



Relatório Gerencial



Safrasset

Março 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
61,52	1.277.606.019	89.641	2.087.957	9,46%	0,75% / 8,97%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
112,70	2.340.463.889	20.767.328	121.938	-9,06%	-8,15%

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 março, tivemos boas notícias relacionadas à locação de nossos imóveis.

Assinamos o acordo comercial para a expansão de mais 1.853m² da empresa Lockton, do setor de seguros, que já era inquilina do Complexo Rochaverá na Torre Ebony e passou a ocupar 3.661m².

Com essa nova locação, a vacância física do nosso portfólio vai para 8,2%. Nosso resultado já será afetado pela diminuição das despesas de vacância da área locada e será impactado positivamente, após no término da carência, no segundo semestre de 2023.

Formalizamos ainda no mês de março a renovação de todos os contratos de locação do JSRE com vencimento em 2023.

No complexo Rochaverá, renovamos os contratos de 2 inquilinos, com novas datas de vencimento para 2026 e 2028, totalizando 1.130m² de área locável.

Já no edifício Paulista, renovamos aproximadamente, 869m², com o novo vencimento de seus contratos para 2028. Estas renovatórias foram em patamares de mercado, e não impactam a distribuição de rendimentos atual do fundo.

Conforme informado nos relatórios anteriores, devemos uniformizar a distribuição nos patamares atuais, ou seja, R\$0,46/cota a R\$0,50/cota por mês como *guidance* para o ano. Adicionalmente informamos que até o fechamento do mês de março já contamos com um rendimento realizado e não distribuído de R\$0,17/cota, para ser utilizado nesta uniformização da distribuição de rendimento.

Nome: JS Real Estate
Multigestão 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

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 do nosso *guidance*, já está considerado o fim da renda mínima garantida que será amenizada pelo recebimento de aluguéis consequentes do aumento da taxa de ocupação dos próximos meses.

Além das assinaturas dos contratos de locação, assinamos contrato com a empresa Trio Arquitetura para realização de obras na praça de alimentação do Tower Bridge Corporate. A obra visa uma reestruturação na praça de alimentação, elevando o ticket dos restaurantes, gerando maior valor ao imóvel e maior uso aos inquilinos do prédio. Fotos do projeto abaixo.



No mês de março, 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 8,97% 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 10,56% ao ano.

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 Safra.**

No dia 31/03/2023, foi encaminhada a convocação para a consulta formal da AGO do fundo via e-mail pela plataforma CUORE (Remetente: assembleiasfii.safra@cuoreplatform.com), para fins de apresentação e aprovação de contas do exercício de 2022.

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

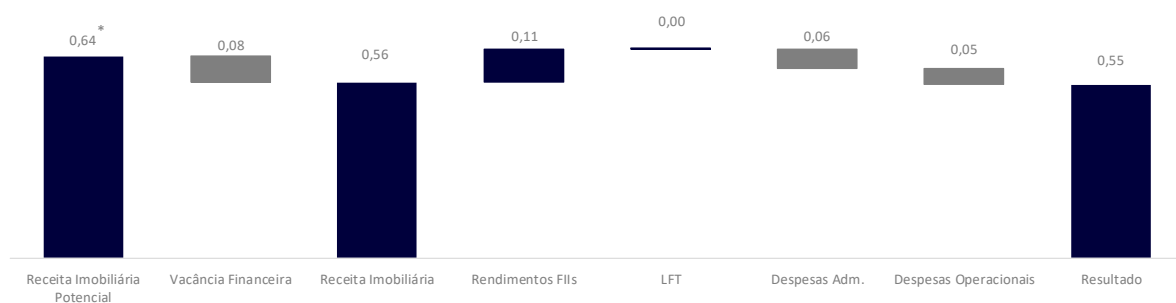
No QR Code abaixo, você encontrará a página do fundo no YouTube.



