



Outubro 2024

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
62,11	1.289.858.742	96.556	2.175.536	9,15%	0,77% / 9,27%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
109,62	2.276.496.116	20.767.328	121.938	-3,00%	-0,25%

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



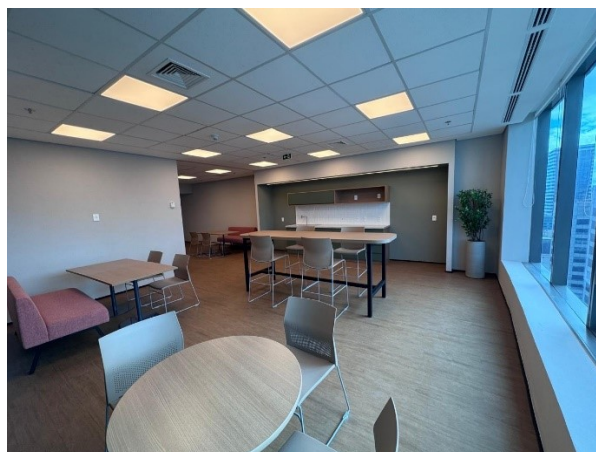
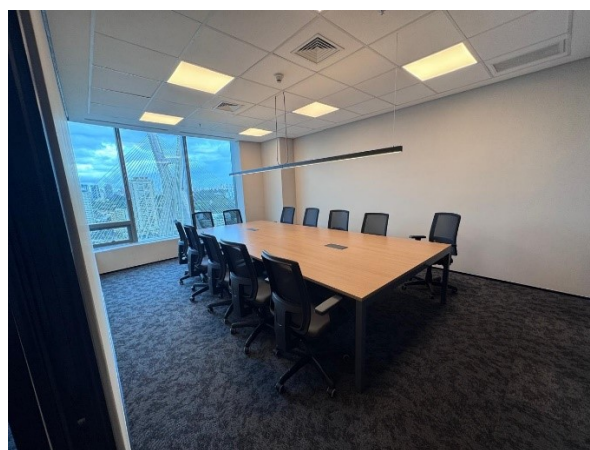
Comentário do Gestor

Caros investidores,

No mês de outubro foi **concretizada a locação de 2.415 m² no Ed. Paulista para a Petrobrás**. Desse modo, a **vacância do imóvel foi zerada**. Parte dessa locação (363 m²) inclui o conjunto que foi desocupado pela inquilina Interfusão neste mesmo mês.

No **Rochaverá** foi **renovado o contrato com a SAP**, juntamente com a **locação de um andar inteiro para a Quadrem Brazil**, uma empresa do mesmo grupo. Além disso, foi **concretizada a locação de um conjunto de 375 m² para o Banco da Amazônia** na torre Ebony. Com essas movimentações, a **vacância do Rochaverá** passou de **14,6% para 11,1%**. Assim, o Fundo passará de uma **vacância física de 7,0% para 4,7%**. Informamos, ainda, que estamos com **negociações avançadas para concretizar a locação de mais um andar no Rochaverá e um conjunto no Tower Bridge**.

Neste último mês foi finalizado a obra *turn-key* do conjunto vago do 19º andar, que inclusive conta com alguns interessados com negociações avançadas. Seguem abaixo algumas fotos do conjunto pronto.



Em outubro também foi firmada a escritura pública de **compra e venda dos imóveis do fundo HGPO11**. Com isso, conforme informado em Fato Relevante publicado em 31/10, será realizada a **primeira amortização parcial das cotas do fundo no valor de R\$ 57,05/cota**, que será acompanhada de **uma distribuição de rendimentos extraordinária no valor de R\$ 130,40/cota** pelo fundo HGPO. Conforme já havíamos antecipado em relatórios anteriores, a equipe de gestão utilizará os recursos desta liquidação para **melhorar a distribuição de dividendos do fundo de forma sustentável e amortizar parte de sua dívida**. A equipe de gestão também pretende vender algumas posições de seus fundos imobiliários.



