



Relatório Gerencial

**Safrasset**

Asset

Abril 2022

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
77,48	1.609.052.573	55.512	2.400.915	8,10%	0,63% / 7,59%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
113,67	2.360.700.228	20.767.328	121.935	-12,00%	6,66%

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,

Em abril o fundo anunciou rendimento de R\$0,49 por cota, a ser distribuído no dia 20/05, aos detentores de cotas com base no dia 29/04. A distribuição corresponde a um *dividend yield* de 0,63% no mês (anualizado 7,59%) líquido de IR, com base na cota de fechamento do último mês (R\$77,48).

Pelo lado comercial, assinamos dois novos contratos de locação: i) Lockton Brasil Corretora de Seguros, nova inquilina da torre Ebony no Rochaverá ocupando 1.800m² e ii) Moffatt & Nichol Engenharia, nova inquilina do Ed. Paulista, ocupando 363m². Além disso, tivemos a diminuição de 15% da área ocupada pela Zurich Minas no edifício Tower Bridge (1.229 m²). Este conjunto havia sido locado em 2019, e conta com todas as benfeitorias, inclusive móveis e equipamentos – ideal para novos inquilinos que buscam áreas que não necessitam investimentos ou reformas - que hoje estão avaliadas na casa dos R\$3.000/m². Adicionalmente a empresa já pagou neste mês todas as multas por rescisão antecipada. Acreditamos em repor o locatário no curto prazo. Com estas movimentações, o nível de vacância do fundo permaneceu estável.

Do lado de novas demandas, temos observado maior movimento das empresas na busca por espaço, acreditamos que os próximos trimestres devem apresentar dados positivos para absorção líquida.

Fizemos um estudo no qual projetamos a vacância para os edifícios corporativos de qualidade nas principais regiões de SP até 2025. Consideramos como premissa a média de absorção líquida dos 5 anos pré-pandemia como base fixa para os próximos 4 anos e as entregas dos edifícios que já estão em fase de construção. Considerando estas premissas, teríamos uma vacância de 7% ao final de 2025.

Com a baixa entrega de novos estoques para os próximos semestres, devemos observar várias regiões de São Paulo seguindo o mesmo comportamento da Faria Lima que apresenta vacância abaixo de 10%, dentre as regiões que destacamos são: Paulista, Pinheiros, Vila Olímpia e Berrini.

Nome: JS Real Estate
Multigestão FII

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

Administrador: Banco J.
Safrasset S.A.

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

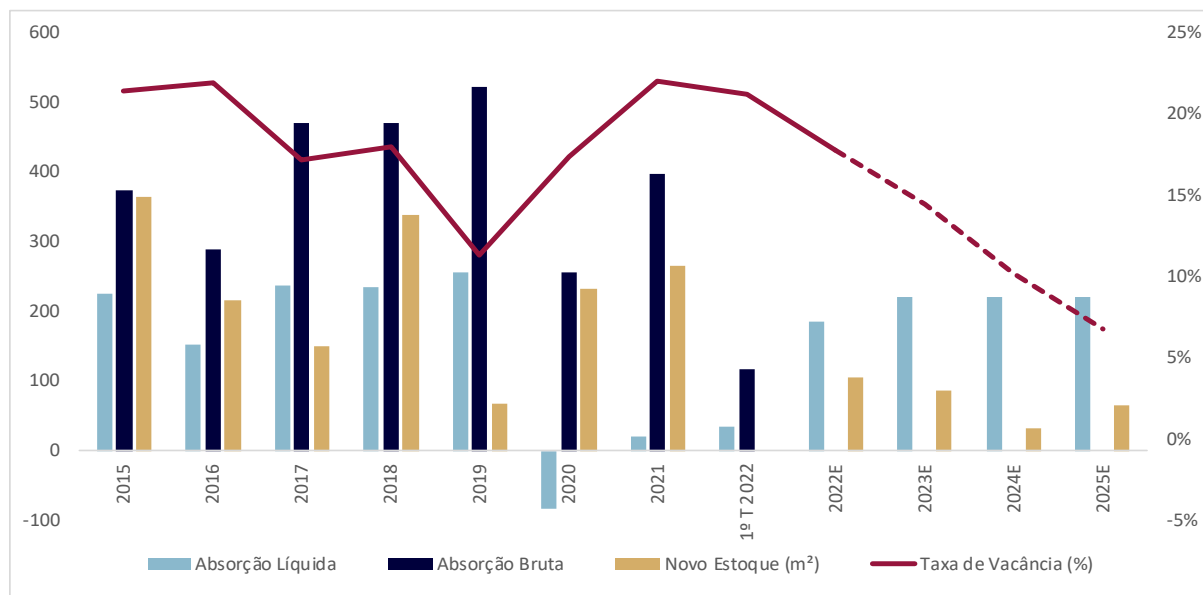
Taxa performance: 20% s/
os rendimentos que
excederem 6% a.a. s/ base
atualizada por IGPM