Demonstração de Resultado

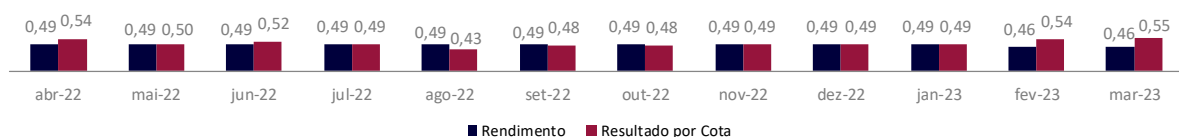
Resultado (R\$)	Março	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	11.633.839	34.667.430	34.667.430
Receita FII	2.198.639	5.610.244	5.610.244
Receita CRI	0	0	0
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	13.568	66.671	66.671
Total Receitas	13.846.046	40.344.345	40.344.345
Despesas Administrativas	-1.264.624	-3.695.554	-3.695.554
Despesas Operacionais	-1.095.478	-3.801.418	-3.801.418
Total de Despesas	-2.360.101	-7.496.972	-7.496.972
Resultado	11.485.944	32.847.373	32.847.373
Rendimento Distribuído	9.552.971	29.281.932	29.281.932
Resultado por Cota	0,55	1,58	1,58
Rendimento por Cota	0,46	1,41	1,41
Proporção Distribuição	83,2%	89,1%	89,1%

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.

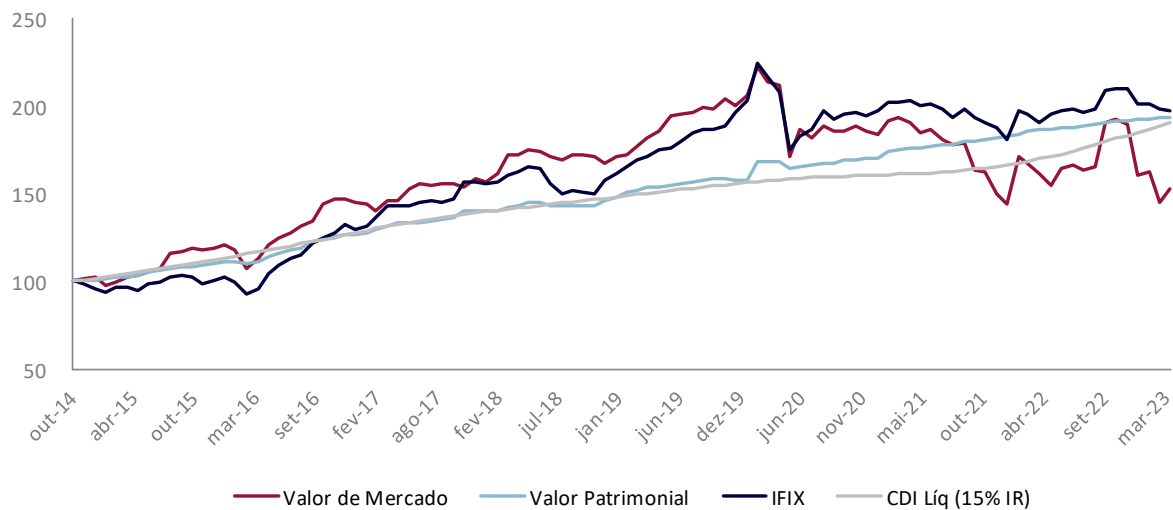
Histórico de Rendimento (R\$)



Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

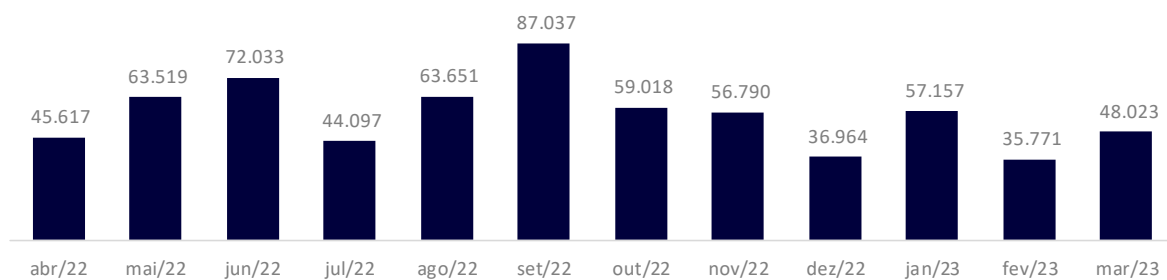
	mar/23	2023	2022	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,35%	1,04%	4,54%	4,44%	10,29%
Valor de Mercado + Rendimento	-8,15%	-13,87%	-4,89%	-9,06%	-24,04%
CDI Líq (15% IR)	1,00%	2,76%	10,52%	11,29%	17,46%
Ibovespa	-2,91%	-7,16%	4,69%	-15,10%	-12,65%
IGPM+6%	0,54%	1,67%	11,78%	6,18%	29,17%
IFIX	-1,67%	-3,70%	2,22%	-0,68%	-3,01%