Comentário do Gestor

Por fim, informamos que no mês de outubro o fundo recebeu uma **receita extraordinária de R\$ 1.057.108,09**, referente ao último reembolso de crédito de impostos na aquisição do Rochaverá.

Assim, no mês de outubro o fundo apurou lucro caixa de R\$ 0,53/cota, e anunciou um dividendo de **R\$ 0,48 por cota**, que representou um **dividend yield de 0,77%**, equivalente a **9,27% a.a. isento de imposto de renda**, sobre o preço de fechamento de R\$ 62,11.

Novamente observamos mais um mês de melhora importante no mercado de locação de edifícios corporativos, demonstrando uma oportunidade para compra de cotas deste tipo de fundo imobiliário nos patamares de preços atuais.



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 JSRE está à disposição através da caixa de e-mail: [**ri.imobiliario@safra.com.br**](mailto:ri.imobiliario@safra.com.br).



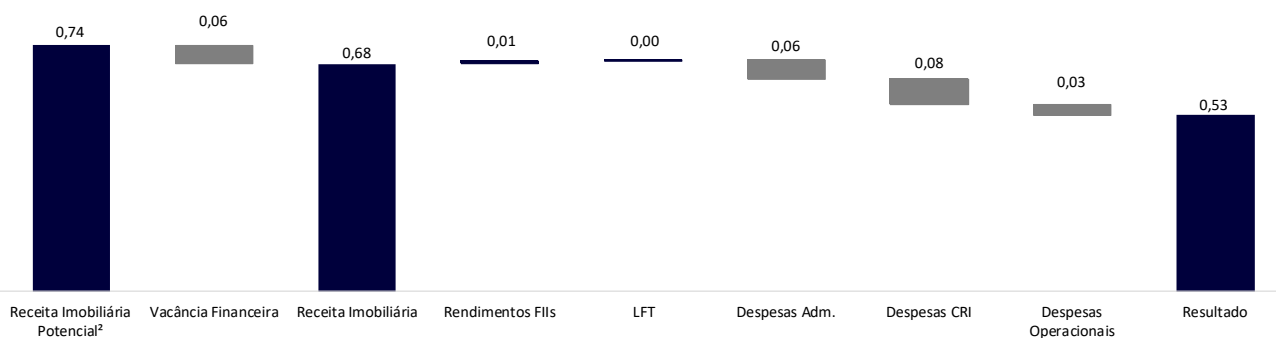
Resultado Financeiro

Demonstração de Resultado (R\$)

Resultado (R\$)	Outubro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	14.206.218 ¹	53.358.516	129.548.588
Receita FII	208.705	1.228.766	3.692.897
Receita CRI	--	--	--
Receitas LCI	--	--	--
Receitas com Títulos Públicos	41.250	145.310	302.380
Total Receitas	14.456.173	54.732.593	133.543.865
Despesas Administrativas	(1.195.467)	(4.991.376)	(13.013.086)
Despesas Operacionais	(671.521)	(3.710.121)	(9.167.727)
Despesas Financeiras CRI Rochaverá	(1.572.360) ¹	(6.015.696)	(12.801.613)
Total de Despesas	(3.439.348)	(14.717.193)	(34.982.426)
Resultado	11.016.825	40.015.400	98.561.439
Rendimento Distribuído	9.968.317	39.873.270	98.852.481
Resultado por Cota	0,53	1,93	4,75
Rendimento por Cota	0,48	1,92	4,76

