



Relatório Gerencial



Safrasset

Setembro 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
75,96	1.577.486.235	104.211	2.870.003	7,42%	0,61% / 7,27%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
112,54	2.337.117.873	20.767.328	121.938	-6,48%	-1,23%

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 setembro fechamos a negociação com a Qualcomm, inquilina do imóvel Tower Bridge, que ocupa 1.449 m². A negociação selou a renovação antecipada (2024) por mais 3 anos, com novo vencimento em 2027. Os valores negociados estão em linha com o mercado da região.

Conforme detalhado nesse relatório, o portfólio do fundo tem apenas 10% da ABL com vencimentos previstos para 2024. A gestão vem trabalhando para renovar com esses inquilinos, sendo que já estamos em processo de negociação com alguns deles.

Ainda no mês de setembro continuamos implementando nossa estratégia de realizar ganhos com venda de ativos líquidos, que atingiram nosso preço alvo, para possível liquidação parcial da securitização.

Em relação ao cenário macro econômico, notamos que o IGP-M voltou a um patamar positivo, foi divulgado alta de 0,36% no mês de setembro, enquanto o IPCA-15 teve uma alta de 0,35% na última divulgação. O 4º trimestre do fundo é o que contém a maioria dos reajustes contratuais, aproximadamente 33% da ABL será reajustado nos últimos 3 meses do ano. Vale ressaltar que, na grande maioria dos contratos indexados ao IGP-M, os reajustes acontecem apenas caso os índices estejam positivos no acumulado dos últimos 12 meses.

No mês de setembro, 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 7,27% a.a. 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 8,55% ao ano.

Nome: JS Real Estate
Multigestão FII

**Código de Negociação
(ticker):** JSRE11

Administrador: Banco J.
Safrasset S.A.

Gestor: Safrasset
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

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

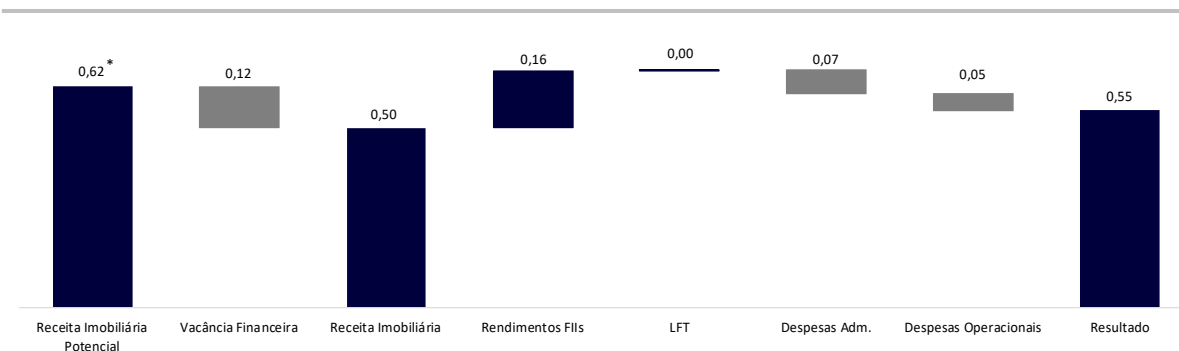
Convidamos a todos a acompanharem nossos vídeos escaneando o QR Code abaixo ou clicando no logo do YouTube.