Liquidez

	mar/23	2023	12 meses
Volume Negociado (R\$)	48.023.016	140.950.705	669.677.181
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	2.087.957	2.237.313	2.657.449
Giro	2,05%	6,02%	28,61%

Liquidez Mensal (em milhares de reais)





Carteira

Imóveis

Nome	Valor Contábil	% Carteira
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.110.234.430	44,36%
Torre Marble e Ebony (Rochaverá)	R\$ 452.000.000	18,06%
Ed. Paulista	R\$ 483.177.398	19,31%
Ed. WTNU III	R\$ 361.000.000	14,43%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 9.400.000	0,38%
Total	R\$ 2.415.811.828	96,53%

Carteira FII

Ticker	Nome	Saldo	% Carteira
HGPO	CSHG Prime Offices	R\$ 54.544.309	2,18%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 8.000.619	0,32%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 6.811.749	0,27%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 2.244.338	0,09%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 496.760	0,02%
Total		R\$ 72.097.775	2,88%

Títulos Públicos

	Saldo	% Carteira
LFT	R\$ 5.599.130	0,22%
Total	R\$ 5.599.130	0,22%

Caixa e Contas a Receber

	Saldo	% Carteira
Caixa e contas a receber	R\$ 9.087.398	0,36%
Total	R\$ 9.087.398	0,36%

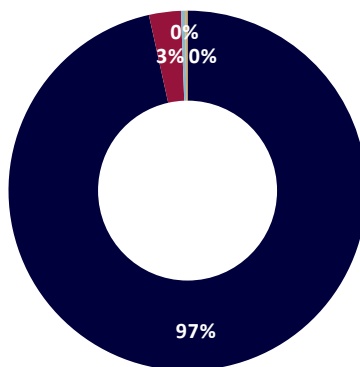


Patrimônio

	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 2.415.811.828	103,22%
Carteira FII	R\$ 72.097.775	3,08%
Títulos Públicos	R\$ 5.599.130	0,24%
Caixa e contas a receber	R\$ 9.087.398	0,39%
Rendimentos e contas a pagar *	-R\$ 162.132.242	-6,93%
Patrimônio Líquido	R\$ 2.340.463.889	100,00%

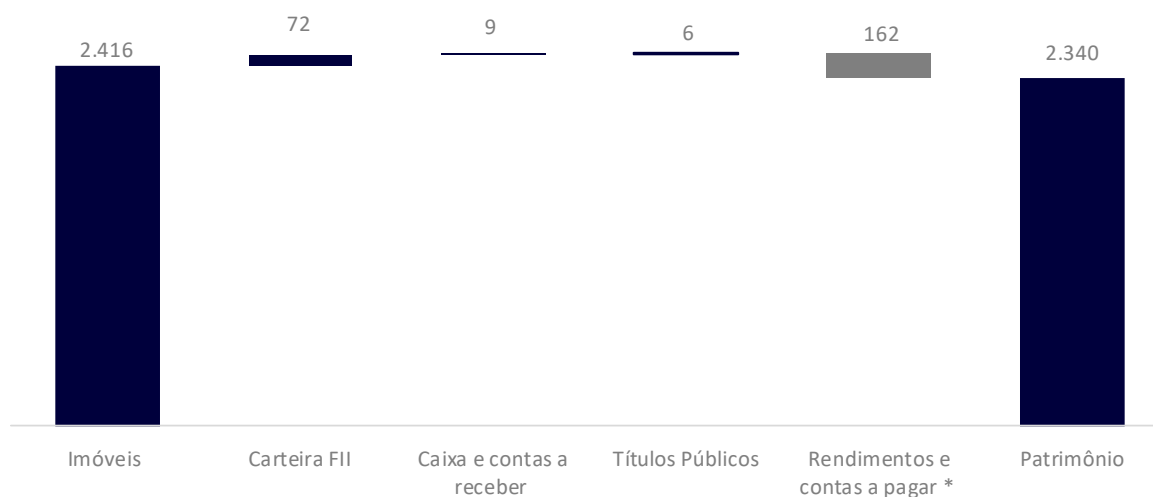
*Incluso os R\$ 150 milhões da alavancagem via cessão de recebíveis de locações do Rochavará.

