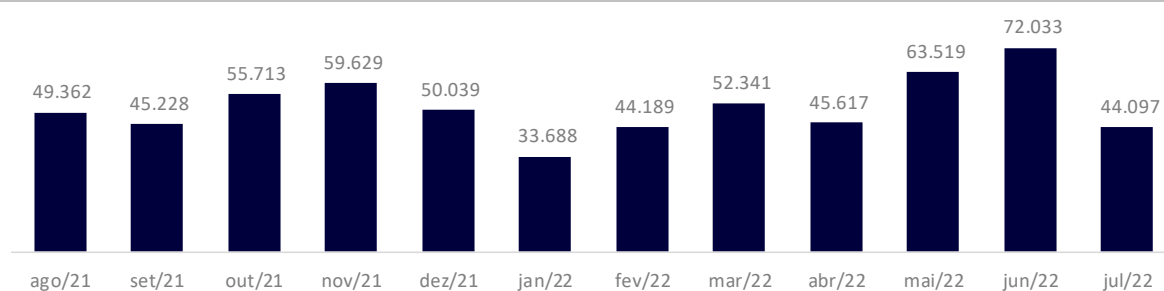
	jul/22	2022	2021	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,33%	2,81%	5,78%	5,46%	12,95%
Valor de Mercado + Rendimento	1,31%	-3,52%	-10,42%	-7,70%	-10,95%
CDI Líq (15% IR)	0,87%	5,52%	3,73%	7,99%	10,25%
Ibovespa	4,69%	-1,58%	-11,93%	-15,30%	0,24%
IGPM+6%	0,69%	12,13%	24,86%	16,68%	65,53%
IFIX	0,75%	0,44%	-2,28%	-0,25%	3,07%



Liquidez

	jul/22	2022	12 meses
Volume Negociado (R\$)	44.096.622	355.483.764	615.455.257
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	2.099.839	2.451.612	2.452.013
Giro	1,87%	15,08%	26,11%

Liquidez Mensal (em milhares de reais)



Carteira

Imóveis

Nome	Valor Contábil	% Carteira
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.126.040.665	44,39%
Torre Marble e Ebony (Rochaverá)	R\$ 501.527.600	19,77%
Ed. Paulista	R\$ 484.443.131	19,10%
Ed. WTNU III	R\$ 306.098.000	12,07%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 8.759.000	0,35%
Total	R\$ 2.426.868.396	95,68%

Carteira FII

Ticker	Nome	Saldo	% Carteira
HGPO	CSHG Prime Offices	R\$ 71.472.552	2,82%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 9.524.619	0,38%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 8.700.554	0,34%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 6.293.664	0,25%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 486.328	0,02%
TBOF	TB Office	R\$ 15.718	0,00%
Total		R\$ 96.493.435	3,80%

Títulos Públicos

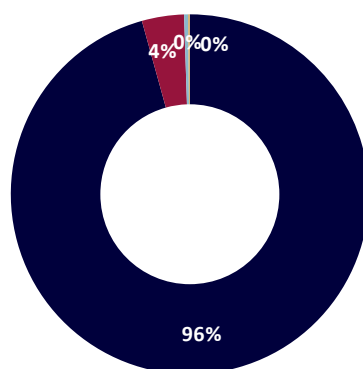
	Saldo	% Carteira
LFT	R\$ 3.998.965	0,16%
Total	R\$ 3.998.965	0,16%

