



Novembro 2023

Relatório Gerencial

JSRE11



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
73,53	1.527.021.628	104.094	2.806.631	7,59%	0,63% / 7,51%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
112,31	2.335.519.891	20.767.328	121.938	9,76%	6,46%

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



Comentário do Gestor

Caros investidores.

Em novembro, o Fundo registrou uma vacância física de 8,09% e financeira de 8,97%. Nota-se que apenas um inquilino do fundo está em período de carência, que se encerrará em fevereiro de 2024. No Edifício Paulista, as negociações para locação do 15º andar, com 1.207 m², estão em estágio avançado. Da mesma forma, no Complexo Rochaverá, cerca de 2.500 m² estão em negociações avançadas. Com a conclusão dessas negociações, a vacância física do fundo deve reduzir-se para aproximadamente 6,3%.

O Fundo realizará no início do mês de dezembro um pagamento parcial da alavancagem, no valor de R\$15 milhões. Esta amortização facultativa foi possível por conta da venda de cotas de fundos imobiliários que atingiram nosso preço alvo no cenário atual. Assim, a alavancagem diminuirá para R\$135 milhões. Adicionalmente a gestão já está em negociações avançadas para a rolagem, em novos termos, com prazo mais longo e redução no spread de juros.

No âmbito da responsabilidade social, temos trabalhado com os condomínios para aprimorar nossa política ESG. No condomínio Tower Bridge, por exemplo, realizamos com sucesso a primeira campanha de doação de sangue, recebendo avaliações positivas dos inquilinos. Em novembro, em parceria com a Medtronic, uma das inquilinas do edifício, conduzimos outra campanha, desta vez contra diabetes, contando com a participação de 800 pessoas. Para 2024, planejamos implementar um cronograma de iniciativas ESG em cada um dos condomínios nos quais o fundo tem participação. Essas ações, que não acarretarão custos adicionais ao fundo, visam agregar valor e sustentabilidade à sociedade. Detalhes dessas iniciativas serão compartilhados nos próximos relatórios gerenciais.

No mês de novembro, as cotas do JSRE apresentaram valorização de 6,46% no mercado secundário. Anunciamos rendimento de R\$0,46/cota que serão pagos no 10º dia útil do mês subsequente, aos detentores de cotas de JSRE11 no último dia útil do mês. Este rendimento representa um *dividend yield* de 7,51% sobre o preço de fechamento R\$73,53.

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



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.

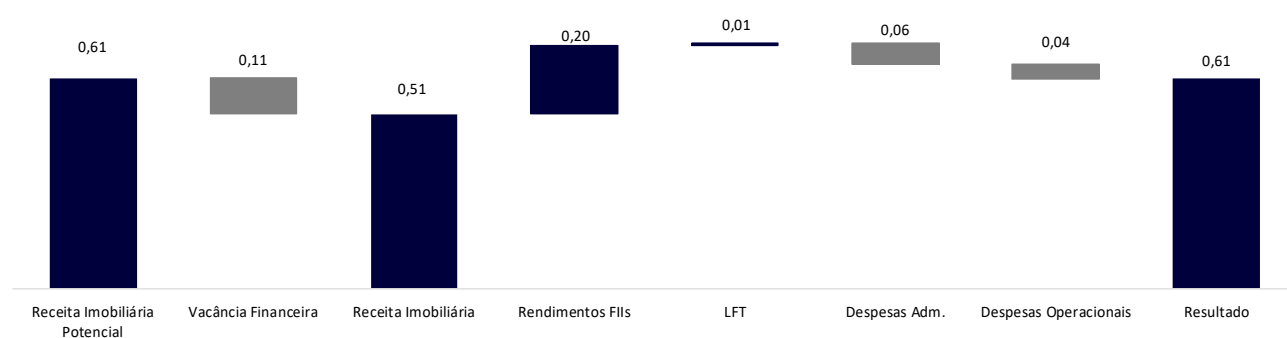


Resultado Financeiro

Demonstração de Resultado (R\$)