Composição da Carteira



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

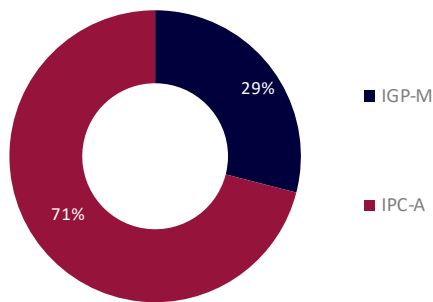
Composição do PL



Imóveis

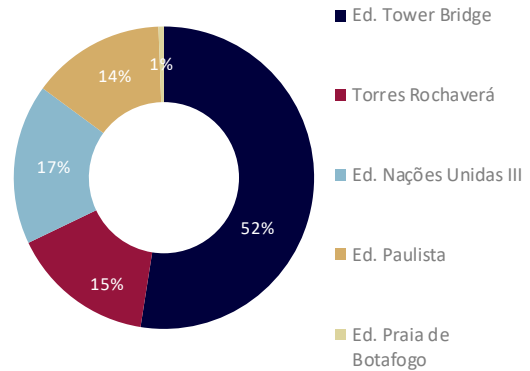
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



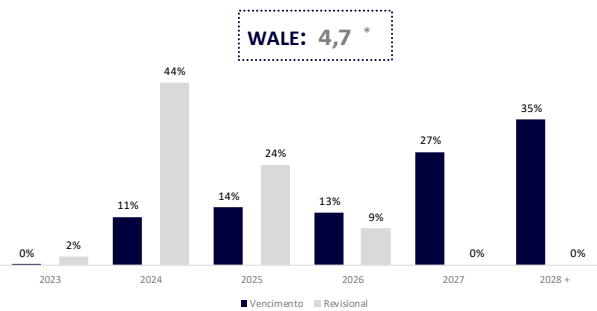
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



Vencimento e Revisionais dos Contatos

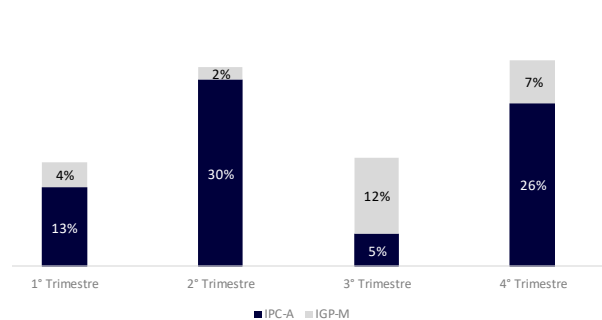
% do ABL



* Média ponderada pela área de todos os vencimentos contratuais

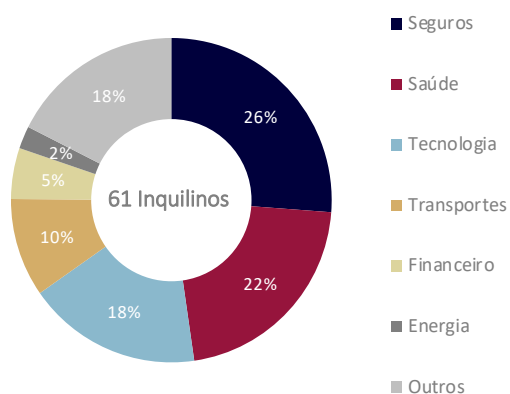
Reajustes Contratuais

% do ABL



Setor dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



Maiores Inquilinos

% do ABL total

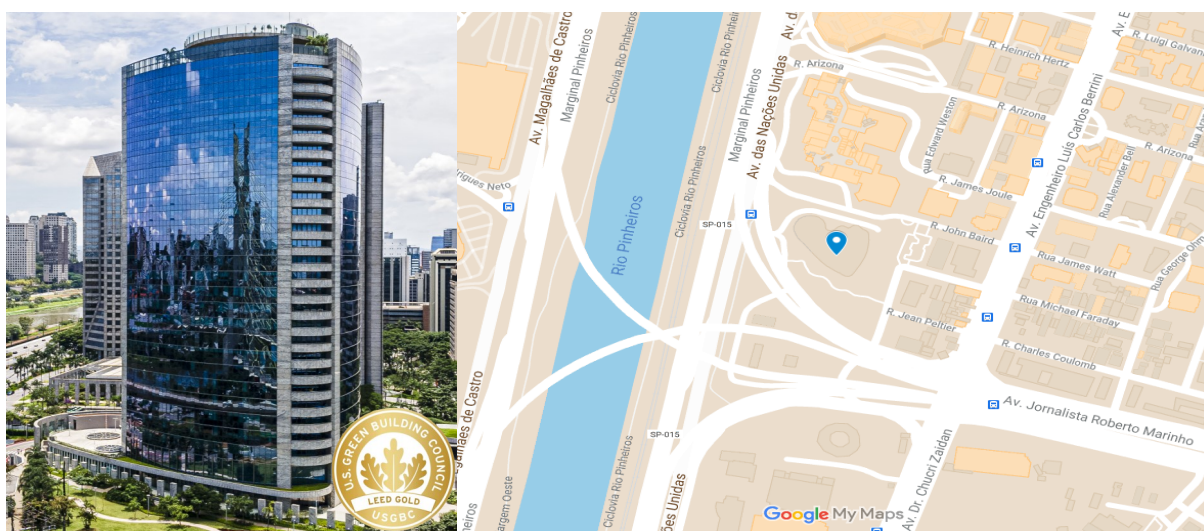
Allianz	12,8%
Zurich Minas	5,5%
Einstein	4,4%
Banco Votorantim	4,2%
Medtronic	4,2%
Teletex	4,0%
Salesforce	3,6%
Panalpina	3,0%
Abbvie	3,0%
Emae	2,6%
Outros	52,7%
Total	100%



