



Outubro 2023

Relatório Gerencial

JSRE11



Safr

JS Real Estate Multigestão | Fundo de Investimento Imobiliário – FII | JSRE11 | www.safrasset.com.br



Informações Gerais do FII

Resumo

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
69,5	1.443.329.296	103.594	2.406.507	8,07%	0,66% / 7,94%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
112,46	2.335.519.891	20.767.328	121.938	-12,76%	-7,90%

Objetivo do Fundo e Política de Investimento

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.

Nome: JS Real Estate Multigestão FII

Código de Negociação (ticker): JSRE11

Administrador: Banco J. Safra S.A.

Gestor: Safra 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



Caros investidores.

Durante o mês de outubro, observamos um cenário de aumento significativo na volatilidade dos preços das cotas de fundos imobiliários em bolsa. Nesse contexto, as cotas do JSRE acompanharam essa tendência, mostrando-se igualmente sujeitas às flutuações do mercado. Contudo, é imprescindível ressaltar que, apesar dessas oscilações de mercado, a carteira do fundo, composta por imóveis e outros ativos, manteve-se em uma trajetória de crescimento e desempenho positivo. Esta resiliência é fruto, principalmente, da sólida base de contratos de locação que compõem a carteira, todos lastreados por garantias robustas e com um histórico livre de inadimplências.

A variação nos preços das cotas observada no período parece estar intrinsecamente ligada às inquietações do mercado financeiro. Essas preocupações são refletidas principalmente no que tange ao nível das taxas de juros internacionais, que influenciam indiretamente a atratividade e o valor dos investimentos em fundos imobiliários. Além disso, o comportamento do governo no que concerne ao cumprimento de suas obrigações fiscais e a sua gestão do cenário macroeconômico também são fatores que têm impacto considerável na percepção de risco e, conseqüentemente, nos preços dos ativos financeiros, incluindo as cotas de fundos imobiliários como o JSRE. Este conjunto de fatores macroeconômicos e políticos cria um ambiente de incerteza que acaba por influenciar a volatilidade do mercado, afetando assim o preço das cotas de fundos como o nosso.

Nos preços de mercado encerrados em 31 de outubro, o fundo trabalha com dividend yield de aproximadamente 8% ao ano, isento de imposto de renda.

Por fim, informamos que atualizamos a apresentação de nosso relatório gerencial, buscando sempre atender às demandas do mercado e mantermos uma comunicação direta e uniforme com todo o mercado investidor brasileiro.

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.

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



Comentário do Gestor



Convidamos todos a se cadastrarem em nosso mailing, para receber os relatórios mensais e outras informações relevantes do fundo, através da página: [Clique Aqui](#).



Em caso de dúvidas, o time do JSAF está à disposição através da caixa de e-mail: [**ri.imobiliario@safra.com.br**](mailto:ri.imobiliario@safra.com.br).

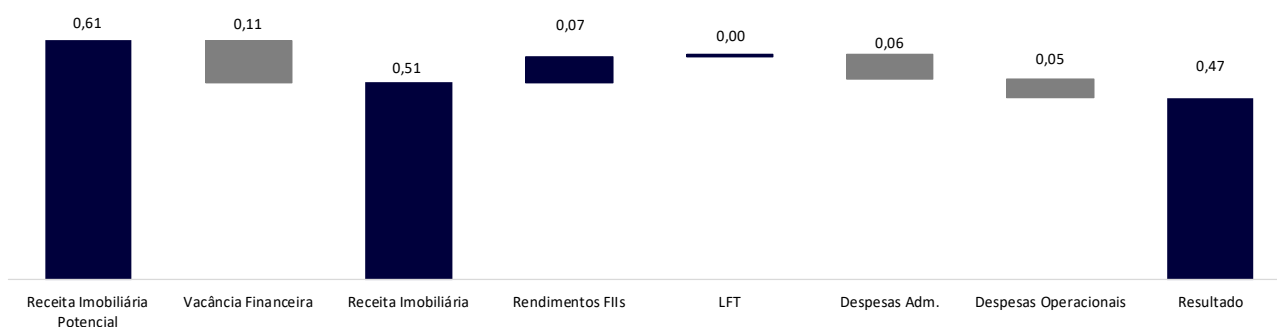


Resultado Financeiro

Demonstração de Resultado (R\$)