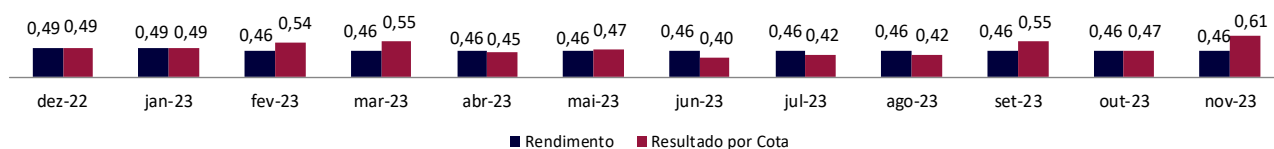
Resultado (R\$)	Novembro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	10.580.136	52.095.662	117.007.948
Receita FII	4.178.394	10.076.216	20.947.156
Receita CRI	0	0	0
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	140.355	403.072	706.935
Total Receitas	14.898.885	62.574.950	138.662.039
Despesas Administrativas	-1.271.351	-6.891.950	-14.513.994
Despesas Operacionais	-893.181	-4.357.404	-12.605.248
Total de Despesas	-2.164.531	-11.249.354	-27.119.242
Resultado	12.734.354	51.325.596	111.542.797
Rendimento Distribuído	9.552.971	47.764.854	105.705.700
Resultado por Cota	0,61	2,47	5,37
Rendimento por Cota	0,46	2,3	5,09
Proporção Distribuição	75,02%	93,06%	94,77%

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\$)



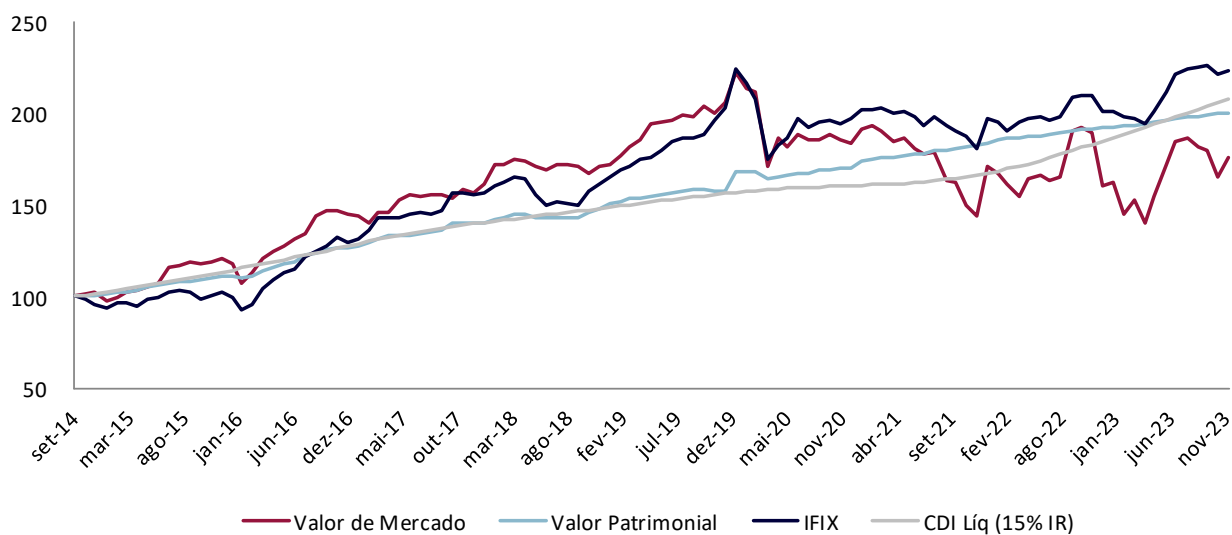


Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

Retorno Total vs. Benchmarks

	nov/23	2023	2022	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,28%	4,03%	4,54%	4,04%	9,84%
Valor de Mercado + Rendimento	6,46%	8,14%	-4,89%	9,76%	22,56%
CDI Líq (15% IR)	0,78%	10,24%	10,52%	11,31%	22,84%
Ibovespa	12,54%	16,03%	4,69%	13,20%	24,94%
IGPM+6%	1,08%	1,38%	11,78%	2,33%	14,86%
IFIX	0,67%	10,81%	2,22%	10,81%	23,24%