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

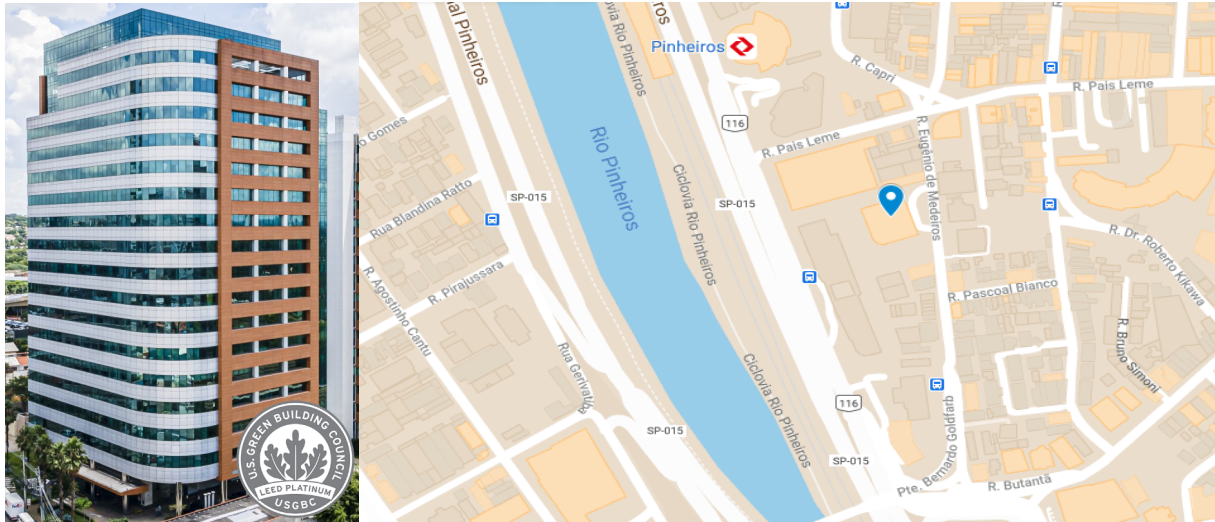
Locatários: Banco Votorantin, SAP Brasil, Boehringer Ingelheim, First Data, Fleury, Regus, Boston Scientific, Ecogen, Avaya do Brasil, Akzo Nobel, Echoenergia, Alphaville Urbanismo, Genomma Lab, Ingredion, Banco do Brasil, Colliers, AI Desenvolvimento, Triumph Motorcycles, Zebra, Votorantim Finanças,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

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	128	22.149,49m ²	22,1%
Loja e restaurante	4	548,20m ²	0,0%
Estacionamento	1.064 vagas		0,0%
Total		22.697,69m²	21,6%

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. 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