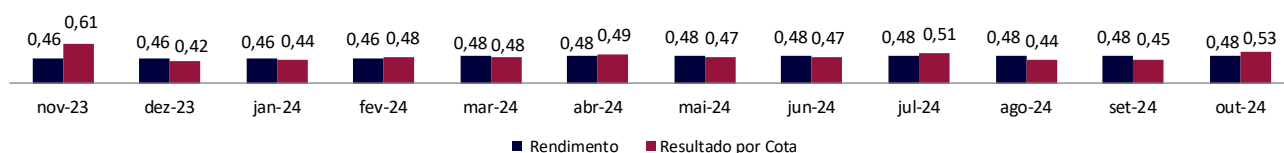
(1) Incluímos neste demonstrativo de resultado as receitas imobiliárias cedidas de lastro para o CRI e também as respectivas despesas financeiras

Composição de Rendimento (R\$)



(2) 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 positivamente pelo aumento das receitas e redução das despesas operacionais.

Histórico de Rendimento (R\$)



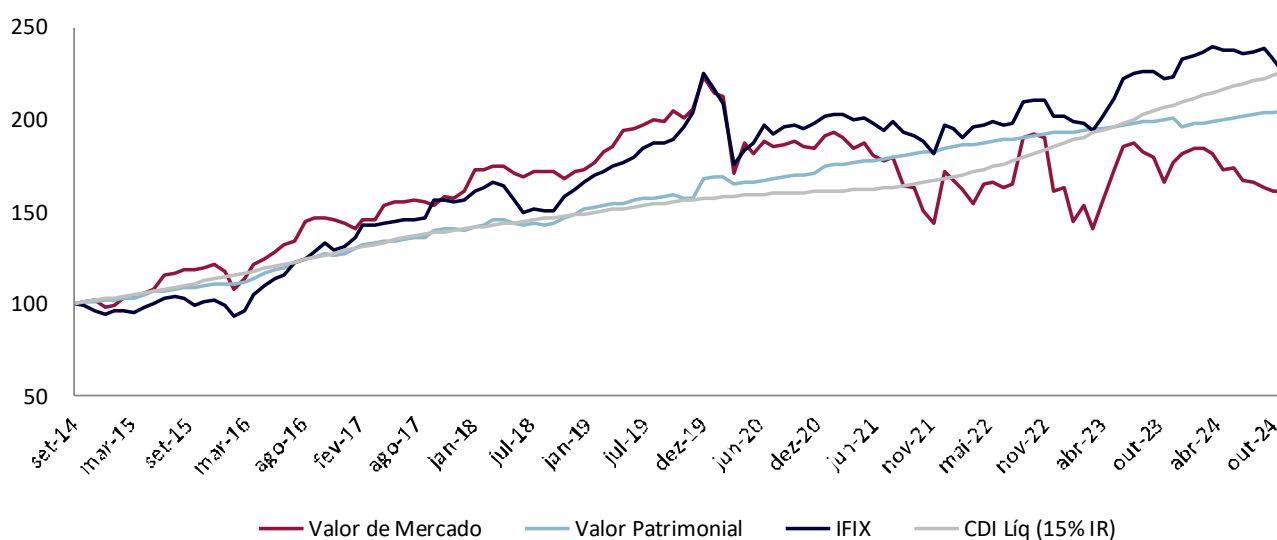


Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

Retorno Total vs. Benchmarks

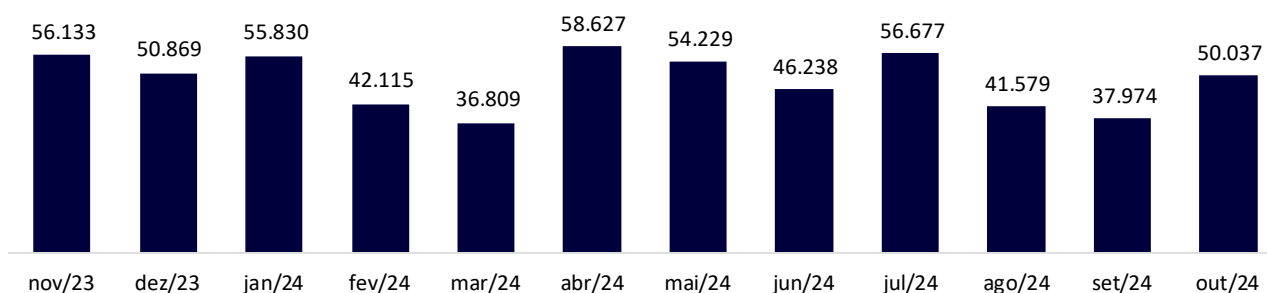
	out/24	2024	2023	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,52%	4,46%	1,51%	2,63%	6,95%
Valor de Mercado + Rendimento	-0,25%	-11,29%	11,07%	-3,00%	-15,38%
CDI Líq (15% IR)	0,79%	7,64%	11,05%	9,29%	21,94%
Ibovespa	-1,60%	-3,33%	22,28%	14,64%	11,79%
IGPM+6%	2,01%	9,38%	2,63%	11,92%	13,21%
IFIX	-3,06%	-3,22%	15,50%	1,55%	7,15%



Liquidez

	out/24	2024	12 meses
Volume Negociado (R\$)	50.037.334	480.116.843	587.118.871
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	2.175.536	2.254.070	2.320.628
Giro	2,20%	21,09%	25,79%

Liquidez Mensal (em milhares de reais)





Carteira

Composição dos Ativos

Imóveis

Nome	Valor Contábil	% Carteira
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.087.892.377	44,90%
Torre Marble e Ebony (Rochaverá)	R\$ 438.570.529	18,10%
Ed. Paulista	R\$ 486.399.672	20,08%