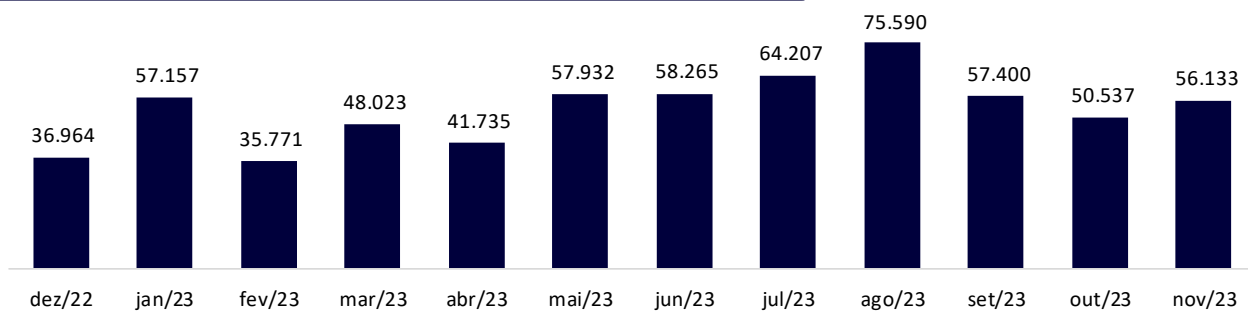


Liquidez

Liquidez

	nov/23	2023	12 meses
Volume Negociado (R\$)	56.132.616	602.748.742	639.712.633
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	2.806.631	2.632.091	2.548.656
Giro	2,40%	25,84%	27,42%

Liquidez Mensal (em milhares de reais)





Carteira

Composição dos Ativos

Imóveis

Nome	Valor Contábil	% Carteira
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.112.381.607	44,58%
Torre Marble e Ebony (Rochaverá)	R\$ 452.000.000	18,11%
Ed. Paulista	R\$ 483.451.728	19,38%
Ed. WTNU III	R\$ 361.000.000	14,47%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 9.405.450	0,38%
Total	R\$ 2.418.238.785	96,92%

Carteira FII

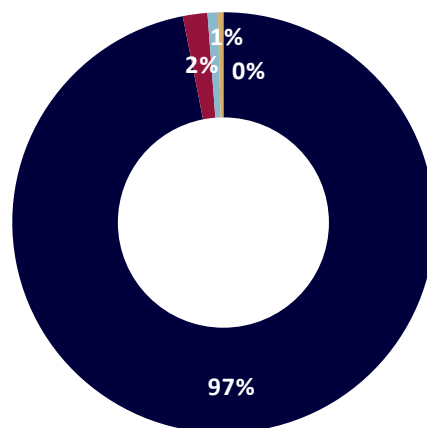
Ticker	Nome	Saldo	% Carteira
HGPO	CSHG Prime Offices	R\$ 29.984.817	1,20%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 7.001.392	0,28%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 6.477.000	0,26%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 3.073.457	0,12%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 301.037	0,01%
Total		R\$ 46.837.703	1,88%

Títulos Públicos

	Saldo	% Carteira
LFT	R\$ 19.730.799	0,79%
Total	R\$ 19.730.799	0,79%

Caixa e Contas a Receber

	Saldo	% Carteira
Caixa e contas a receber	R\$ 10.383.174	0,42%
Total	R\$ 10.383.174	0,42%