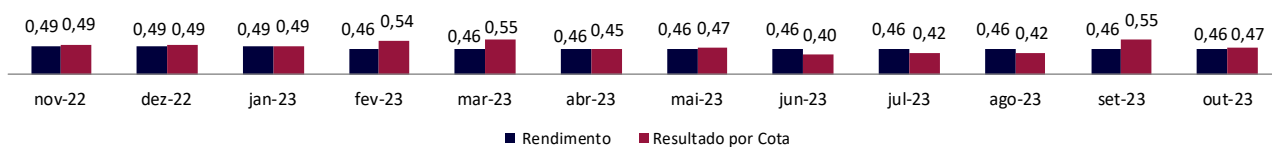
Resultado (R\$)	Outubro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	10.504.062	41.515.526	106.427.812
Receita FII	1.384.171	5.897.822	16.768.762
Receita CRI	0	0	0
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	84.054	262.717	566.580
Total Receitas	11.972.287	47.676.065	123.763.153
Despesas Administrativas	-1.327.850	-5.620.599	-13.242.644
Despesas Operacionais	-972.636	-3.464.223	-11.712.067
Total de Despesas	-2.300.486	-9.084.823	-24.954.710
Resultado	9.671.801	38.591.242	98.808.443
Rendimento Distribuído	9.552.971	38.211.884	96.152.729
Resultado por Cota	0,47	1,86	4,76
Rendimento por Cota	0,46	1,84	4,63
Proporção Distribuição	98,77%	99,02%	97,31%

Composição de 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\$)



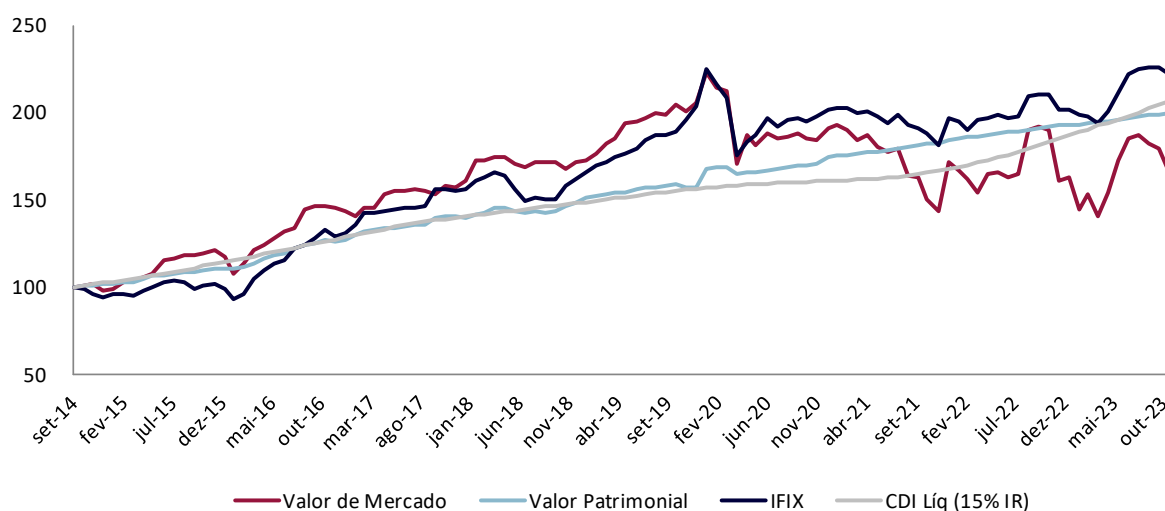


Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

Retorno Total vs. Benchmarks

	out/23	2023	2022	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,34%	3,74%	4,54%	4,21%	9,86%
Valor de Mercado + Rendimento	-7,90%	1,58%	-4,89%	-12,76%	10,41%
CDI Líq (15% IR)	0,85%	9,37%	10,52%	11,40%	22,48%
Ibovespa	-2,93%	3,11%	4,69%	-2,49%	9,32%
IGPM+6%	0,99%	0,29%	11,78%	1,15%	14,21%
IFIX	-1,96%	10,08%	2,22%	5,52%	17,95%

