



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Fevereiro 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
67,48	1.401.379.293	87.958	1.987.275	8,67%	0,68% / 8,18%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
112,76	2.341.749.374	20.767.328	121.938	-5,53%	5,58%

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.

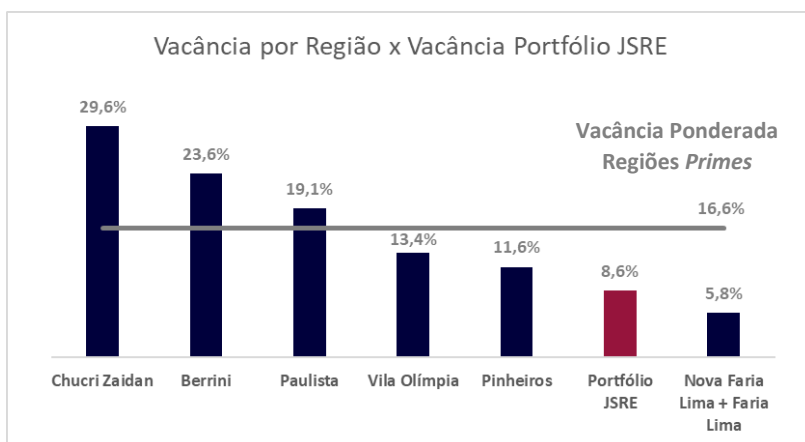
Informações Gerais do FII

Comentários do Gestor

Caros investidores,

No mês de fevereiro chegamos a um acordo comercial com um novo inquilino do setor de seguros, para um andar na Torre Ebony, do Complexo Rochaverá. Esse processo deve ser finalizado no decorrer do mês de março. Serão divulgadas demais informações assim que o contrato for assinado.

A vacância do fundo não sofreu alteração esse mês, mantendo-se em 8,6%, com a formalização do contrato acima a vacância do fundo vai para 8,2%. Para efeito de comparação, filtramos regiões *primes*¹ para o mercado de lajes corporativas, onde observamos a vacância média de 16,6%, frente a vacância do nosso portfólio de 8,6%. (Fonte: Buildings).



¹Regiões Primes Selecionadas: Faria Lima, Nova Faria Lima, Vila Olímpia, Paulista, Chucuri Zaidan, Berrini, Pinheiros.

No mês de fevereiro, as cotas do JSRE subiram 4,86% no mercado secundário. O fundo anunciou rendimento de R\$0,46/cota no mês de fevereiro, 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 8,18% 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 9,62% ao ano, demonstrando assim o excelente ponto de entrada para novos cotistas no JSRE.

Nome: JS Real Estate
Multigestão FII

Código de Negociação (ticker): JSRE11

Administrador: Banco J. Safrá 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

Ressaltamos que temos saldo em RMG, sendo que a projeção de uso mensal, será o saldo consumido até abril de 2023. Reiteramos que este nível de distribuição, dentro no nosso guidance, já está considerado evidentemente o fim da renda mínima garantida que será amenizada pelo recebimento de aluguéis consequentes do aumento da taxa de ocupação dos últimos meses.

Por fim, informamos ainda que 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, entre 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).

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.