Demonstração de Resultado

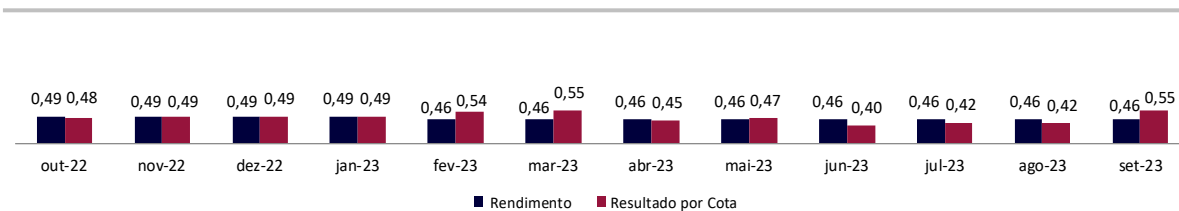
Resultado (R\$)	Setembro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	10.434.213	31.011.464	95.923.750
Receita FII	3.301.055	4.513.650	15.384.591
Receita CRI	0	0	0
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	59.164	178.663	482.525
Total Receitas	13.794.432	35.703.778	111.790.866
Despesas Administrativas	-1.354.256	-4.292.749	-11.914.794
Despesas Operacionais	-968.598	-2.491.588	-10.739.431
Total de Despesas	-2.322.854	-6.784.337	-22.654.225
Resultado	11.471.578	28.919.441	89.136.642
Rendimento Distribuído	9.552.971	28.658.913	86.599.758
Resultado por Cota	0,55	1,39	4,29
Rendimento por Cota	0,46	1,38	4,17
Proporção Distribuição	83,3%	99,1%	97,2%

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.

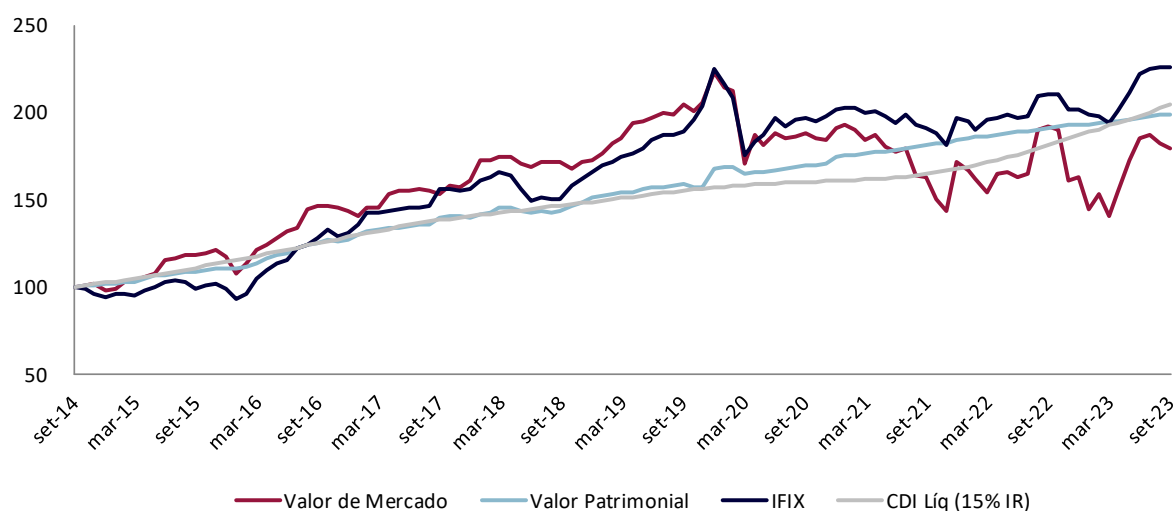
Histórico de Rendimento (R\$)



Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

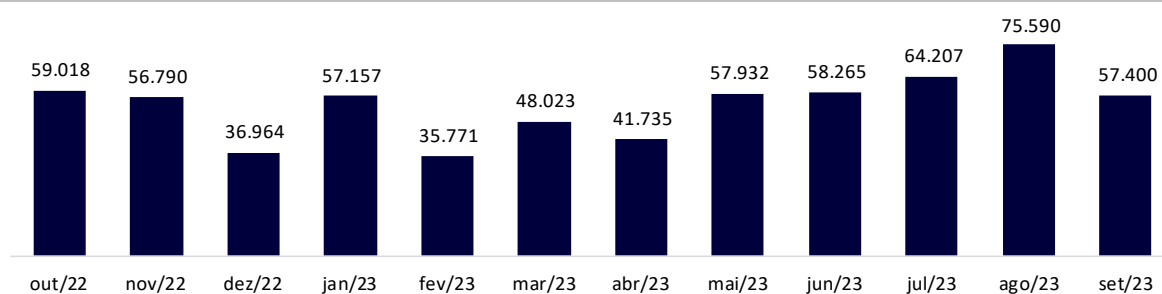
	set/23	2023	2022	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,32%	3,39%	4,54%	4,19%	10,06%
Valor de Mercado + Rendimento	-1,23%	10,29%	-4,89%	-6,48%	10,47%
CDI Líq (15% IR)	0,83%	8,44%	10,52%	11,43%	21,93%
Ibovespa	0,71%	6,22%	4,69%	5,93%	5,03%
IGPM+6%	0,85%	-0,69%	11,78%	-0,33%	14,37%
IFIX	0,19%	12,28%	2,22%	7,62%	18,53%



