



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Janeiro 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
64,35	1.336.377.557	87.407	2.598.033	9,20%	0,76% / 9,14%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
112,82	2.342.973.830	20.767.328	121.938	-13,47%	-11,18%

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.

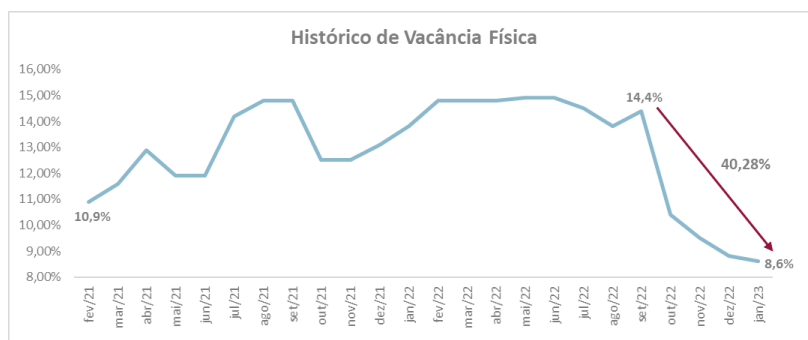
Informações Gerais do FII

Comentários do Gestor

Caros investidores,

No mês de janeiro foi assinado novo contrato de locação com a empresa Zebra, do setor de tecnologia, com área de 829,14m² na Torre Ebony, do Complexo Rochaverá. Apesar do fator sazonal, do início do ano, no qual a demanda por locação diminuiu, como consequência do planejamento anual das empresas multinacionais e nacionais de alto padrão (que fazem parte do perfil dos imóveis integrantes da carteira do JSRE), temos tido boas conversas com interessados na locação de áreas vagas do nosso portfólio, para reduzirmos ainda mais a vacância do fundo.

No últimos meses, conseguimos concluir várias locações que fizeram com que a nossa vacância diminuisse de 14,4% para 8,6%. Abaixo, conseguimos visualizar a importante queda (40,28%) na vacância em nosso portfólio do último trimestre do ano passado até o fechamento de janeiro de 2023.



Ainda no mês, conseguimos renovar a alavancagem do JSRE nas mesmas condições inicialmente contratadas, por um novo período de 12 meses, mesmo com a piora no mercado de crédito privado em geral, como consequência das incertezas econômicas e do caso de fraude das lojas Americanas. Continuamos acompanhando o mercado de crédito e o mercado imobiliário, de modo a trazermos a melhor alternativa para maximizar a distribuição de dividendos do JSRE e consequentemente melhorar a performance do fundo.

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
excederem 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

Aproveitamos ainda a oportunidade para informar que mesmo com o término da única renda mínima garantida do fundo, prevista para abril de 2023, o fundo deve manter a distribuição próximo aos patamares atuais, ou seja, uma estimativa de distribuição para os próximos 12 meses entre R\$0,46 e R\$0,50 por cota por mês (guidance). A manutenção deste patamar é possível devido a entrada dos aluguéis resultantes da diminuição expressiva da vacância descrita anteriormente, e do lucro acumulado no JSRE em suas posições em cotas de fundos imobiliários. Sempre buscamos usar nossas posições de modo a estabilizar a distribuição de dividendos aos nossos cotistas.

Por fim, o fundo anunciou rendimento de R\$0,49 por cota no mês de janeiro, 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 9,14% 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 10,75% ao ano, demonstrando assim o excelente ponto de entrada para novos cotistas no JSRE.

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 Safra.