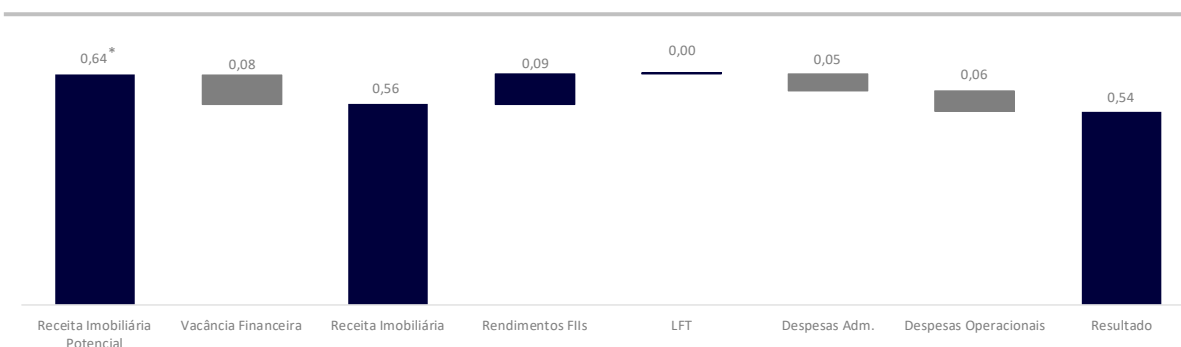




Demonstração de Resultado

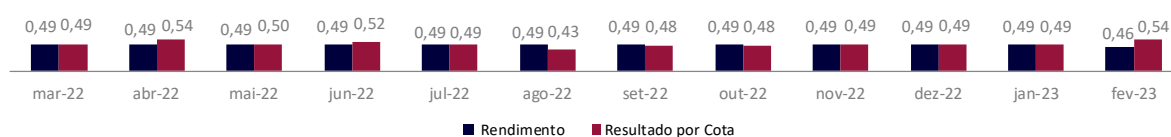
Resultado (R\$)	Fevereiro	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	11.659.009	23.033.591	23.033.591
Receita FII	1.783.144	3.411.605	3.411.605
Receita CRI	0	0	0
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	15.350	53.103	53.103
Total Receitas	13.457.503	26.498.299	26.498.299
Despesas Administrativas	-1.030.817	-2.430.931	-2.430.931
Despesas Operacionais	-1.202.326	-2.705.940	-2.705.940
Total de Despesas	-2.233.143	-5.136.871	-5.136.871
Resultado	11.224.360	21.361.428	21.361.428
Rendimento Distribuído	9.552.971	19.728.962	19.728.962
Resultado por Cota	0,54	1,03	1,03
Rendimento por Cota	0,46	0,95	0,95
Proporção Distribuição	85,1%	92,4%	92,4%

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

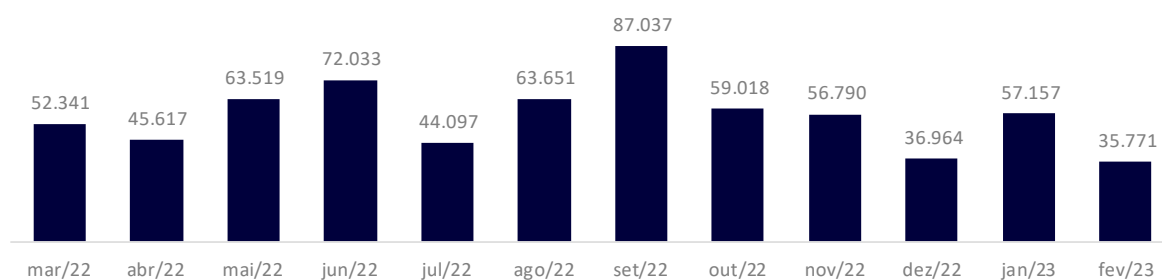
	fev/23	2023	2022	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,36%	0,69%	4,54%	4,11%	10,30%
Valor de Mercado + Rendimento	5,58%	-6,22%	-4,89%	-5,53%	-19,67%
CDI Líq (15% IR)	0,78%	1,74%	10,52%	11,05%	16,47%
Ibovespa	-7,49%	-4,38%	4,69%	-7,26%	-4,64%
IGPM+6%	0,43%	1,13%	11,78%	7,97%	32,90%
IFIX	-0,46%	-2,06%	2,22%	3,63%	-2,72%



Liquidez

	fev/23	2023	12 meses
Volume Negociado (R\$)	35.770.955	92.927.689	673.995.630
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	1.987.275	2.323.192	2.685.242
Giro	1,53%	3,97%	28,78%

Liquidez Mensal (em milhares de reais)





Carteira

Imóveis

Nome	Valor Contábil	% Carteira
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.110.000.000	44,30%
Torre Marble e Ebony (Rochaverá)	R\$ 452.000.000	18,04%
Ed. Paulista	R\$ 483.000.000	19,28%
Ed. WTNU III	R\$ 361.000.000	14,41%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 9.400.000	0,38%
Total	R\$ 2.415.400.000	96,40%