Caixa e Contas a Receber

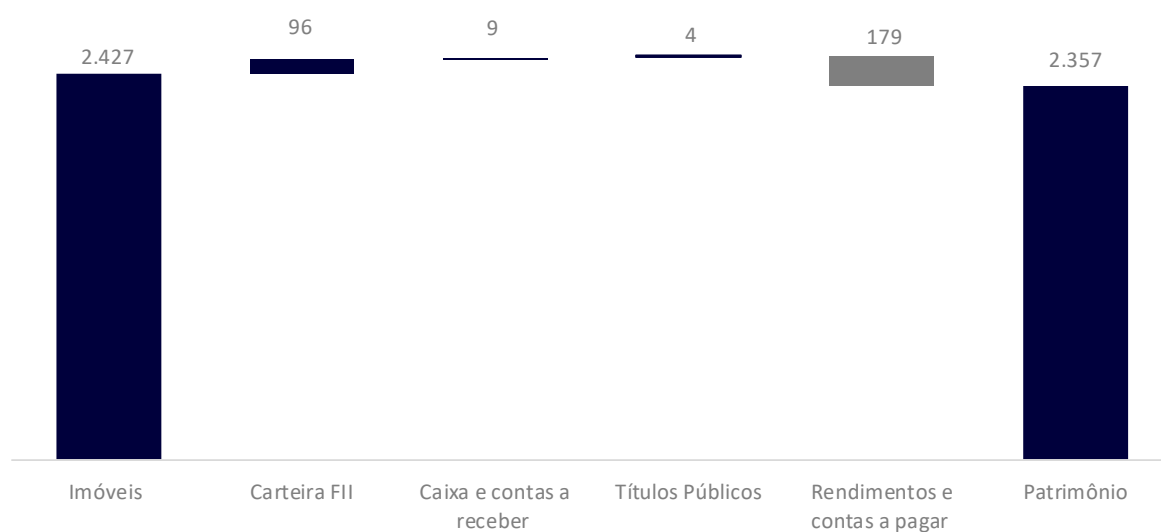
	Saldo	% Carteira
Caixa e contas a receber	R\$ 9.065.817	0,36%
Total	R\$ 9.065.817	0,36%

Patrimônio

	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 2.426.868.396	102,97%
Carteira FII	R\$ 96.493.435	4,09%
Títulos Públicos	R\$ 3.998.965	0,17%
Caixa e contas a receber	R\$ 9.065.817	0,38%
Rendimentos e contas a pagar	-R\$ 179.456.927	-7,61%
Patrimônio Líquido	R\$ 2.356.969.687	100,00%

Composição da Carteira

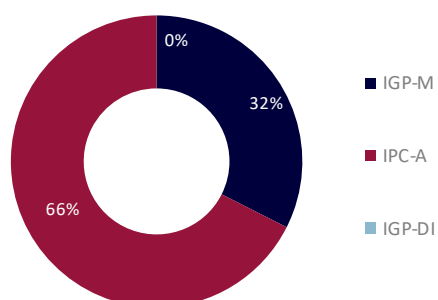
■ Imóveis ■ Carteira FII ■ Títulos Públicos ■ Caixa e contas a receber

Composição do PL

Imóveis

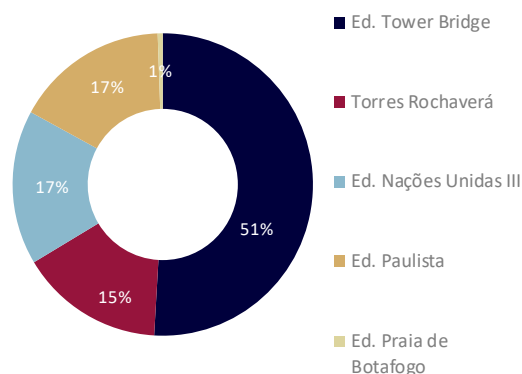
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



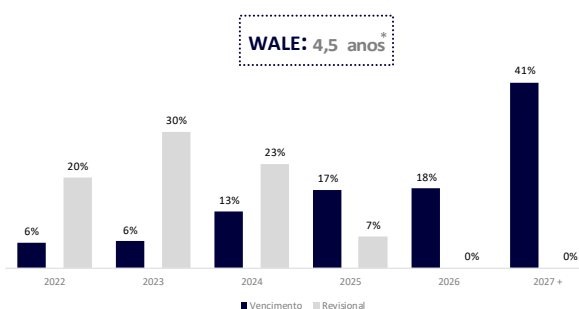
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