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



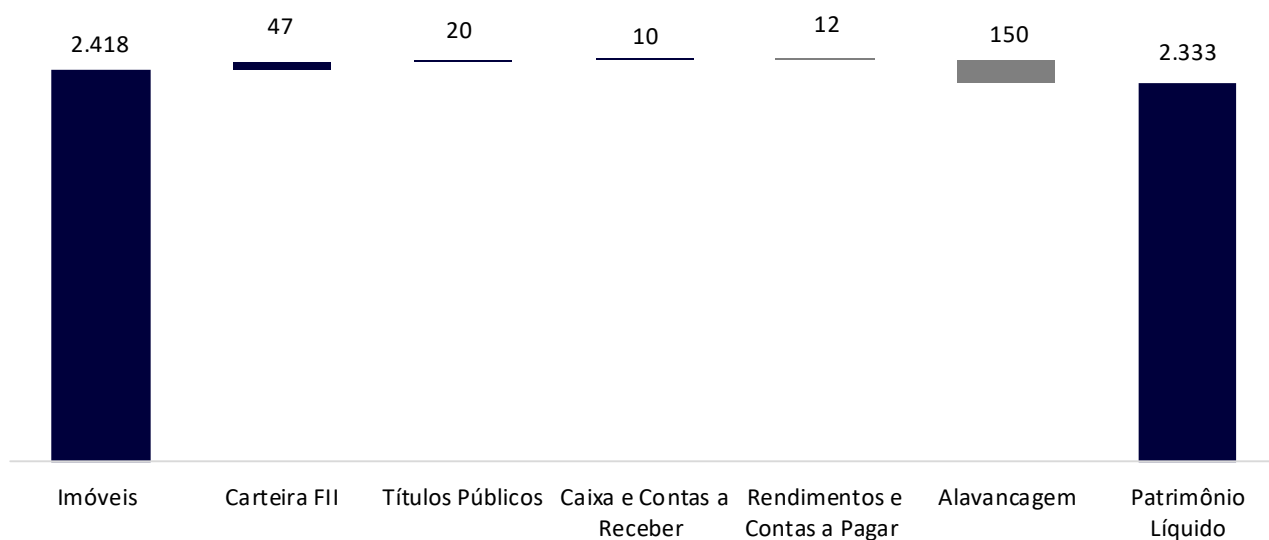
Carteira

Patrimônio

Patrimônio

	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 2.418.238.785	103,66%
Carteira FII	R\$ 46.837.703	2,01%
Títulos Públicos	R\$ 19.730.799	0,85%
Caixa e Contas a Receber	R\$ 10.383.174	0,45%
Alavancagem via Cessão de Recebíveis do Imóvel Rochaverá	-R\$ 150.000.000	-6,43%
Rendimentos a Pagar e Outras Contas a Pagar	-R\$ 12.431.220	-0,53%
Patrimônio Líquido	R\$ 2.332.759.241	100,00%

Composição do Patrimônio Líquido

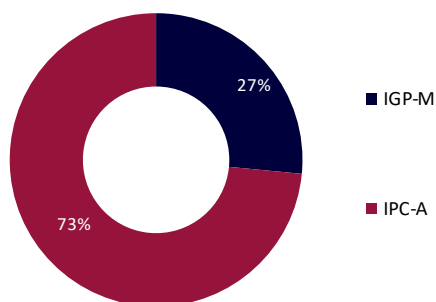




Imóveis

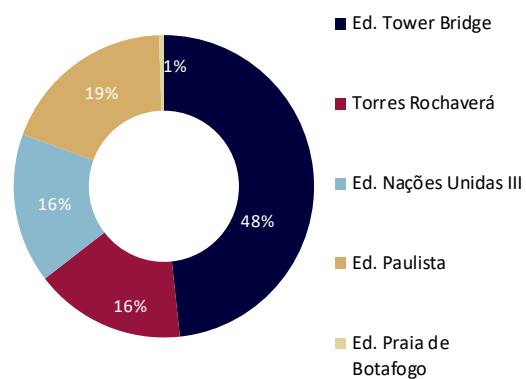
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



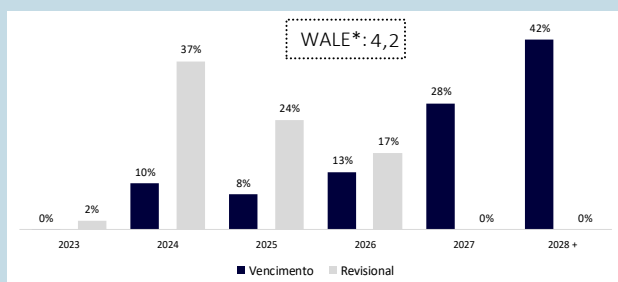
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