Carteira FII

Ticker	Nome	Saldo	% Carteira
HGPO	CSHG Prime Offices	R\$ 59.733.953	2,38%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 8.001.000	0,32%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 6.985.430	0,28%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 2.346.456	0,09%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 595.931	0,02%
Total		R\$ 77.662.770	3,10%

Títulos Públicos

	Saldo	% Carteira
LFT	R\$ 2.566.518	0,10%
Total	R\$ 2.566.518	0,10%

Caixa e Contas a Receber

	Saldo	% Carteira
Caixa e contas a receber	R\$ 10.046.872	0,40%
Total	R\$ 10.046.872	0,40%

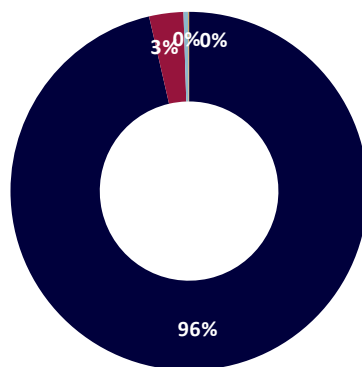


Patrimônio

	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 2.415.400.000	103,15%
Carteira FII	R\$ 77.662.770	3,32%
Títulos Públicos	R\$ 2.566.518	0,11%
Caixa e contas a receber	R\$ 10.046.872	0,43%
Rendimentos e contas a pagar *	-R\$ 163.926.786	-7,00%
Patrimônio Líquido	R\$ 2.341.749.374	100,00%

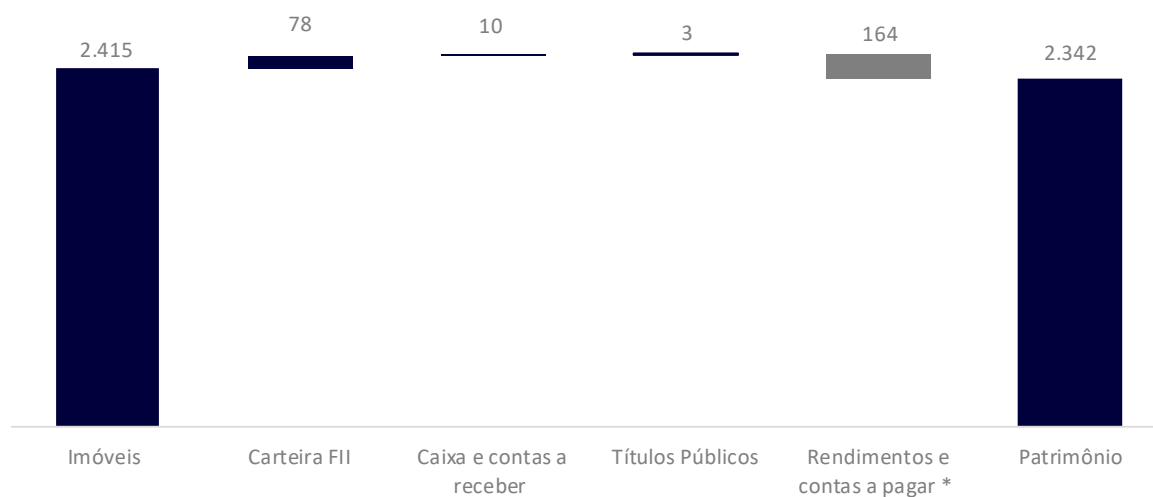
*Incluso os R\$ 150 milhões da alavancagem via cessão de recebíveis de locações do Rochavará.