Vencimento e Revisionais dos Contatos

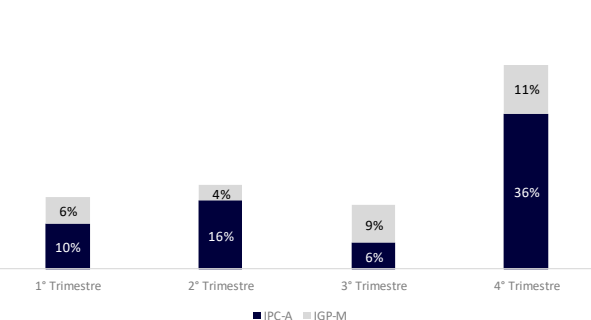
% do ABL



* Média ponderada pela área de todos os vencimentos contratuais

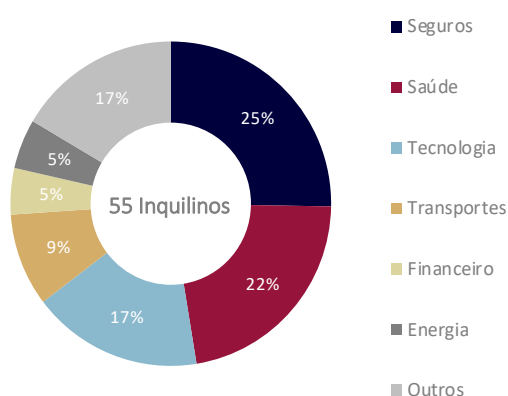
Reajustes Contratuais

% do ABL



Setor dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



Maiores Inquilinos

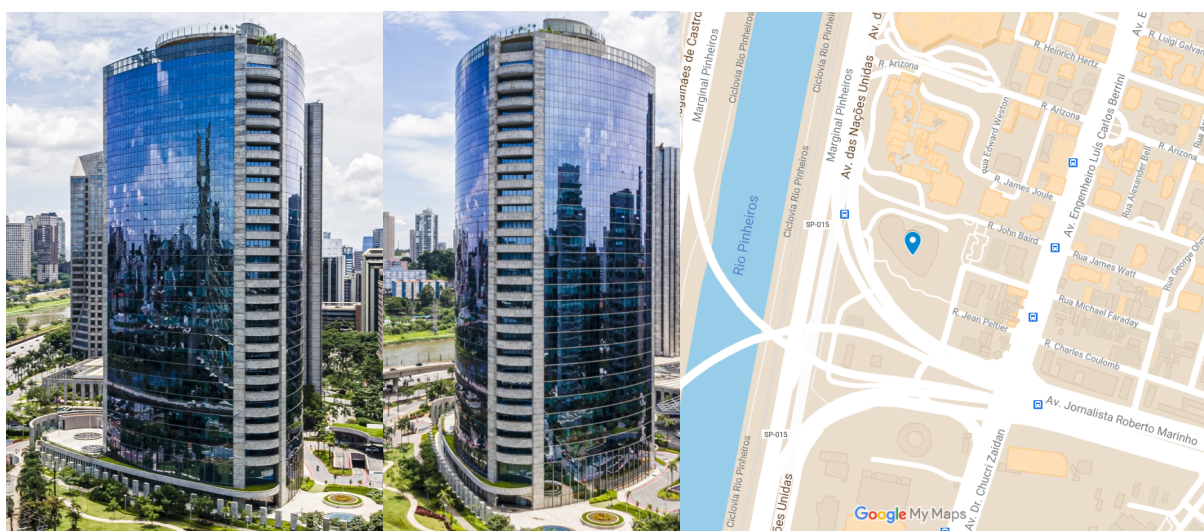
% do ABL total

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

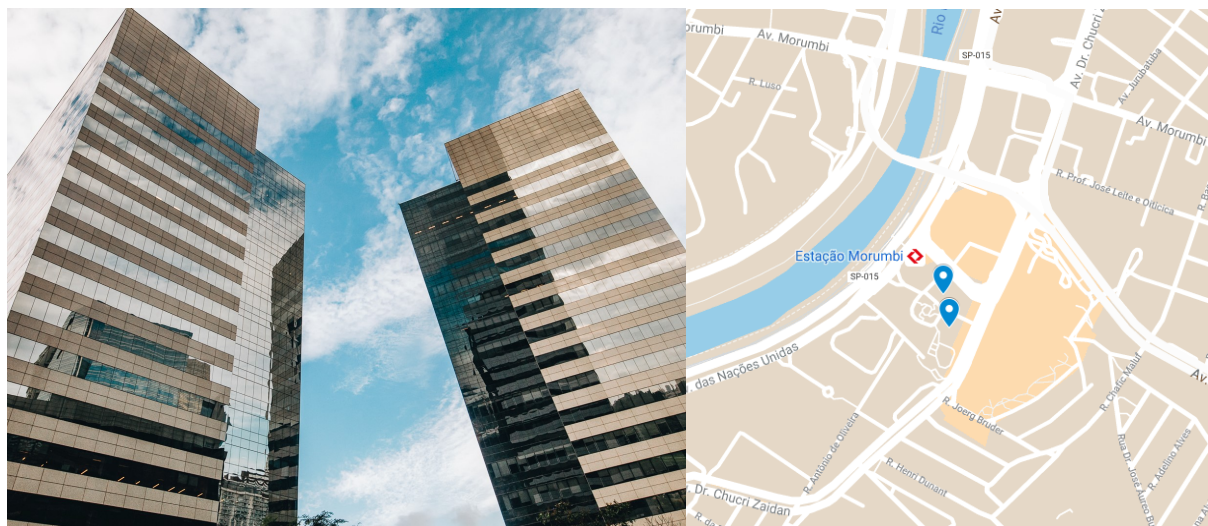
Locatários: Zurich Minas, Medtronic, Salesforce, Abbvie, Emae, Fleury, Banco Toyota, Seb, Zurich Santander, Panalpina, Docusign, NCR, Bridgestone, Kroll & AA, Green4T, Dassault e Tishman.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	48	52.873,90m ²	5,5%