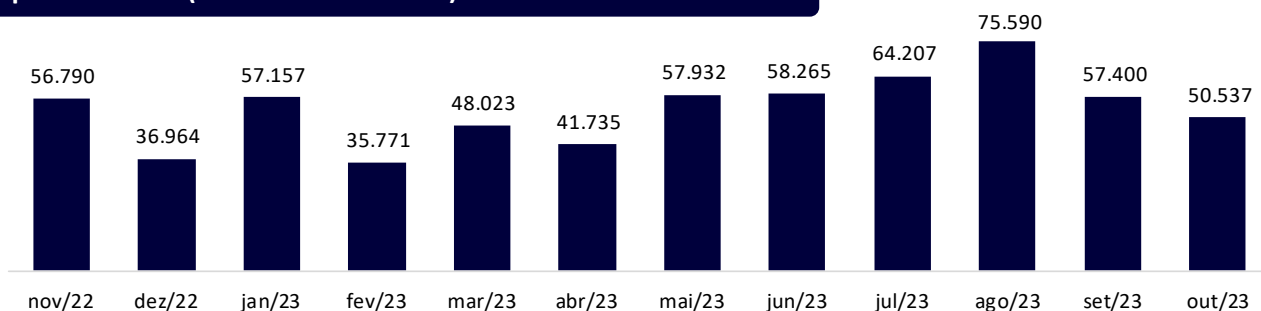


Liquidez

Liquidez

	out/23	2023	12 meses
Volume Negociado (R\$)	50.536.638	546.616.125	640.370.309
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	2.406.507	2.615.388	2.551.276
Giro	2,16%	23,40%	27,42%

Liquidez Mensal (em milhares de reais) e Número de Cotistas





Carteira

Composição dos Ativos

Imóveis

Nome	Valor Contábil	% Carteira
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.112.309.957	44,54%
Torre Marble e Ebony (Rochaverá)	R\$ 452.000.000	18,10%
Ed. Paulista	R\$ 483.380.206	19,36%
Ed. WTNU III	R\$ 361.000.000	14,46%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 9.400.000	0,38%
Total	R\$ 2.418.090.163	96,83%

Carteira FII

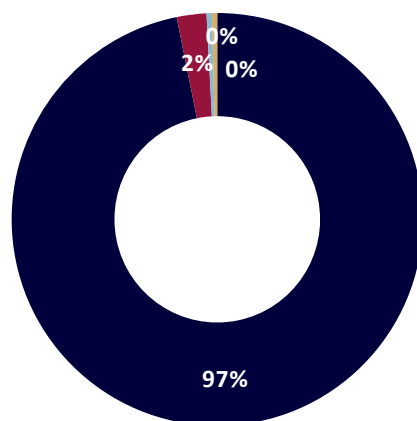
Ticker	Nome	Saldo	% Carteira
HGPO	CSHG Prime Offices	R\$ 40.247.357	1,61%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 7.815.623	0,31%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 6.819.138	0,27%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 3.094.500	0,12%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 329.713	0,01%
Total		R\$ 58.306.330	2,33%

Títulos Públicos

	Saldo	% Carteira
LFT	R\$ 10.539.771	0,42%
Total	R\$ 10.539.771	0,42%

Caixa e Contas a Receber

	Saldo	% Carteira
Caixa e contas a receber	R\$ 10.345.368	0,41%
Total	R\$ 10.345.368	0,41%