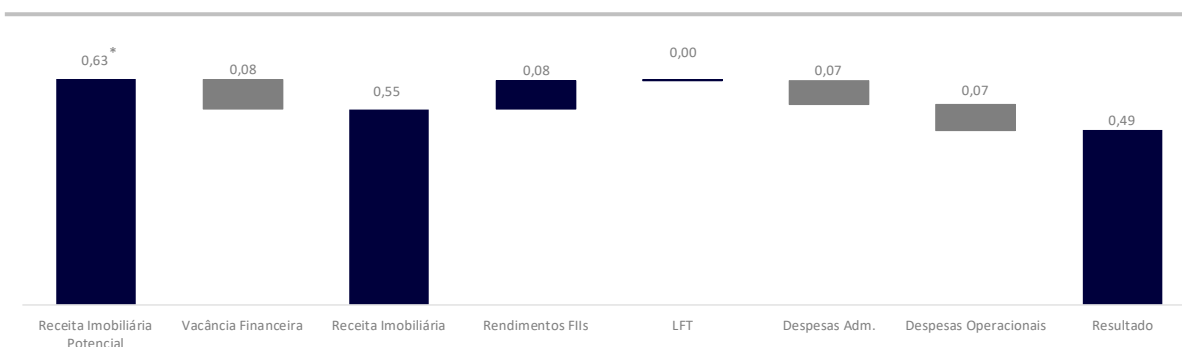


Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Janeiro	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	11.374.582	11.374.582	11.374.582
Receita FII	1.628.461	1.628.461	1.628.461
Receita CRI	0	0	0
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	37.753	37.753	37.753
Total Receitas	13.040.796	13.040.796	13.040.796
Despesas Administrativas	-1.400.114	-1.400.114	-1.400.114
Despesas Operacionais *	-1.503.614	-1.503.614	-1.503.614
Total de Despesas	-2.903.727	-2.903.727	-2.903.727
Resultado	10.137.068	10.137.068	10.137.068
Rendimento Distribuído	10.175.991	10.175.991	10.175.991
Resultado por Cota	0,49	0,49	0,49
Rendimento por Cota	0,49	0,49	0,49
Proporção Distribuição	100,4%	100,4%	100,4%

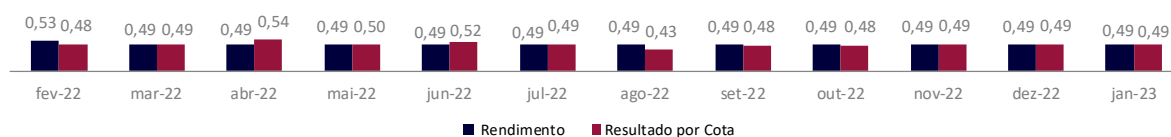
* Aproximadamente R\$320 mil das despesas operacionais são referente a dezembro de 2022, e foram pagas nos primeiros dias de janeiro de 2023.

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\$)