Composição da Carteira



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

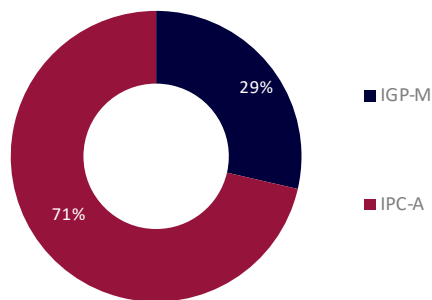
Composição do PL



Imóveis

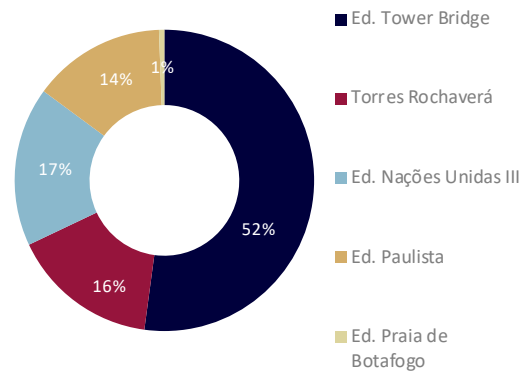
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



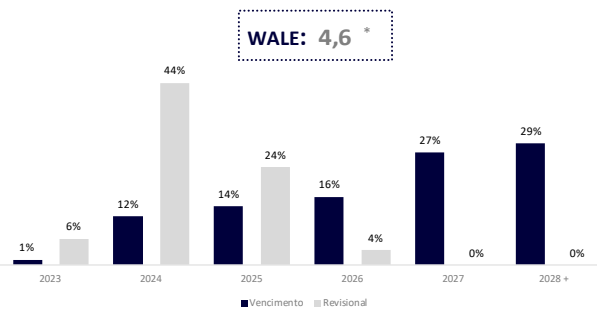
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