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



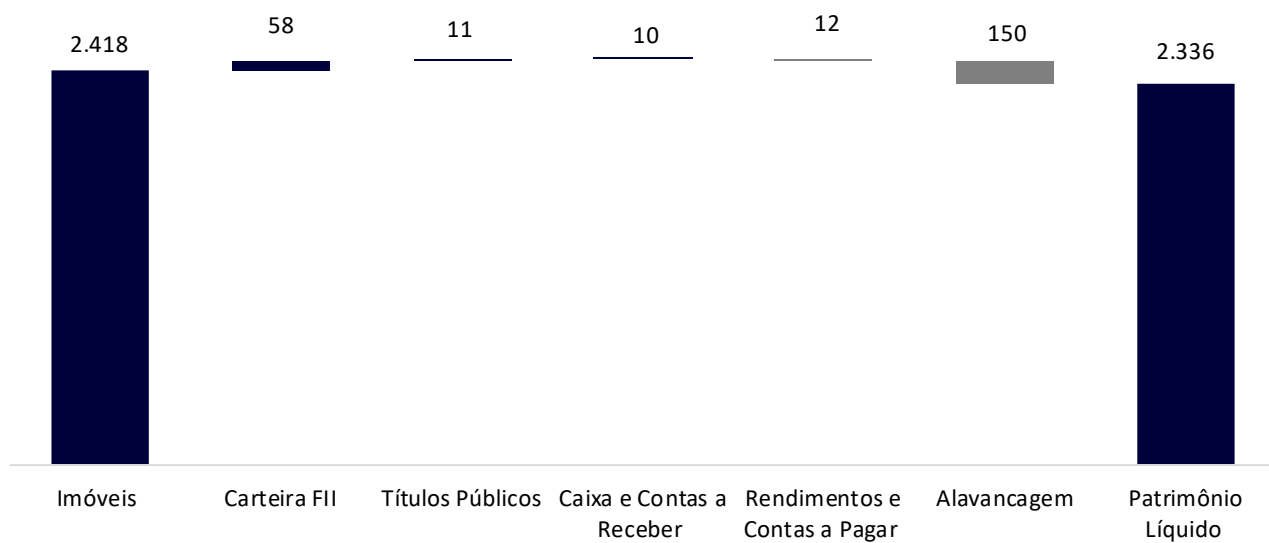
Carteira

Patrimônio

Patrimônio

	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 2.418.090.163	103,54%
Carteira FII	R\$ 58.306.330	2,50%
Títulos Públicos	R\$ 10.539.771	0,45%
Caixa e Contas a Receber	R\$ 10.345.368	0,44%
Alavancagem via Cessão de Recebíveis do Imóvel Rochaverá	-R\$ 150.000.000	-6,42%
Rendimentos a Pagar e Outras Contas a Pagar	-R\$ 11.761.742	-0,50%
Patrimônio Líquido	R\$ 2.335.519.891	100,00%

Composição do Patrimônio Líquido

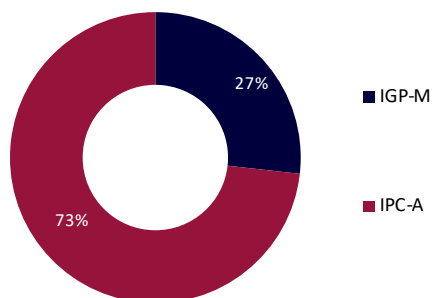




Imóveis

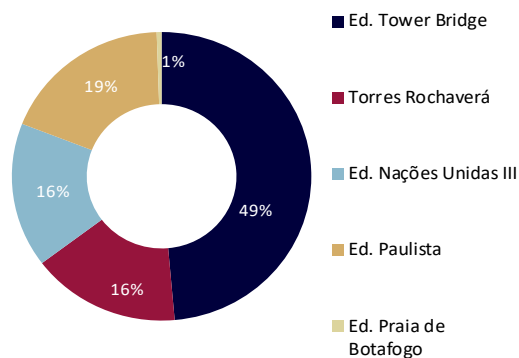
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



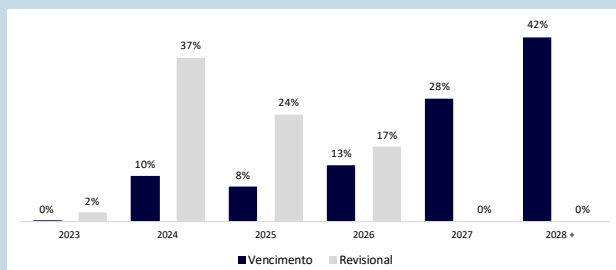
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