Ed. WTNU III	R\$ 341.210.925	14,08%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 9.300.000	0,38%
Total	R\$ 2.363.373.503	97,55%

Carteira FII

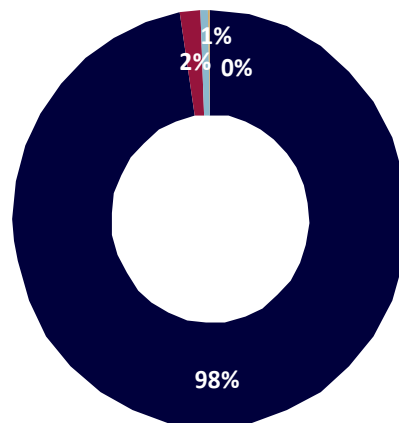
Ticker	Nome	Saldo	% Carteira
HGPO	Pátria Prime Offices	R\$ 27.840.128	1,15%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 6.121.940	0,25%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 4.582.938	0,19%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 261.928	0,01%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 196.042	0,01%
Total		R\$ 39.002.975	1,61%

Títulos Públicos

	Saldo	% Carteira
LFT	R\$ 4.744.156	0,20%
Total	R\$ 4.744.156	0,20%

Caixa e Contas a Receber

	Saldo	% Carteira
Caixa e contas a receber	R\$ 15.701.770	0,65%
Total	R\$ 15.701.770	0,65%



■ Imóveis ■ Carteira FII ■ Caixa e Contas a Receber ■ Títulos Públicos



Carteira

Patrimônio

Patrimônio

	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 2.363.373.503	103,82%
Carteira FII	R\$ 39.002.975	1,71%
Títulos Públicos	R\$ 4.744.156	0,21%
Caixa e Contas a Receber	R\$ 15.701.770	0,69%
CRI Rochaverá ¹	-R\$ 135.000.000	-5,93%
Rendimentos a Pagar e Outras Contas a Pagar	-R\$ 11.326.288	-0,50%
Patrimônio Líquido	R\$ 2.276.496.116	100,00%

(1) CRI emitido em Fev/24 pelo prazo de 5 anos, com amortização no vencimento e taxa de CDI + 2,6% a.a., com lastro nos contratos de locação e sem alienação fiduciária do imóvel.