Loja e restaurante	10	3.573,78m ²	3,4%
Estacionamento	1.672 vagas		0,0%
Total		56.447,68m²	5,3%

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

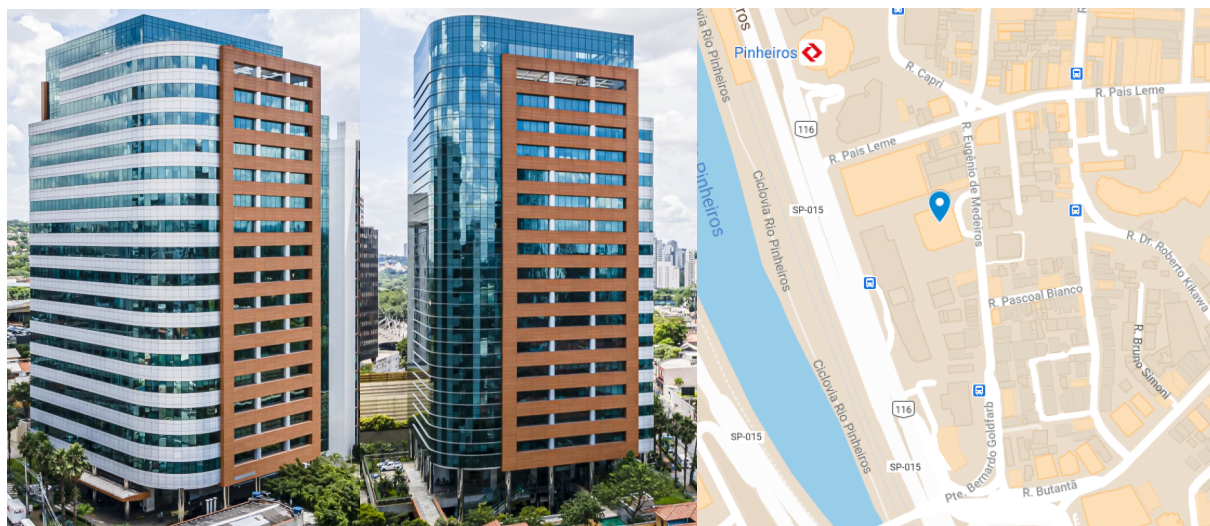
Locatários: Banco Votorantin, SAP Brasil, Boehringer Ingelheim, First Data, Everis Brasil, Fleury, Regus, Boston Scientific, Ecogen, Avaya do Brasil, Akzo Nobel, Astellas Farma, Genomma Lab, Ingredion, Banco do Brasil, Coliers, AI Desenvolvimento, Triumph Motorcycles, Votorantim Finanças, Vifor e American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