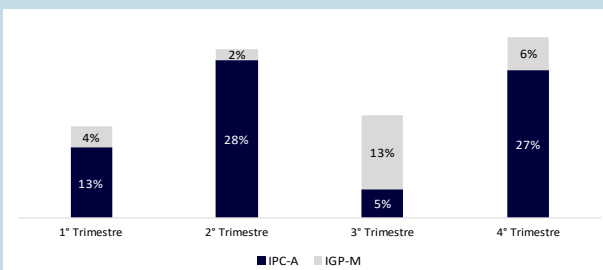
Vencimento e Revisionais dos Contatos

% do ABL



Reajustes Contratuais

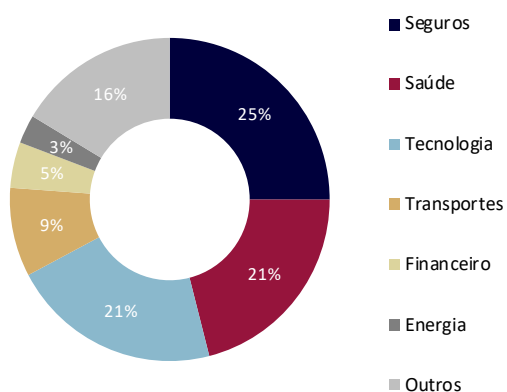
% do ABL



* Média ponderada pela área de todos os vencimentos contratuais

Sector dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



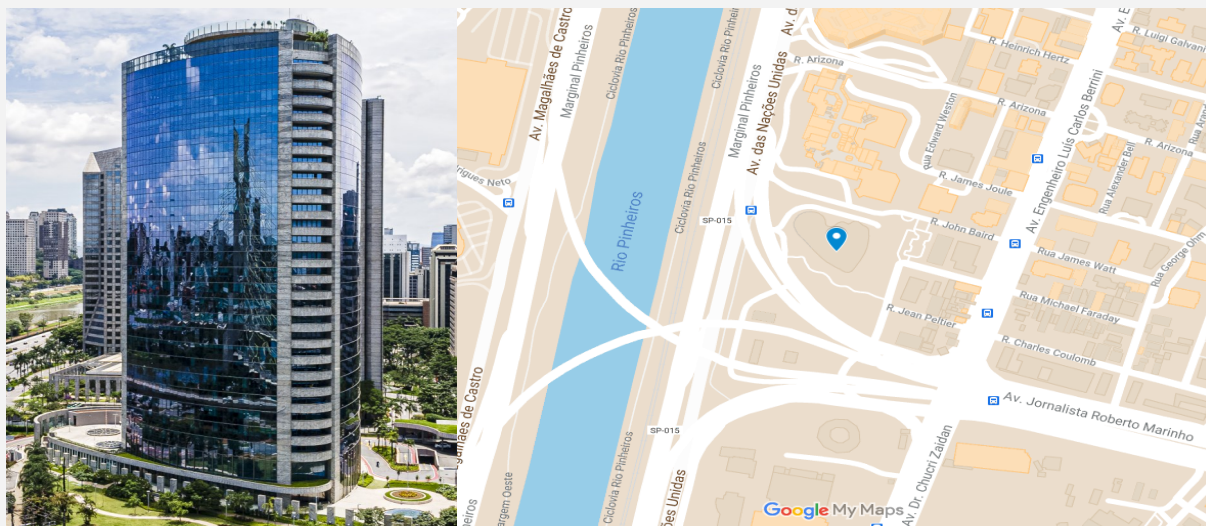
Maiores Inquilinos





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 monotrilho, 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.

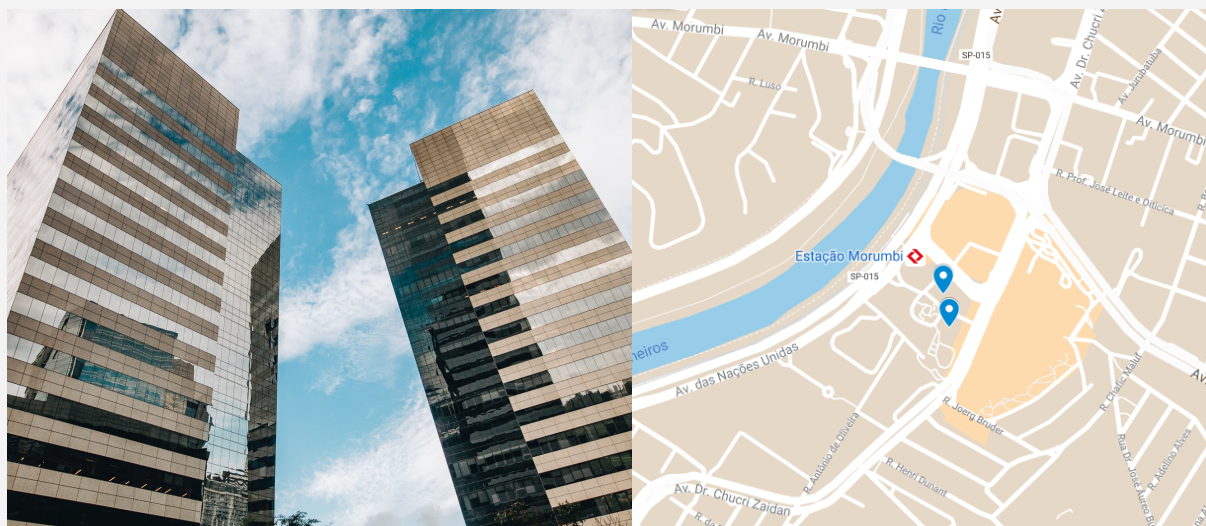
Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	48	52.873,90m ²	0,0%
Loja e restaurante	10	3.573,78m ²	0,0%
Estacionamento	1.672 vagas		0,0%
Total		56.447,68m²	6,9%

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. Chucri 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 Chucri 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, Al Desenvolvimento, Triumph Motorcycles, Zebra, Votorantim Finanças, Power China, Vifor e American Express.