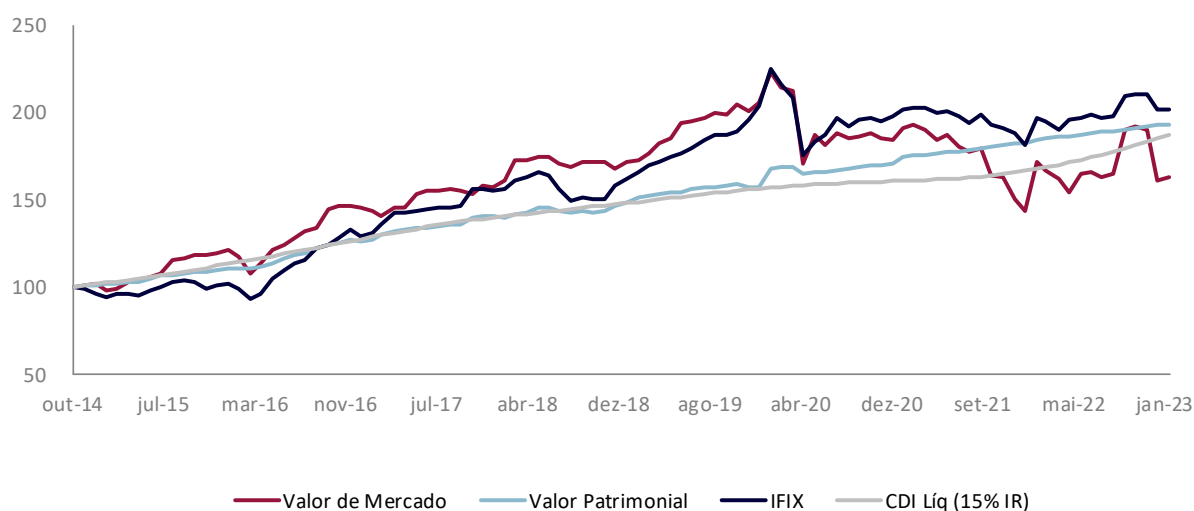




Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

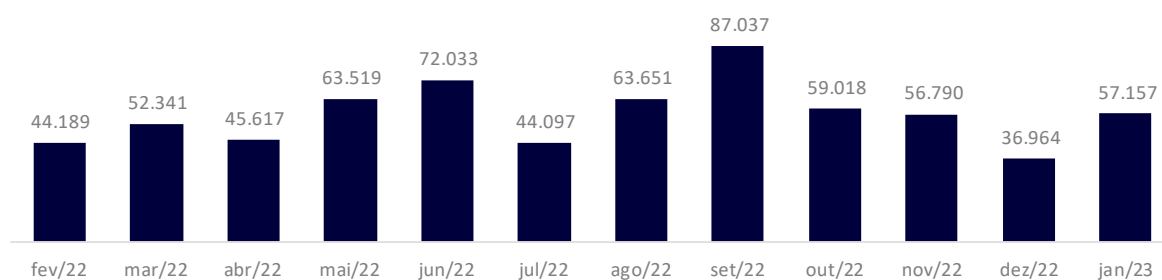
	jan/23	2023	2022	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,33%	0,33%	4,54%	4,21%	10,21%
Valor de Mercado + Rendimento	-11,18%	-11,18%	-4,89%	-13,47%	-25,12%
CDI Líq (15% IR)	0,95%	0,95%	10,52%	10,89%	15,68%
Ibovespa	3,37%	3,37%	4,69%	1,15%	-1,42%
IGPM+6%	0,70%	0,70%	11,78%	10,01%	36,34%
IFIX	-1,60%	-1,60%	2,22%	1,59%	-2,03%



Liquidez

	jan/23	2023	12 meses
Volume Negociado (R\$)	57.156.734	57.156.734	682.413.325
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	2.598.033	2.598.033	2.707.989
Giro	2,44%	2,44%	29,13%

Liquidez Mensal (em milhares de reais)





Carteira

Imóveis

Nome	Valor Contábil	% Carteira
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.110.000.000	44,22%
Torre Marble e Ebony (Rochaverá)	R\$ 452.000.000	18,01%
Ed. Paulista	R\$ 483.000.000	19,24%
Ed. WTNU III	R\$ 361.000.000	14,38%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 9.400.000	0,37%
Total	R\$ 2.415.400.000	96,22%

Carteira FII

Ticker	Nome	Saldo	% Carteira
HGPO	CSHG Prime Offices	R\$ 65.322.216	2,60%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 7.586.377	0,30%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 6.783.960	0,27%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 2.447.956	0,10%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 596.112	0,02%
Total		R\$ 82.736.621	3,30%

Títulos Públicos

	Saldo	% Carteira
LFT	R\$ 2.693.134	0,11%
Total	R\$ 2.693.134	0,11%

Caixa e Contas a Receber

	Saldo	% Carteira
Caixa e contas a receber	R\$ 9.425.552	0,38%
Total	R\$ 9.425.552	0,38%

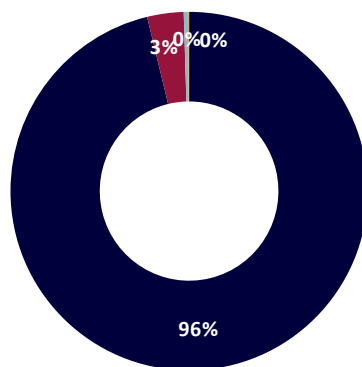


Patrimônio

	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 2.415.400.000	103,09%
Carteira FII	R\$ 82.736.621	3,53%
Títulos Públicos	R\$ 2.693.134	0,11%
Caixa e contas a receber	R\$ 9.425.552	0,40%
Rendimentos e contas a pagar *	-R\$ 167.281.476	-7,14%
Patrimônio Líquido	R\$ 2.342.973.830	100,00%