Vencimento e Revisionais dos Contatos

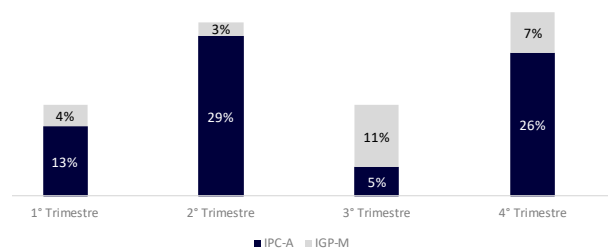
% do ABL



* Média ponderada pela área de todos os vencimentos contratuais

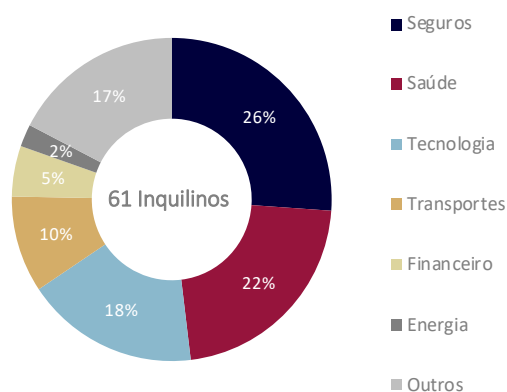
Reajustes Contratuais

% do ABL



Setor dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



Maiores Inquilinos

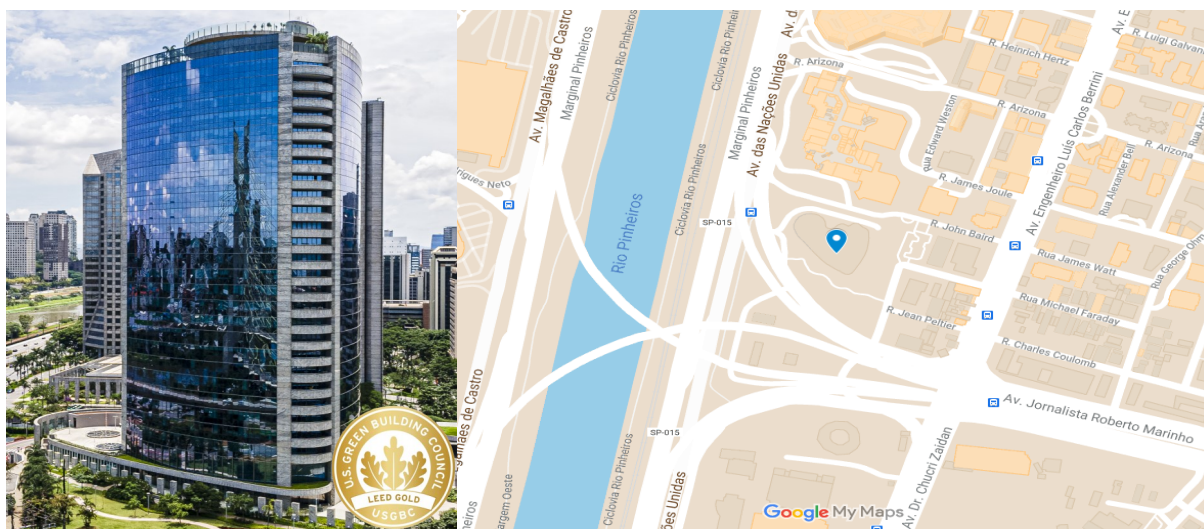
% do ABL total

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 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

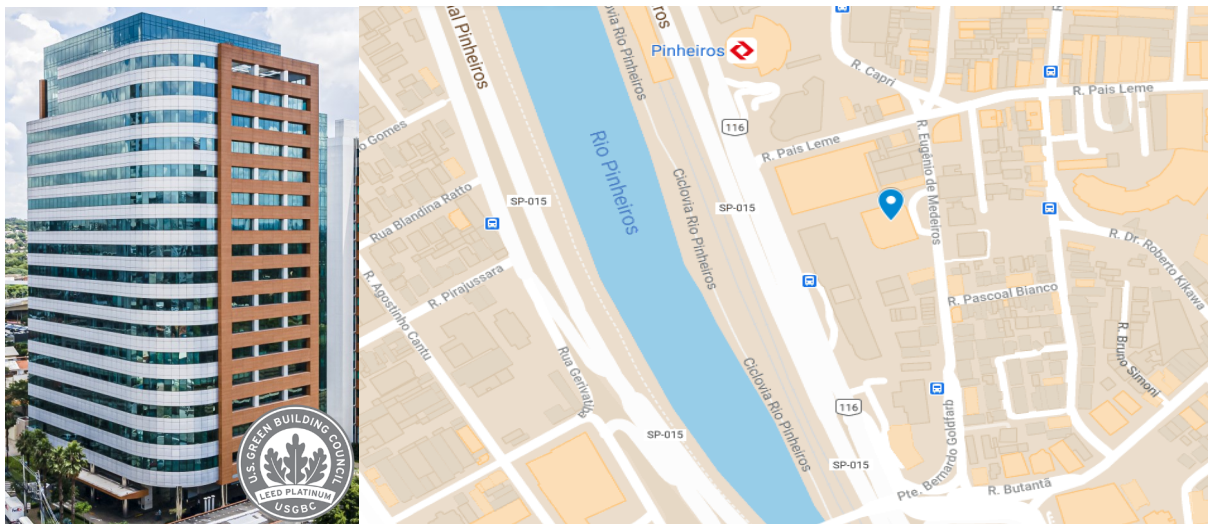
Locatários: Banco Votorantin, SAP Brasil, Boehringer Ingelheim, First Data, Fleury, Regus, Boston Scientific, Ecogen, Avaya do Brasil, Akzo Nobel, Echoenergia, Alphaville Urbanismo, Genomma Lab, Ingredion, Banco do Brasil, Colliers, AI Desenvolvimento, Triumph Motorcycles, Zebra, Votorantim Finanças, 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