Composição do Patrimônio Líquido

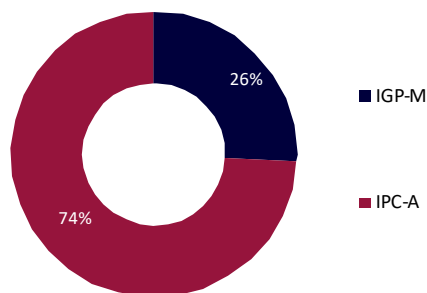




Imóveis

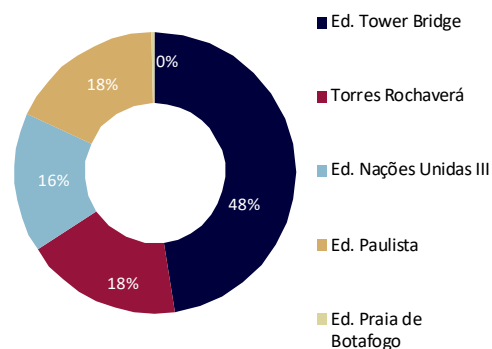
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



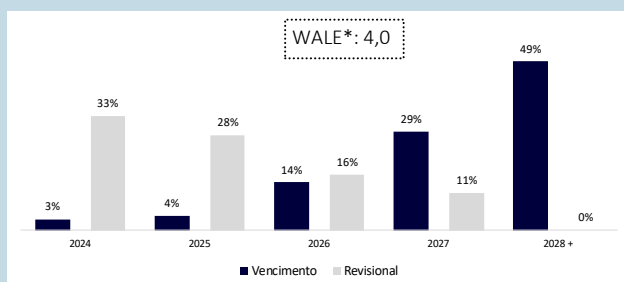
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