Liquidez

	set/23	2023	12 meses
Volume Negociado (R\$)	57.400.065	496.079.487	648.852.058
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	2.870.003	2.638.721	2.595.408
Giro	2,46%	21,23%	27,76%

Liquidez Mensal (em milhares de reais)





Carteira

Imóveis

Nome	Valor Contábil	% Carteira
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.112.145.257	44,51%
Torre Marble e Ebony (Rochaverá)	R\$ 452.000.000	18,09%
Ed. Paulista	R\$ 483.380.206	19,34%
Ed. WTNU III	R\$ 361.000.000	14,45%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 9.400.000	0,38%
Total	R\$ 2.417.925.463	96,76%

Carteira FII

Ticker	Nome	Saldo	% Carteira
HGPO	CSHG Prime Offices	R\$ 43.171.928	1,73%
EDGA	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 6.912.484	0,28%
BLMO	Edifício Galeria	R\$ 6.858.000	0,27%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 3.177.020	0,13%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 369.996	0,01%
Total		R\$ 60.489.427	2,42%

Títulos Públicos

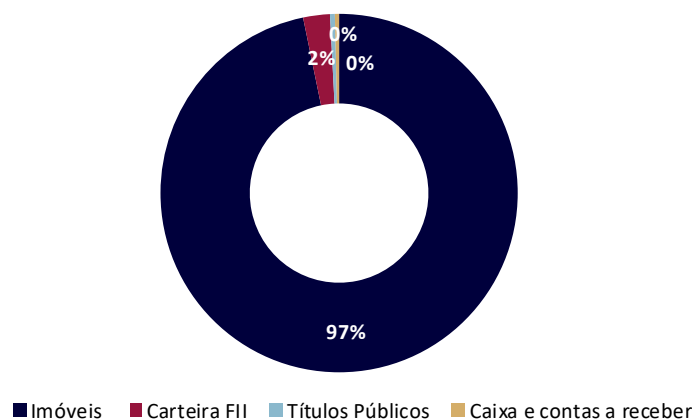
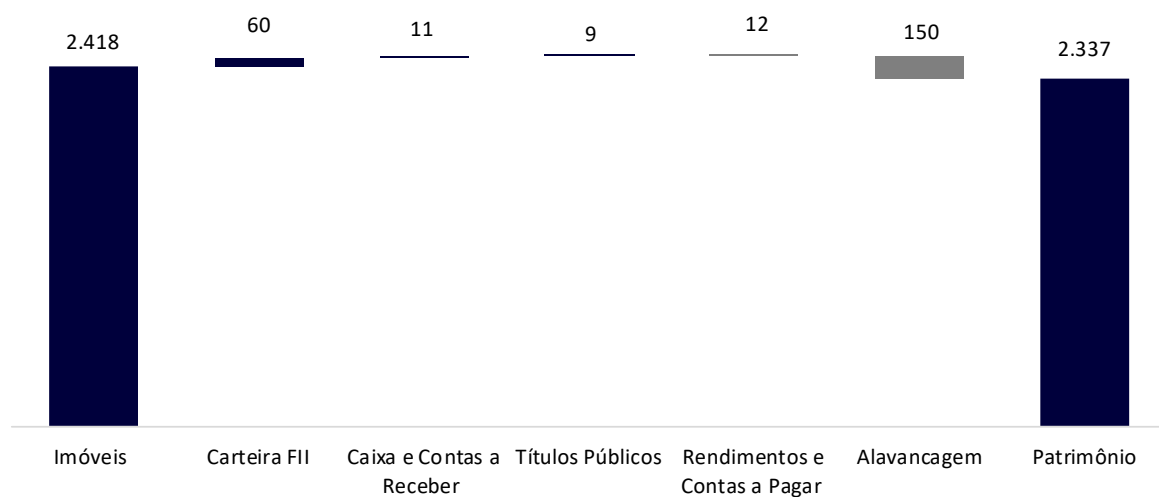
	Saldo	% Carteira
LFT	R\$ 9.467.659	0,38%
Total	R\$ 9.467.659	0,38%