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	128	22.149,49m ²	29,9%
Loja e restaurante	4	548,20m ²	0,0%
Estacionamento	1.064 vagas		0,0%
Total		22.697,69m²	29,1%

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

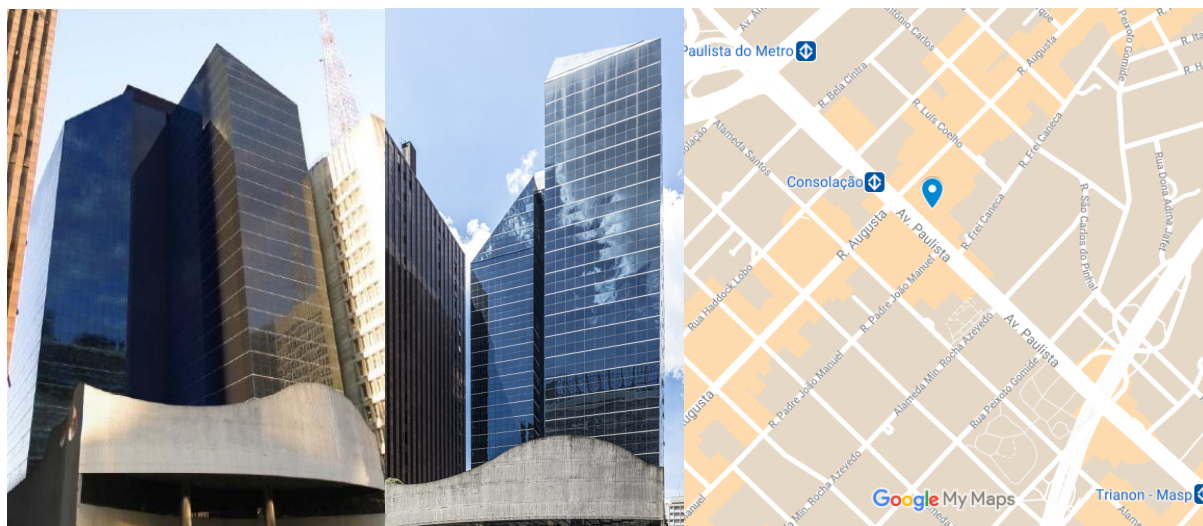
Locatários: Allianz e CloudWalk

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

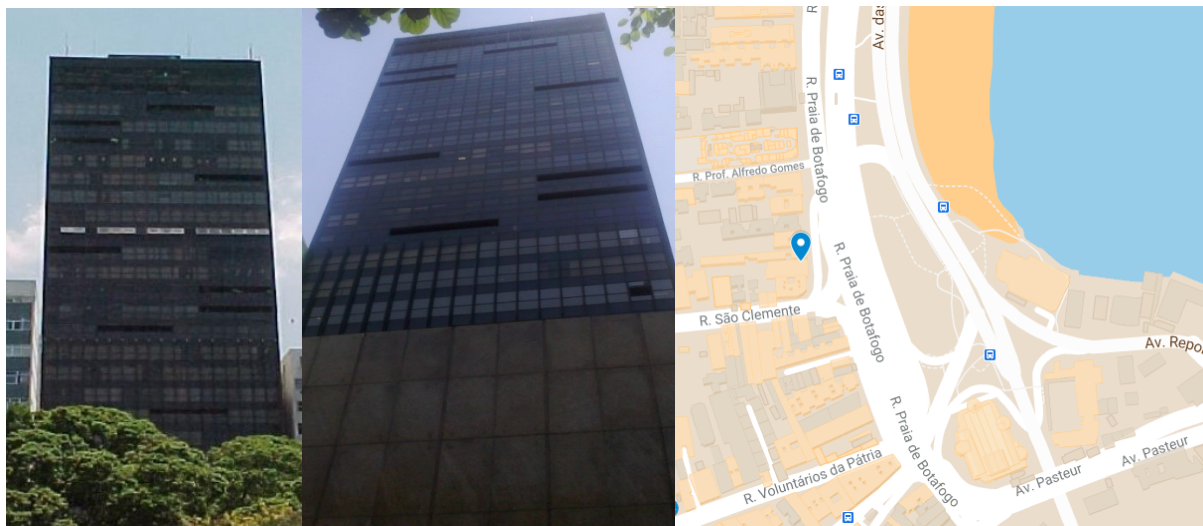
Locatários: ISCP, Einstein, Equinix, CCEE, Regus, Livance e InfoJobs.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal¹	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