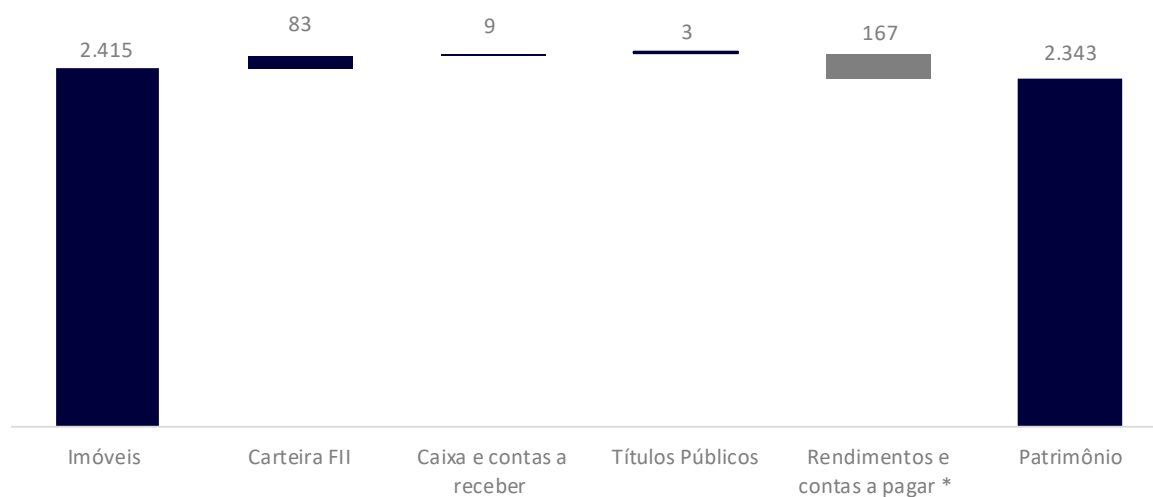
*Incluso os R\$ 150 milhões da alavancagem via cessão de recebíveis de locações do Rochavará.

Composição da Carteira



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

Composição do PL

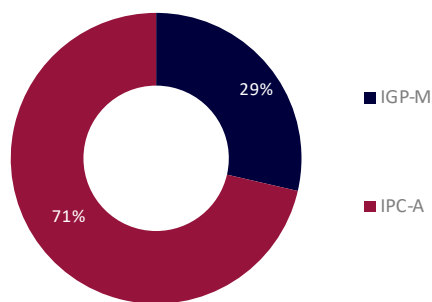




Imóveis

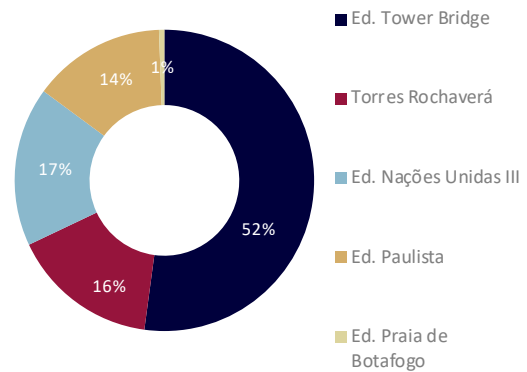
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



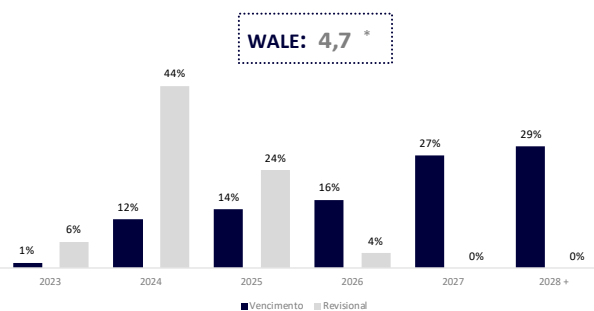
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