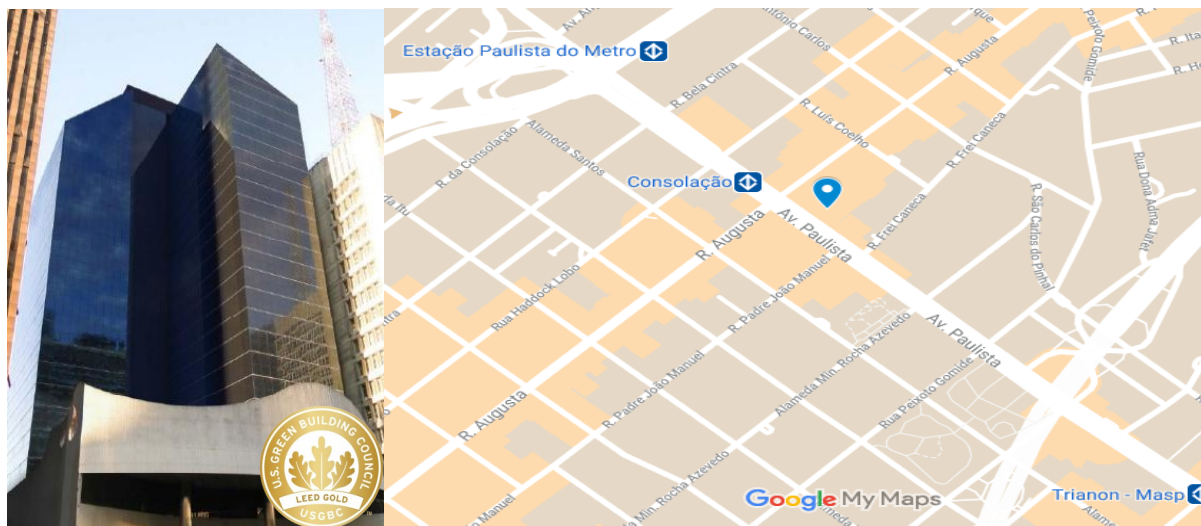
Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	20	15.867,00m ²	0,0%
Estacionamento	436 vagas		0,0%
Total		15.867,00m²	0,0%

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

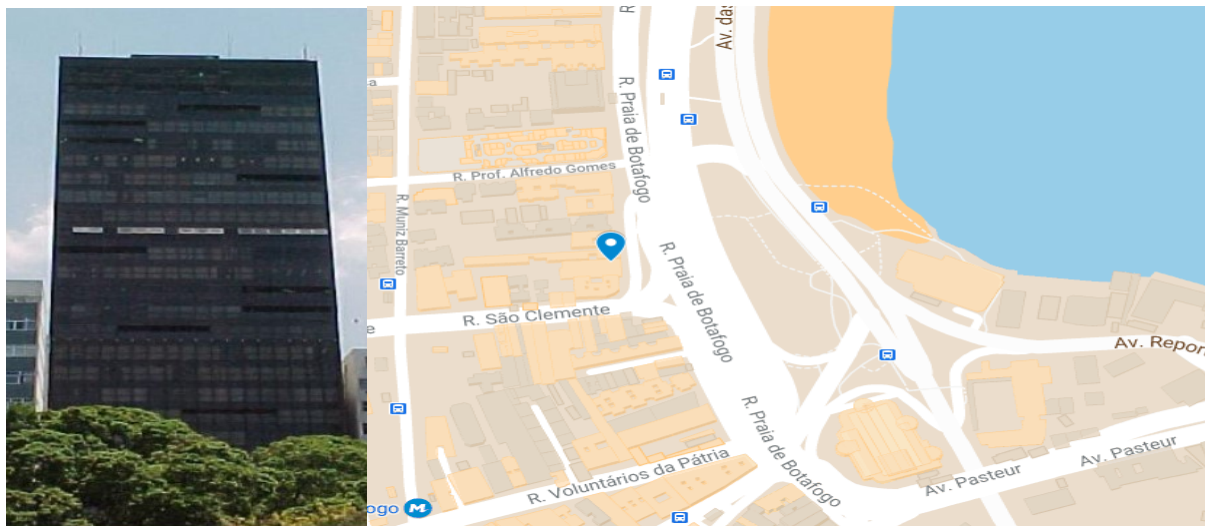
Locatários: ISCP, Einstein, Equinix, CCEE, Moffatt, Regus, Livance, Arthrex, Amicci, Targetware, Interfusão, Teletch e InfoJobs.

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\$ 247,94
Cota Patrimonial	R\$ 299,36
ABL (m²)	12.613
Vacância	0,00%
DY	7,30%

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.