Data anúncio rendimento:
Último dia útil do mês

**Data pagamento
dividendo:** 15º dia útil do
mês

Tributação: Conforme
Regulamento, Prospecto
do Fundo e leis n. 8.668/93

Comentários do Gestor



Sendo assim, entendemos que a retomada das empresas aos escritórios deve se consolidar ao longo de 2022 e com a pouca entrega de novos prédios nos próximos anos, esperamos que as regiões, onde os ativos do nosso portfólio estão inseridos, apresentem baixa vacância e apreciação nos valores de locação.

Pelo lado macroeconômico, destacamos que o índice de inflação IGP-M, que corrige muitos dos nossos contratos de locação, teve alta de 1,41% em abril, e acumula alta de 14,66% nos últimos 12 meses, enquanto o IPCA teve alta de 1,06% em abril, e acumula uma alta de 12,13% nos últimos 12 meses.

Por fim, reforçamos o esclarecimento de que os informes de rendimentos do ano calendário de 2021 foram disponibilizados a todos os cotistas no dia 25 de fevereiro. Para clientes com conta no banco Safra, os informes de rendimentos foram disponibilizados no Internet Banking, e para os 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, entre 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).

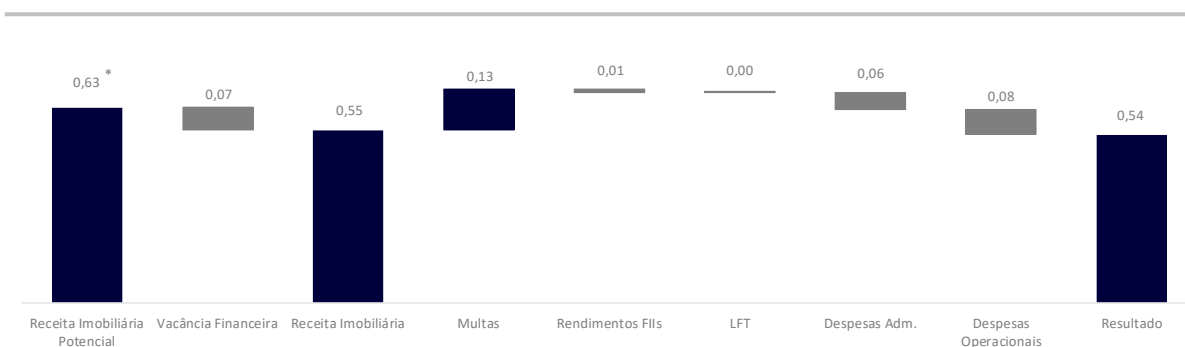
Qualquer dúvida, o time do JSRE está à disposição através do e-mail: ri.imobiliario@safra.com.br