Vencimento e Revisionais dos Contatos

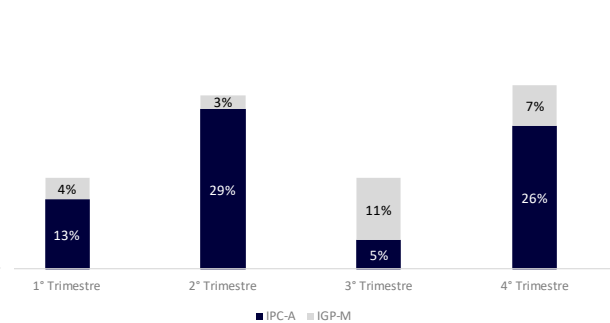
% do ABL



* Média ponderada pela área de todos os vencimentos contratuais

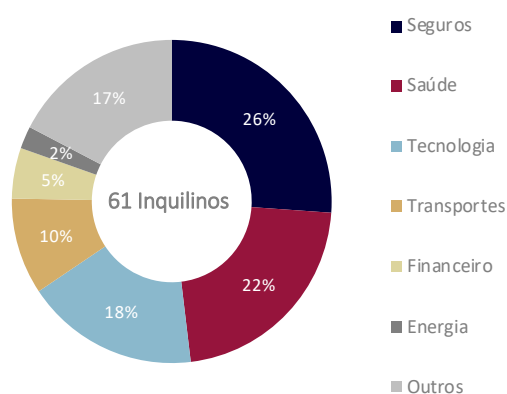
Reajustes Contratuais

% do ABL



Setor dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



Maiores Inquilinos

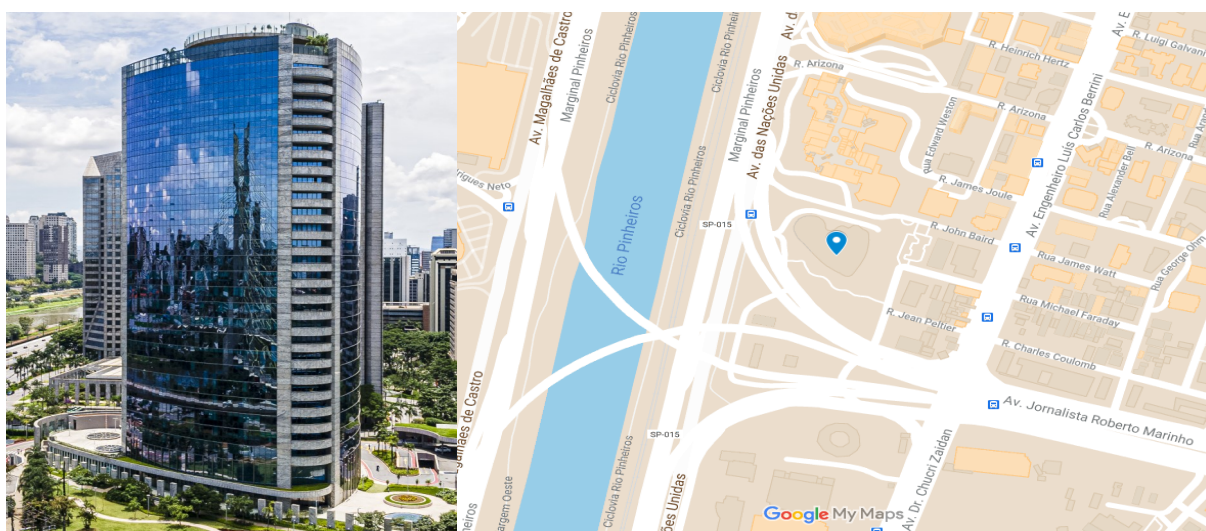
% do ABL total

Allianz	12,8%
Zurich Minas	5,5%
Einstein	4,4%
Banco Votorantim	4,2%
Medtronic	4,2%
Teletex	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 Chucuri Zaidan da Linha Ouro do metrô, seu entorno conta com todas as facilidades e serviços.