Caixa e Contas a Receber

	Saldo	% Carteira
Caixa e contas a receber	R\$ 10.920.613	0,44%
Total	R\$ 10.920.613	0,44%

Patrimônio

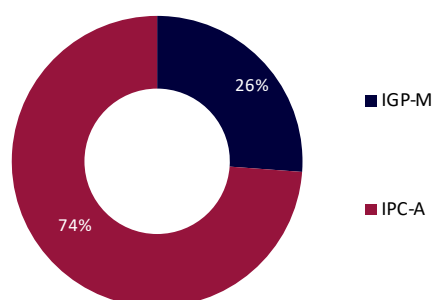
	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 2.417.925.463	103,46%
Carteira FII	R\$ 60.489.427	2,59%
Títulos Públicos	R\$ 9.467.659	0,41%
Caixa e Contas a Receber	R\$ 10.920.613	0,47%
Alavancagem via Cessão de Recebíveis do Imóvel Rochaverá	-R\$ 150.000.000	-6,42%
Rendimentos a Pagar e Outras Contas a Pagar	-R\$ 11.685.288	-0,50%
Patrimônio Líquido	R\$ 2.337.117.873	100,00%

Composição da Carteira**Composição do PL**

Imóveis

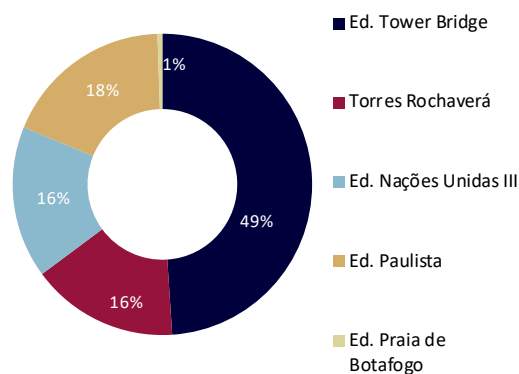
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita total dos contratos no mês