Demonstração de Resultado

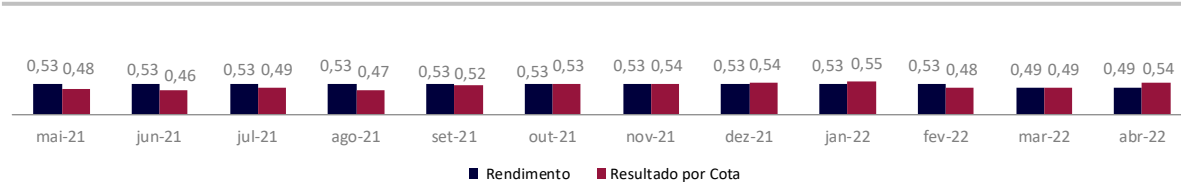
Resultado (R\$)	Abril	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	14.237.263	50.236.167	50.236.167
Receita FII	-254.942	2.992.824	2.992.824
Receita CRI	0	0	0
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	30.809	144.199	144.199
Total Receitas	14.013.131	53.373.190	53.373.190
Despesas Administrativas	-1.185.296	-5.044.027	-5.044.027
Despesas Operacionais	-1.636.453	-5.421.422	-5.421.422
Total de Despesas	-2.821.749	-10.465.450	-10.465.450
Resultado	11.191.382	42.907.741	42.907.741
Rendimento Distribuído	10.175.991	42.344.582	42.344.582
Resultado por Cota	0,54	2,07	2,07
Rendimento por Cota	0,49	2,04	2,04
Proporção Distribuição	90,9%	98,7%	98,7%

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\$)

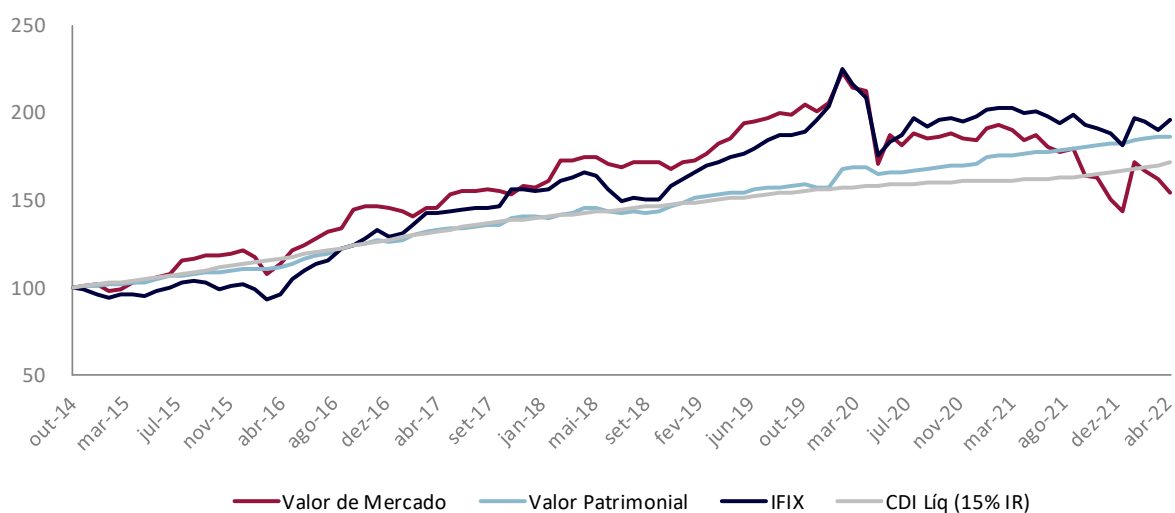




Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

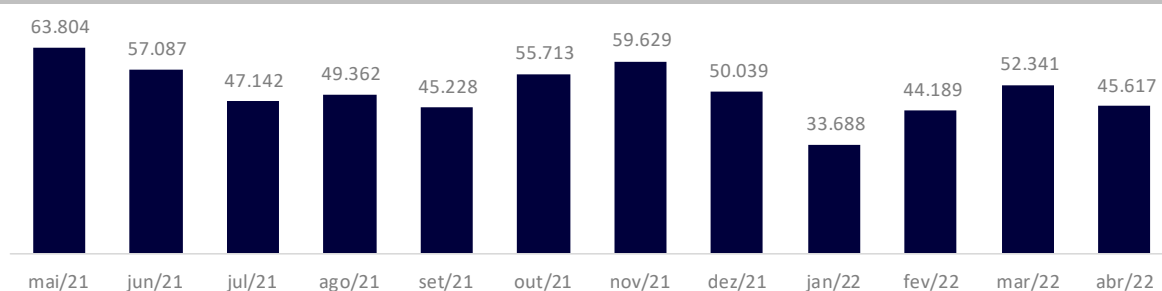
	abr/22	2022	2021	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,51%	1,65%	5,78%	5,68%	13,11%
Valor de Mercado + Rendimento	6,66%	-3,92%	-10,42%	-12,00%	-11,97%
CDI Líq (15% IR)	0,72%	2,80%	3,73%	6,02%	7,99%
Ibovespa	-10,10%	2,91%	-11,93%	-9,27%	34,00%
IGPM+6%	1,90%	9,07%	24,86%	21,54%	70,10%
IFIX	0,89%	0,00%	-2,28%	-1,97%	7,73%