Aquisição: Março de 2020

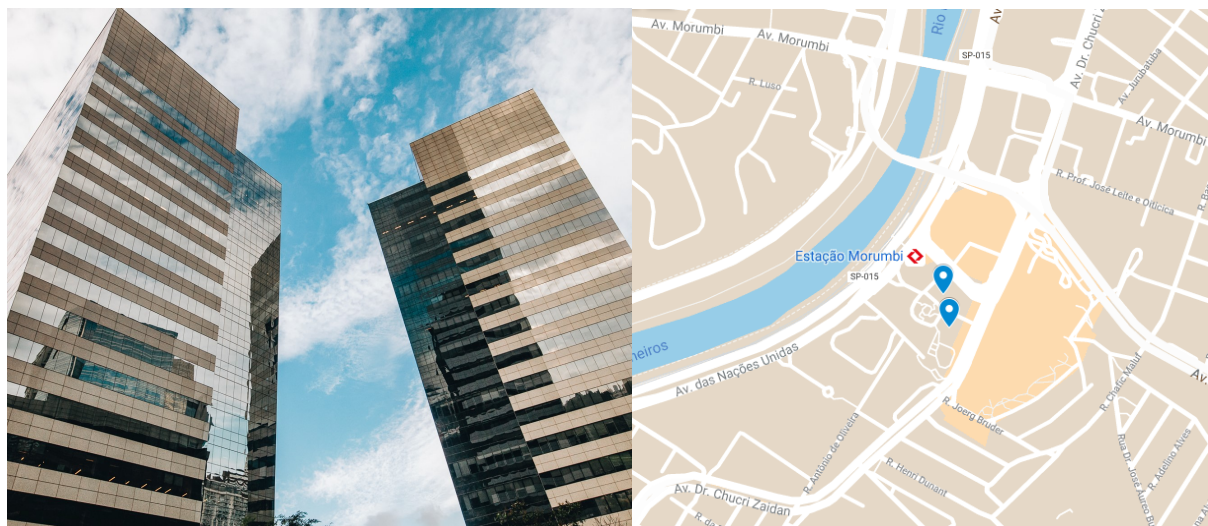
Locatários: Zurich Minas, Medtronic, Salesforce, Abbvie, Emae, Fleury, Banco Toyota, Seb, Zurich Santander, Panalpina, Docusign, NCR, Bridgestone, Kroll & AA, Green4T, B4A, Dassault e Tishman.

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, Ecogen, 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.