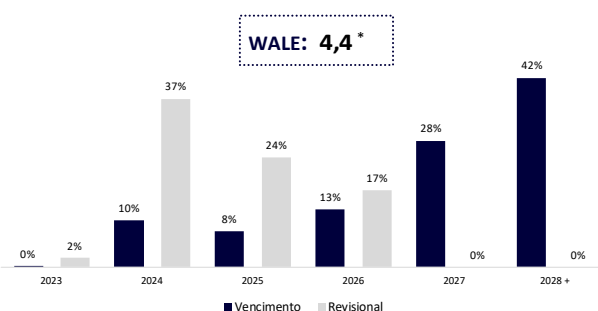
Por Imóvel

% receita total dos contratos no mês



Vencimento e Revisionais dos Contatos

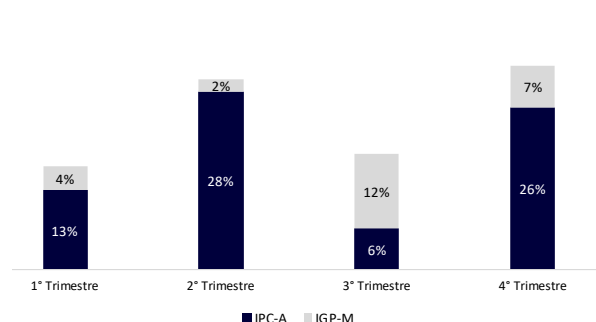
% do ABL



* Média ponderada pela área de todos os vencimentos contratuais

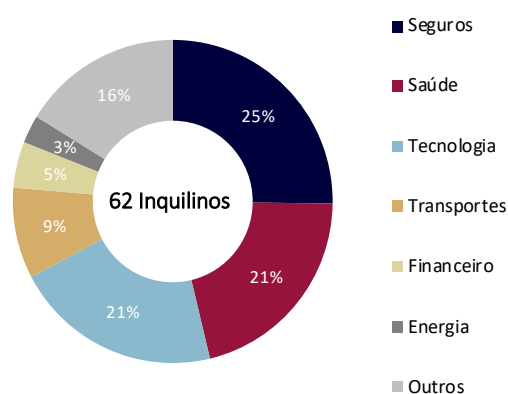
Reajustes Contratuais

% do ABL



Sector dos Inquilinos

% receita total dos contratos no mês



Maiores Inquilinos

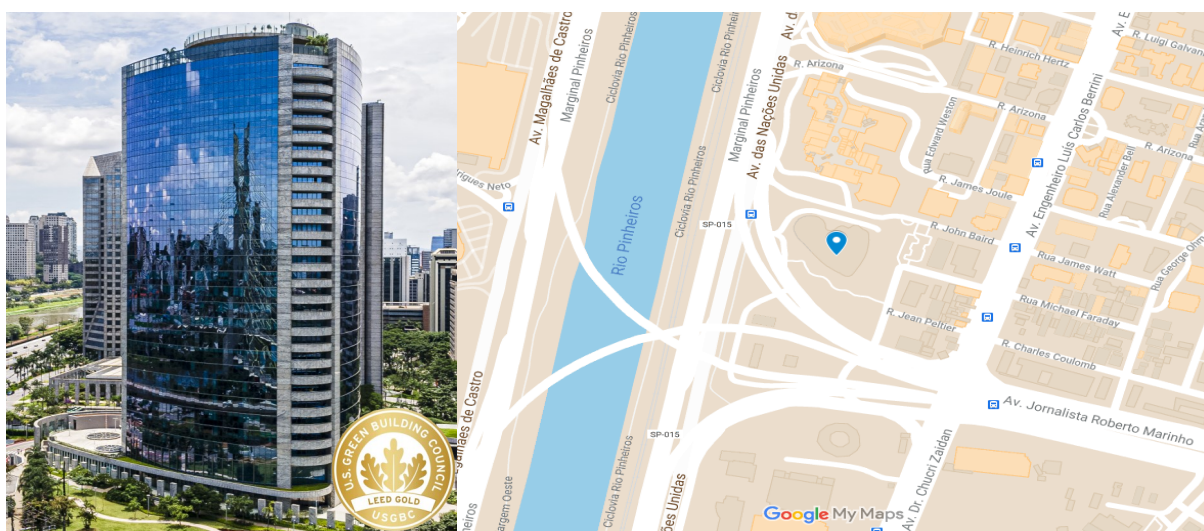
% do ABL total

Allianz	12,8%
Zurich Minas	5,5%
Einstein	4,4%
Banco Votorantim	4,2%
Medtronic	4,2%
Teletech	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 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, B4A, Dassault e Tishman.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	48	52.873,90m ²	0,0%
Loja e restaurante	10	3.573,78m ²	0,0%
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 Platinum®. Localizado na região da Av. Churci 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 Churci 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