Liquidez

	abr/22	2022	12 meses
Volume Negociado (R\$)	45.617.379	175.835.300	603.839.615
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	2.400.915	2.170.806	2.405.736
Giro	1,93%	7,45%	25,58%

Liquidez Mensal (em milhares de reais)





Carteira

Imóveis

Nome	Valor Contábil	% Carteira
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.126.040.665	44,17%
Torre Marble e Ebony (Rochaverá)	R\$ 501.527.600	19,67%
Ed. Paulista	R\$ 483.840.000	18,98%
Ed. WTNU III	R\$ 306.098.000	12,01%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 8.759.000	0,34%
Total	R\$ 2.426.265.265	95,18%

Carteira FII

Ticker	Nome	Saldo	% Carteira
HGPO	CSHG Prime Offices	R\$ 83.764.109	3,29%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 10.111.105	0,40%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 9.486.900	0,37%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 7.399.308	0,29%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 508.456	0,02%
TBOF	TB Office	R\$ 15.718	0,00%
Total		R\$ 111.285.596	4,37%

Títulos Públicos

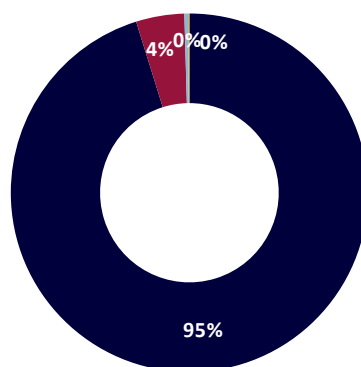
	Saldo	% Carteira
LFT	R\$ 3.264.425	0,13%
Total	R\$ 3.264.425	0,13%

Caixa e Contas a Receber

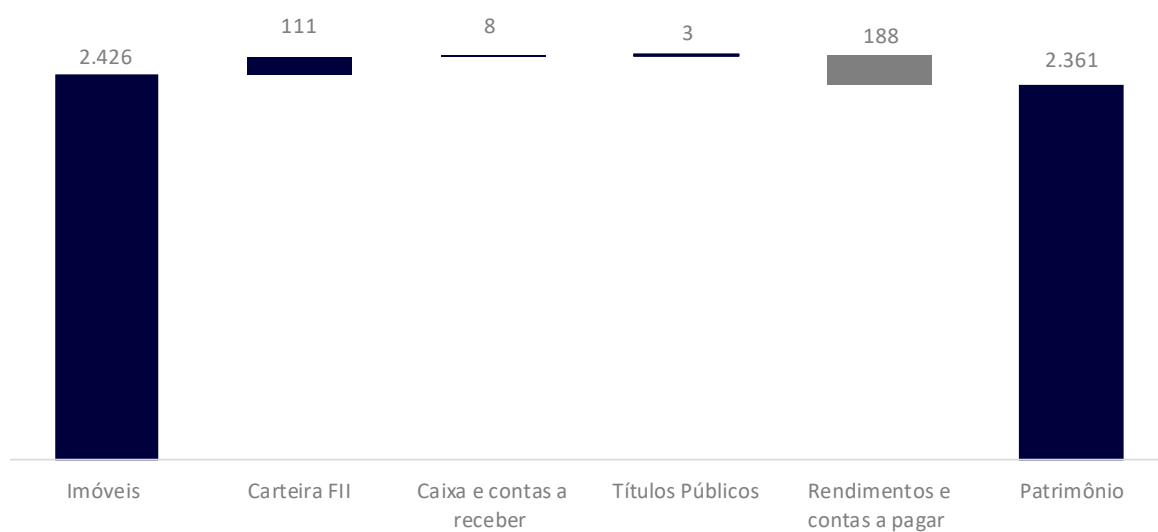
	Saldo	% Carteira
Caixa e contas a receber	R\$ 8.282.755	0,32%
Total	R\$ 8.282.755	0,32%