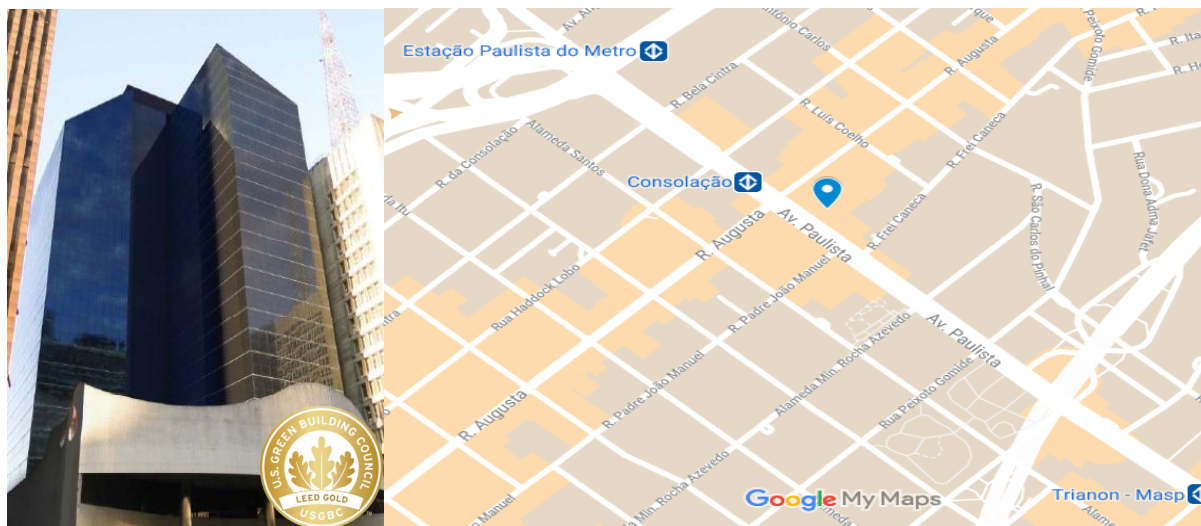
Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	20	15.867,00m ²	0,0%
Estacionamento	436 vagas		0,0%
Total		15.867,00m²	0,0%

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.

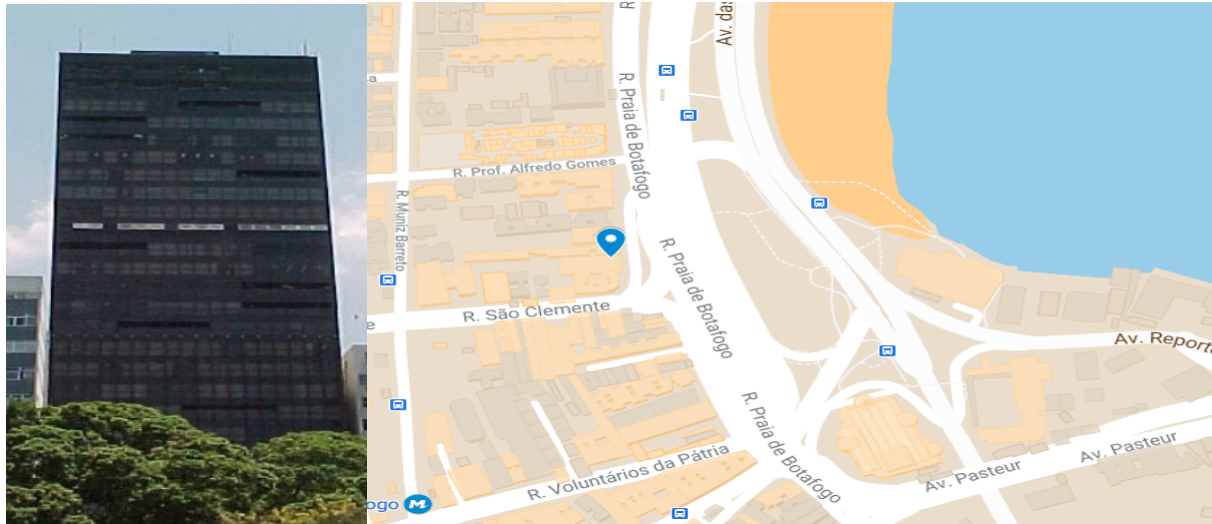
Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	41	26.206,00m ²	4,6%
Estacionamento	408 vagas		0,0%
Total		26.206,00m²	4,6%

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.



3 Conjuntos no Ed. Praia de Botafogo 440 (717m²)

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	8,2%	12,3%
Loja e restaurante	14	4.121,98m ²	8,4%	8,4%
Estacionamento	3.597 vagas		0,0%	0,0%
Total		121.935,40m²	8,2%	12,1%



Detalhes sobre as Principais Posições de FII's

Fundos Imobiliários

% PL da carteira FII



HGPO11

Valor de Mercado	R\$ 245,10
Cota Patrimonial	R\$ 299,31
ABL (m²)	12.613
Vacância	0,00%
DY	7,49%

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.