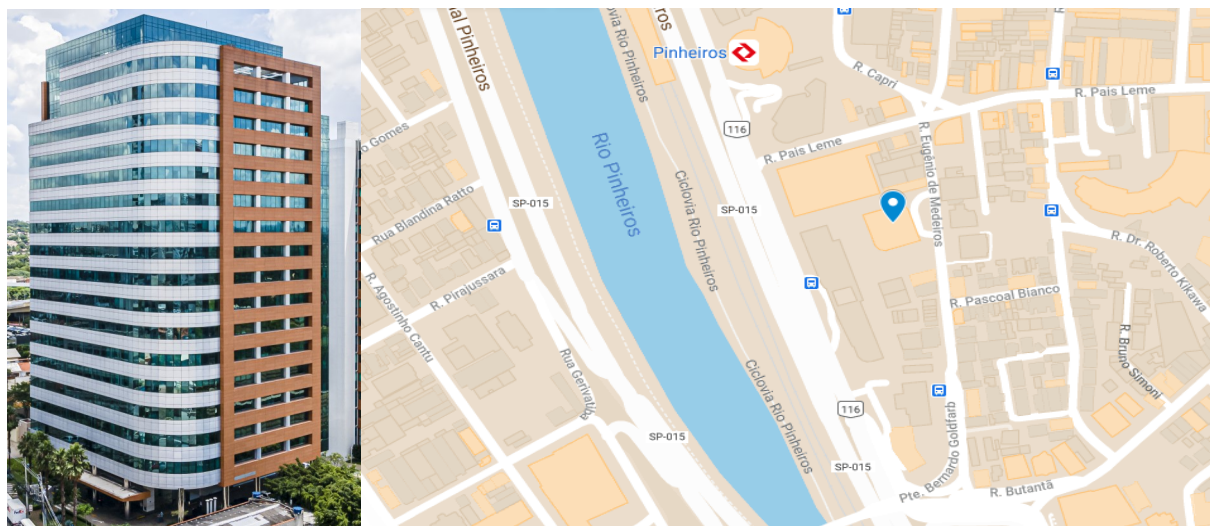
Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	128	22.149,49m ²	24,1%
Loja e restaurante	4	548,20m ²	0,0%
Estacionamento	1.064 vagas		0,0%
Total		22.697,69m²	23,5%

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

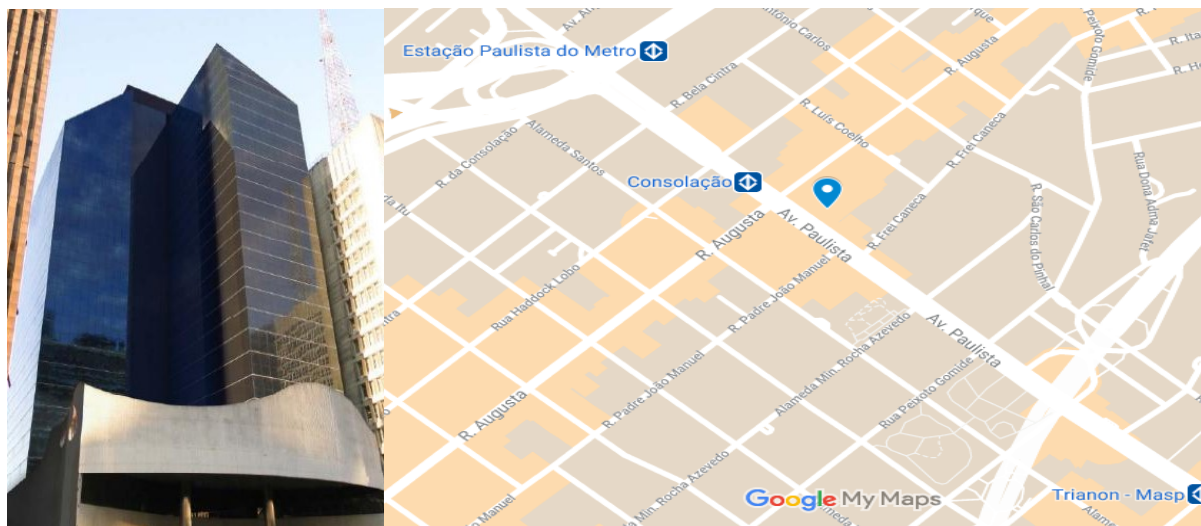
Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	20	15.867,00m ²	0,0%
Estacionamento	436 vagas		0,0%
Total		15.867,00m²	0,0%