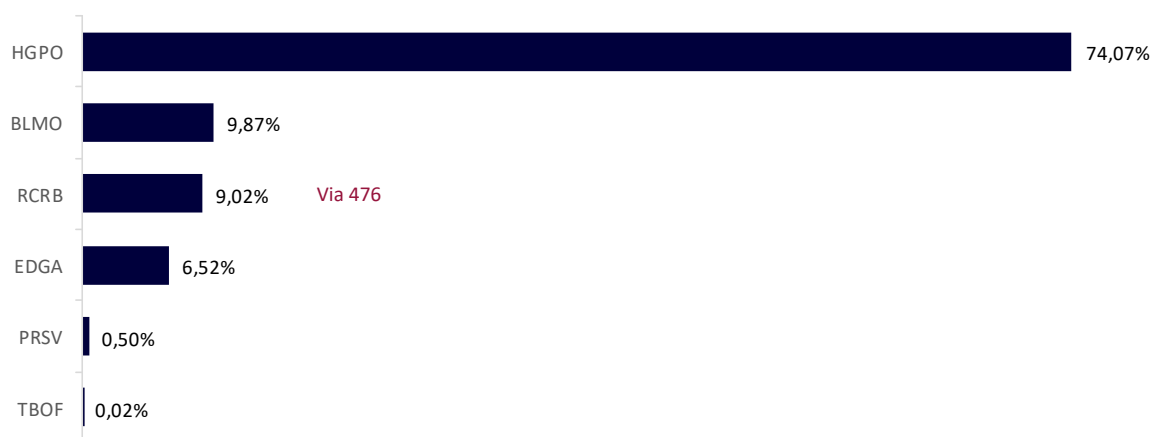
Ativo	# Conjuntos	Área Bruta Locável	Vacância Física	Vacância Financeira
Lajes Corporativas	244	117.813,42m ²	14,9%	13,1%
Loja e restaurante	14	4.121,98m ²	3,0%	3,0%
Estacionamento	3.597 vagas		0,0%	0,0%
Total		121.935,40m²	14,5%	12,7%



Detalhes sobre as Principais Posições de FIIs

Fundos Imobiliários

% PL da carteira FII



HGPO11

Valor de Mercado	R\$ 254,00
Cota Patrimonial	R\$ 268,26
ABL (m²)	12.613
Vacância	4,99%
DY	6,34%

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.