**Patrimônio**

	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 2.426.265.265	102,78%
Carteira FII	R\$ 111.285.596	4,71%
Títulos Públicos	R\$ 3.264.425	0,14%
Caixa e contas a receber	R\$ 8.282.755	0,35%
Rendimentos e contas a pagar	-R\$ 188.397.814	-7,98%
Patrimônio Líquido	R\$ 2.360.700.228	100,00%

Composição da Carteira

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

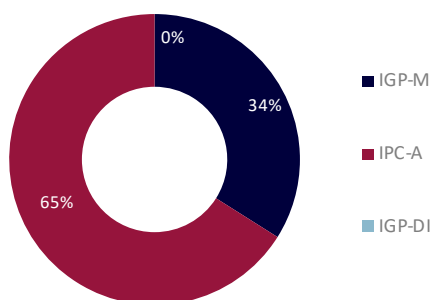
Composição do PL



Imóveis

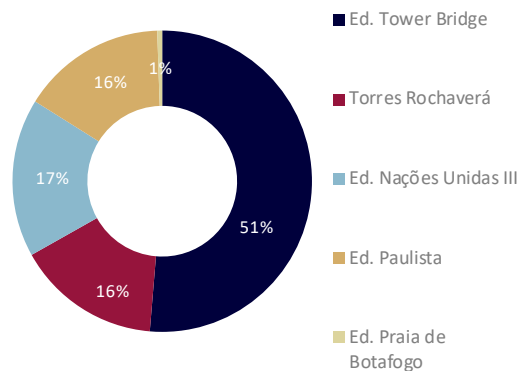
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



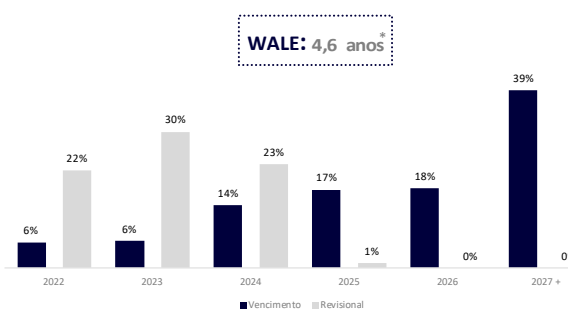
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