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

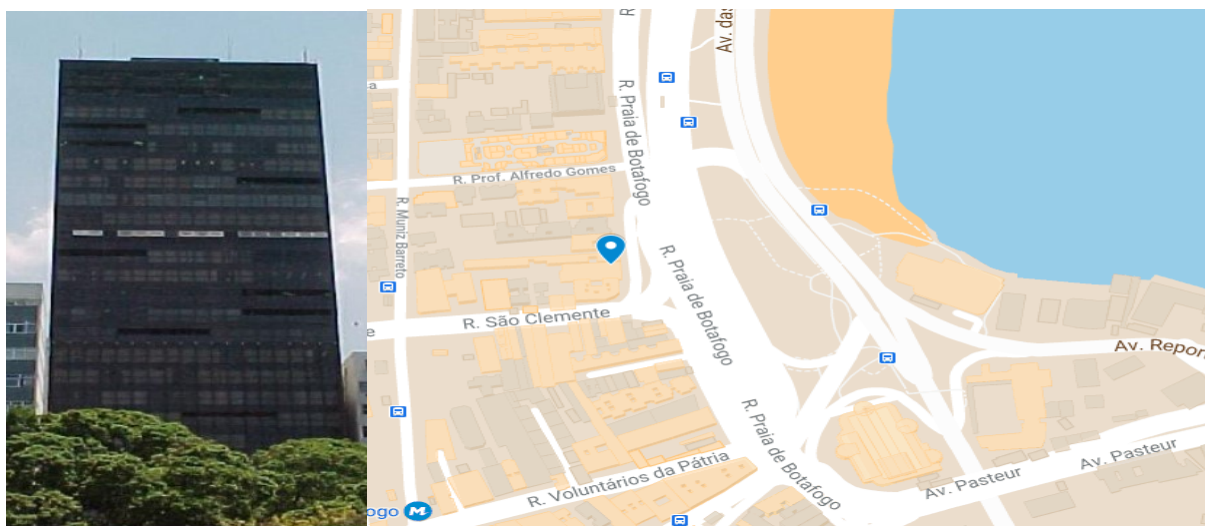
Locatários: ISCP, Einstein, Equinix, CCEE, Moffatt, Regus, Livance, Arthrex, Amicci, Targetware, Interfusão, Teletch e InfoJobs.

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.

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%
Total		717,00m²	0,0%

Portfólio Consolidado

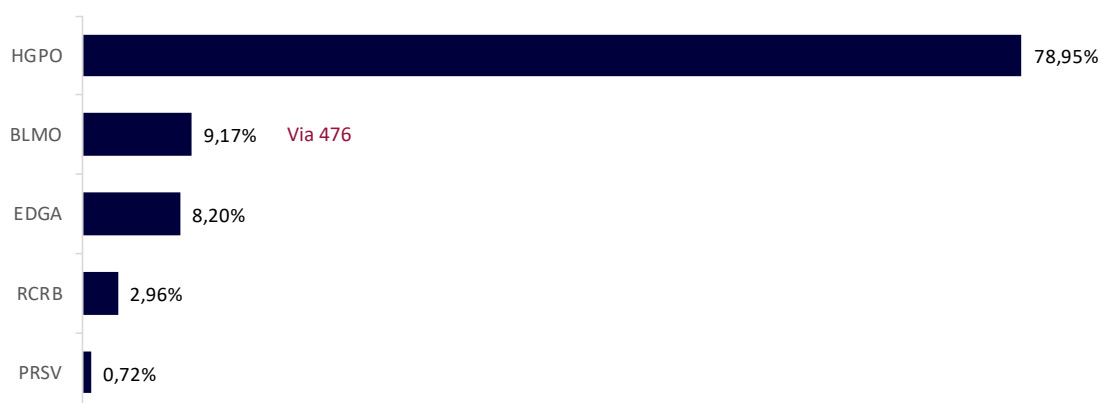
Ativo	# Conjuntos	Área Bruta Locável	Vacância Física	Vacância Financeira
Lajes Corporativas	244	117.813,42m ²	8,6%	10,6%
Loja e restaurante	14	4.121,98m ²	8,4%	8,4%
Estacionamento	3.597 vagas		0,0%	0,0%
Total		121.935,40m²	8,6%	12,1%



Detalhes sobre as Principais Posições de FII's

Fundos Imobiliários

% PL da carteira FII



HGPO11

Valor de Mercado R\$ 256,80

Cota Patrimonial R\$ 299,37

ABL (m²) 12.613

Vacância 0,00%

DY 6,95%

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.