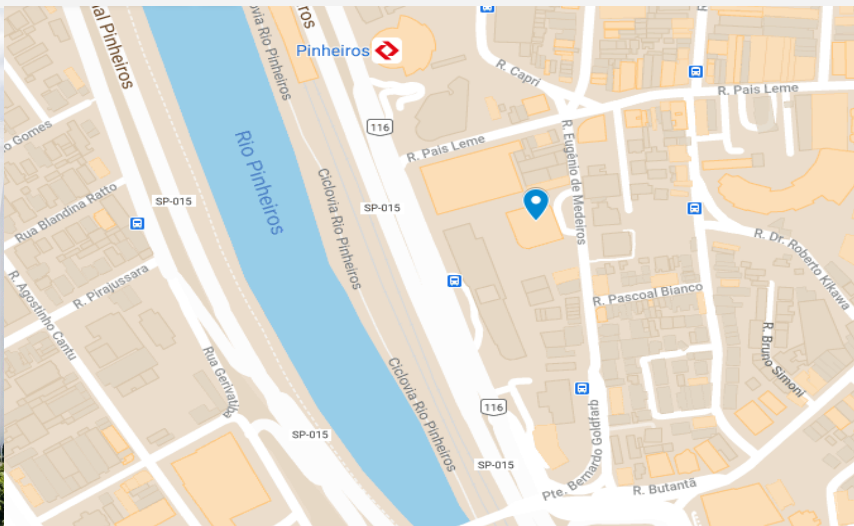
Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	128	22.149,49m ²	21,4%
Loja e restaurante	4	548,20m ²	0,0%
Estacionamento	1.064 vagas		0,0%
Total		22.697,69m²	20,9%

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

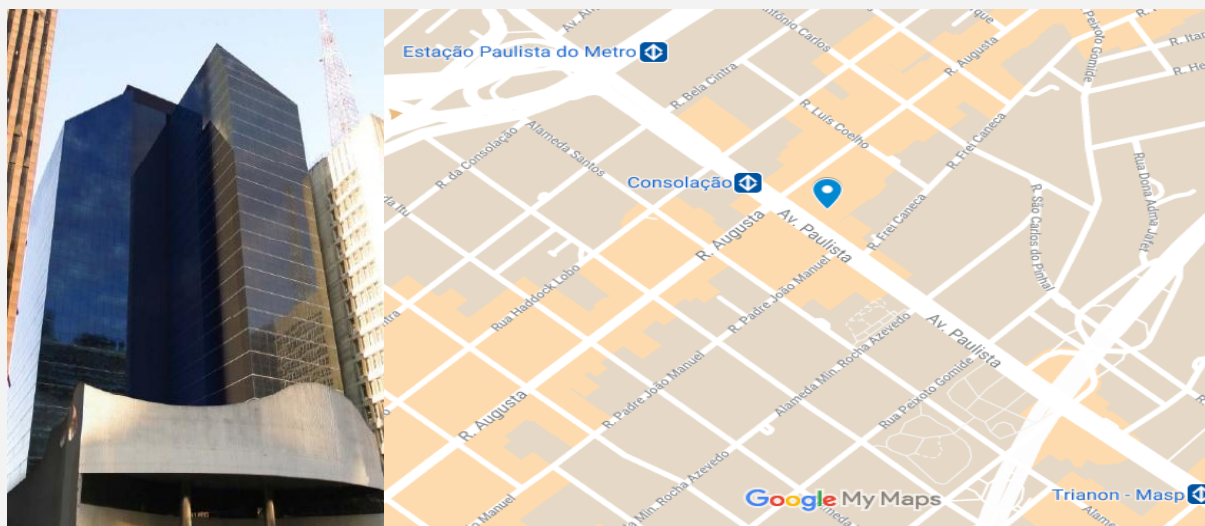
Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	20	15.867,00m ²	0,0%
Estacionamento	436 vagas		0,0%
Total		15.867,00m²	0,0%

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 certificação Leed Gold®, 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, Teletech 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.



Imóveis

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%	9,0%
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%	9,0%



Safr



Regulamento



**Acesse o site
da Gestora**



**Cadastre-se no
nosso mailing**

O presente Relatório Mensal foi preparado pelo Banco J. Safr S.A. na qualidade de administrador do JS Ativos Financeiros 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.safrasset.com.br ou no site www.cvm.gov.br.

ri.imobiliario@safr.com.br | Central de Atendimento Safr: 0300 105 1234 | SAC: 0800 772 5755