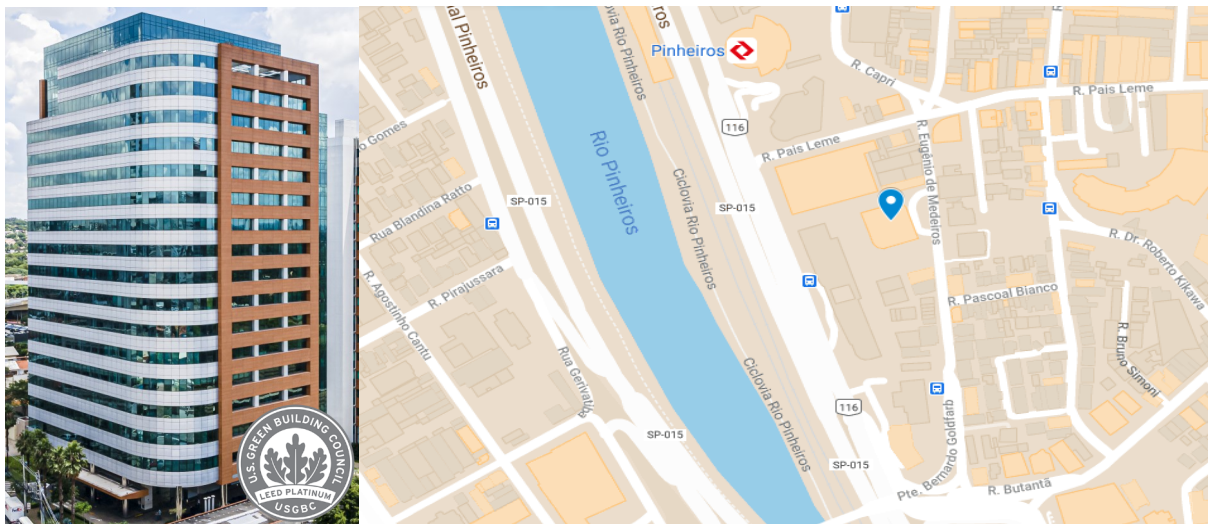
Locatários: Banco Votorantin, SAP Brasil, Boehringer Ingelheim, First Data, Fleury, Regus, Boston Scientific, Ecogen, Avaya do Brasil, Akzo Nobel, Echoenergia, Alphaville Urbanismo, Genomma Lab, Ingredion, Banco do Brasil, Colliers, AI Desenvolvimento, Triumph Motorcycles, Zebra, Votorantim Finanças,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

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	128	22.149,49m ²	21,4%
Loja e restaurante	4	548,20m ²	0,0%
Estacionamento	1.064 vagas		0,0%
Total		22.697,69m²	20,9%

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.

**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

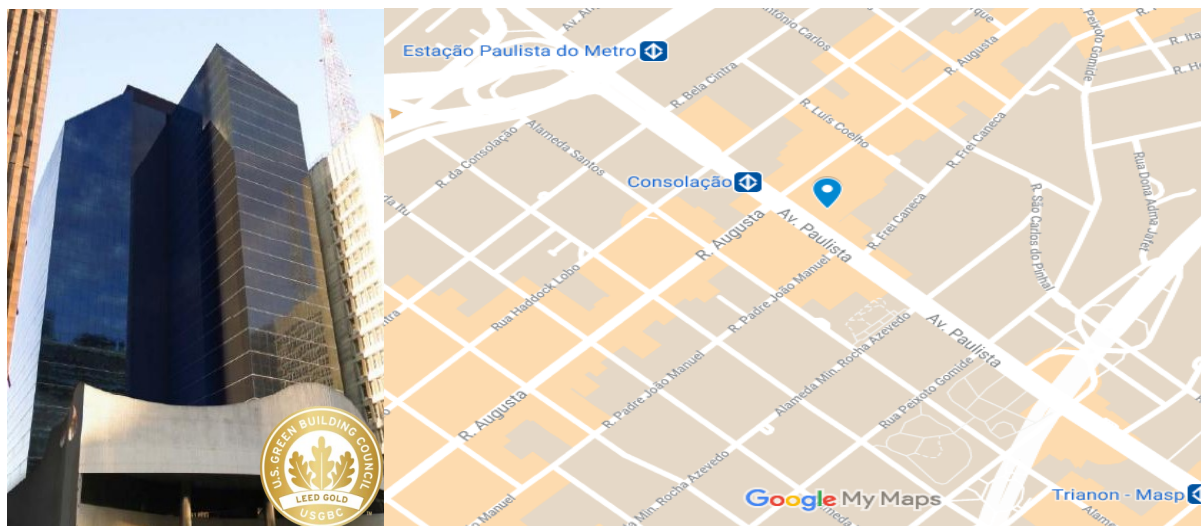
Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	20	15.867,00m ²	0,0%
Estacionamento	436 vagas		0,0%
Total		15.867,00m²	0,0%

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 tem certificação Leed Gold®. Tem uma localização estratégica a poucos metros do Metrô, tem acesso de pedestre pela Rua Augusta e Av. Paulista, além de entrada de veículos pela Rua Luís 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.

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	8,1%	13,3%
Loja e restaurante	14	4.121,98m²	8,4%	8,4%
Estacionamento	3.597 vagas		0,0%	0,0%
Total		121.935,40m²	8,1%	10,1%



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.