Vencimento e Revisionais dos Contatos

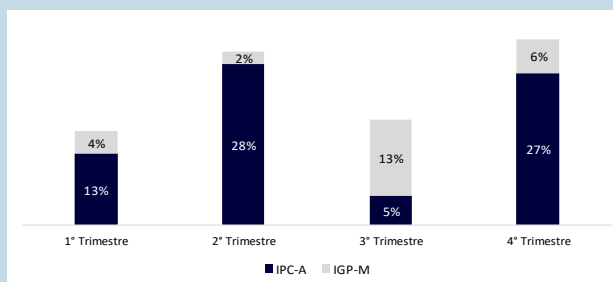
% do ABL



* Média ponderada pela área de todos os vencimentos contratuais

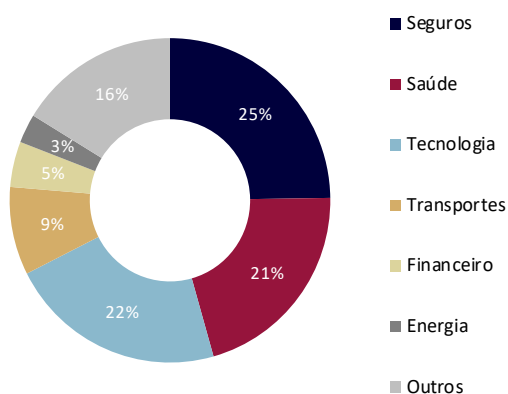
Reajustes Contratuais

% do ABL



Sector dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



Maiores Inquilinos

Allianz

ZURICH

abbvie

salesforce

TeleTech

HOSPITAL ISRAELITA
ALBERT EINSTEIN

Medtronic

Banco

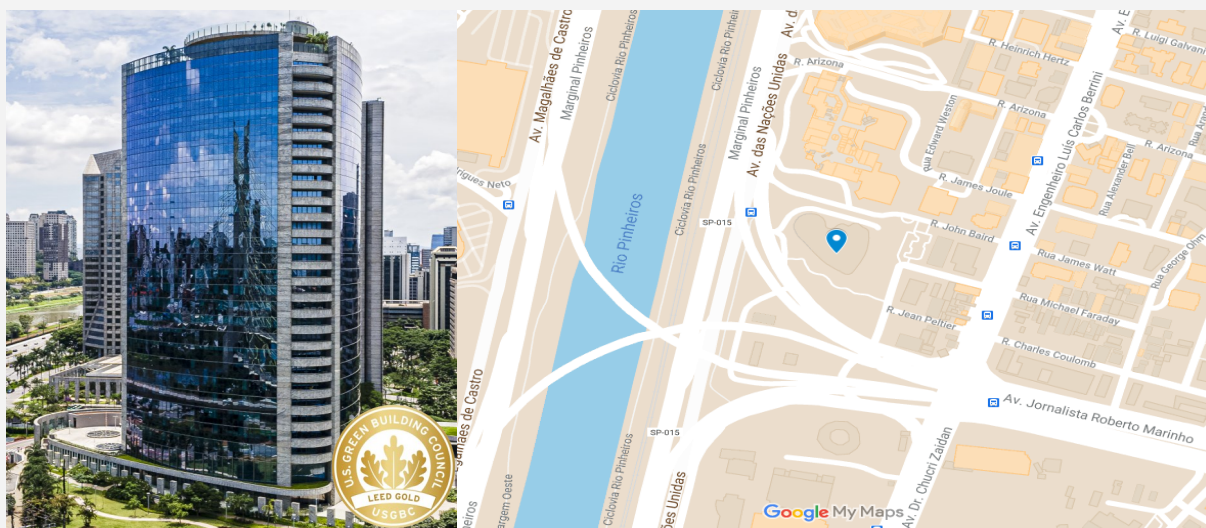
emae

DSV



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	6,8%
Loja e restaurante	10	3.573,78m ²	8,9%
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.

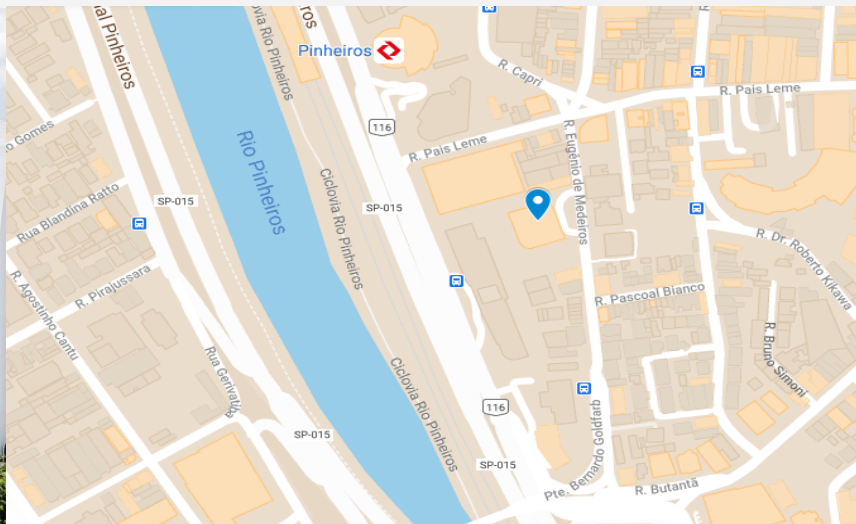
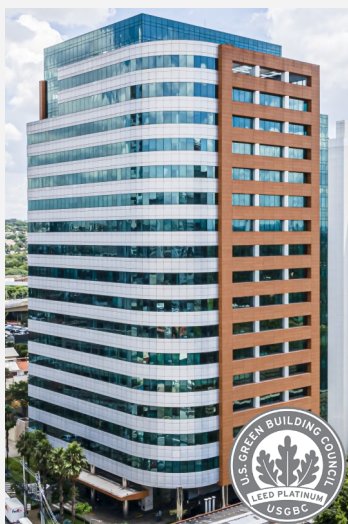
Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	128	22.149,49m ²	21,4%
Loja e restaurante	4	548,20m ²	0,0%
Estacionamento	1.064 vagas		0,0%
Total		22.697,69m²	20,9%

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%	8,7%



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