Vencimento e Revisionais dos Contatos

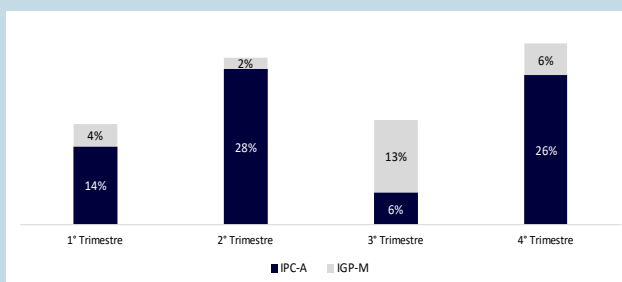
% do ABL



* Média ponderada pela área de todos os vencimentos contratuais

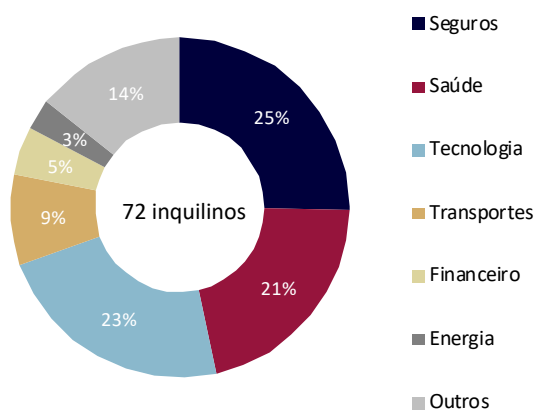
Reajustes Contratuais

% do ABL



Sector dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



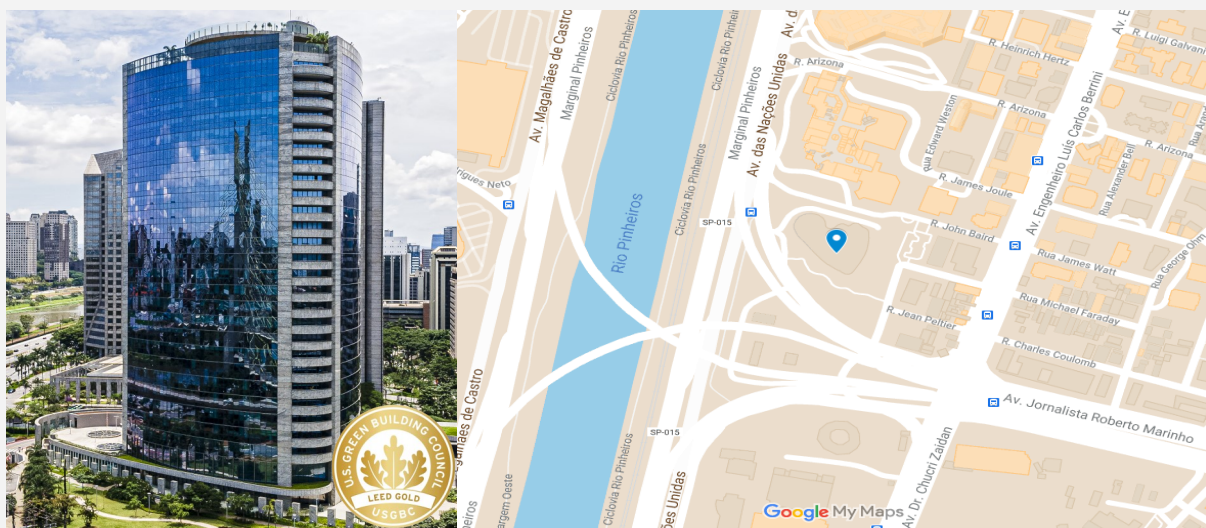
Maiores Inquilinos





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	5,5%
Loja e restaurante	10	3.573,78m ²	8,9%
Estacionamento	1.672 vagas		0,0%
Total		56.447,68m²	5,7%

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 Votorantim, 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, AI Desenvolvimento, Triumph Motorcycles, Zebra, Votorantim Finanças, Power China, Vifor, American Express, C&D, Natcofarma, Livanova, GEP, Cognizant e Banco da Amazônia

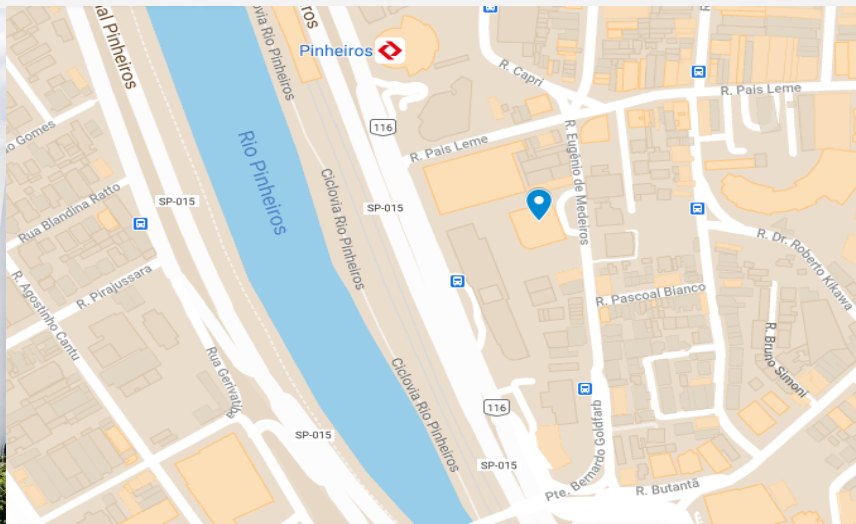
Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	128	22.149,49m ²	11,3%
Loja e restaurante	4	548,20m ²	0,0%
Estacionamento	1.064 vagas		0,0%
Total		22.697,69m²	11,1%

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, Info-Jobs, Expedia e Petrobras.

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



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	4,6%	7,5%
Loja e restaurante	14	4.121,98m²	8,4%	8,4%
Estacionamento	3.597 vagas		0,0%	0,0%
Total		121.935,40m²	4,7%	7,6%



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 Real Estate 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