Vencimento e Revisionais dos Contatos

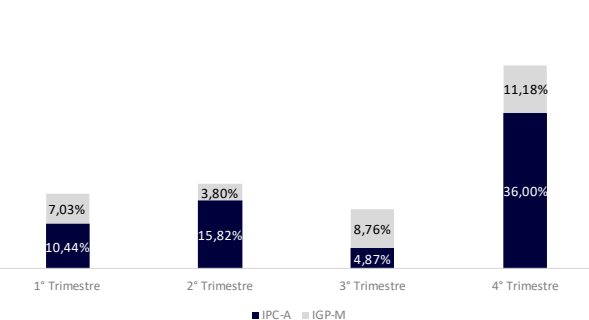
% do ABL



* Média ponderada pela área de todos os vencimentos contratuais

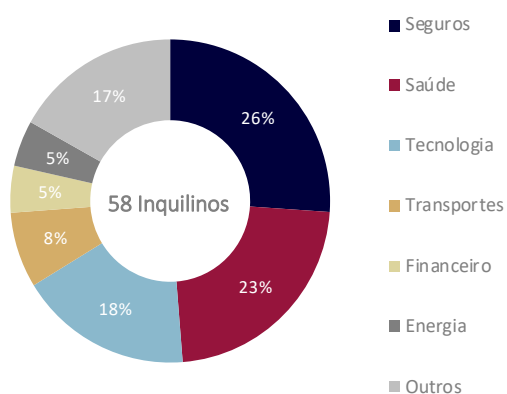
Reajustes Contratuais

% do ABL



Sector dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



Maiores Inquilinos

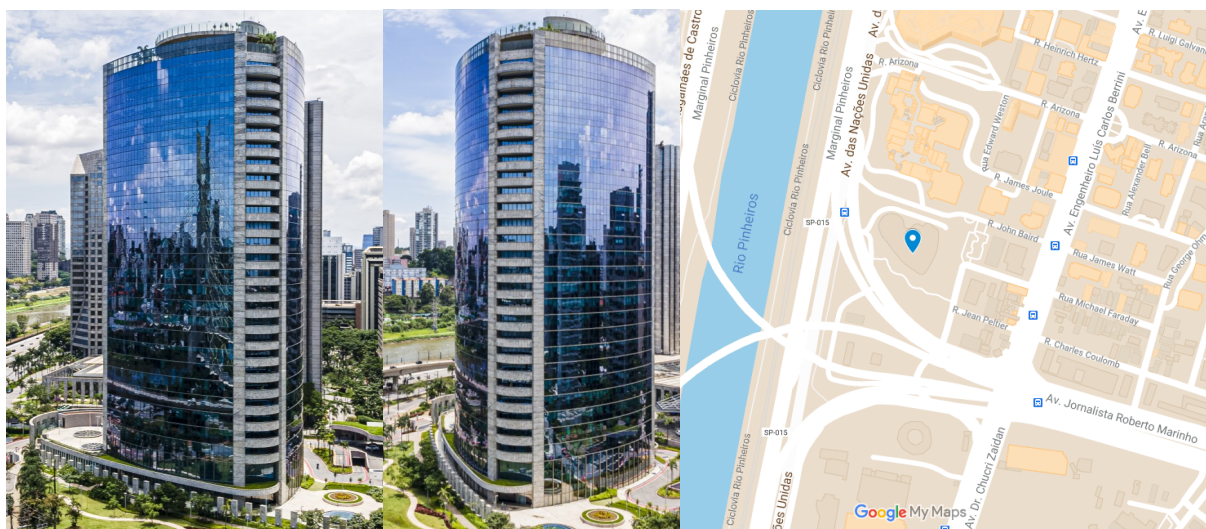
% do ABL total

Allianz	12,8%
Zurich Minas	5,5%
Einstein	4,4%
Banco Votorantim	4,2%
Medtronic	4,2%
Salesforce	3,6%
CCEE	3,3%
Panalpina	3,0%
Abbvie	3,0%
Emae	2,6%
Outros	53,4%
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, Dassault e Tishman.

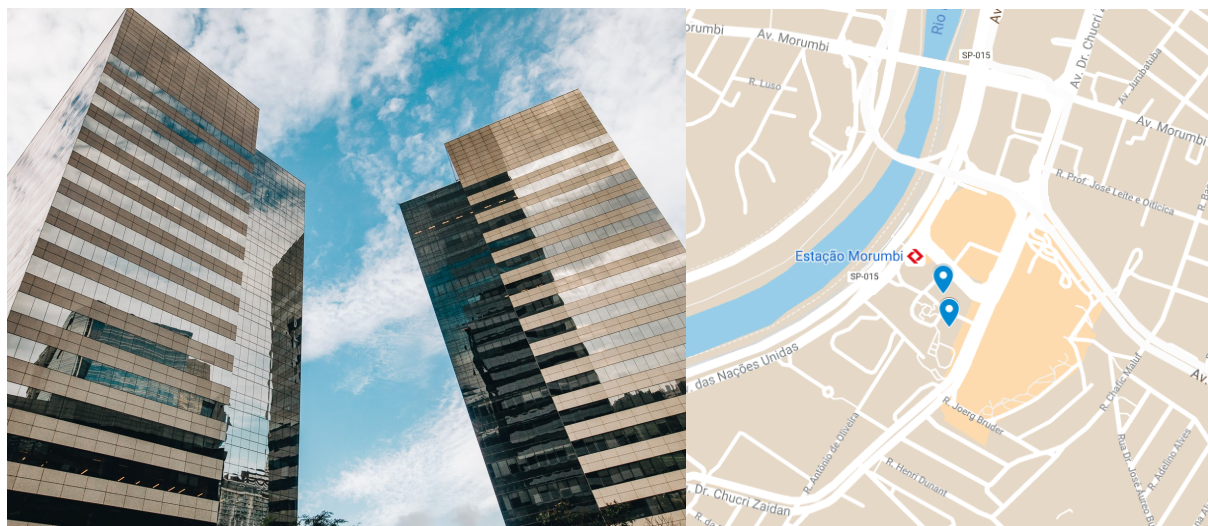
Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	48	52.873,90m ²	7,8%
Loja e restaurante	10	3.573,78m ²	3,4%
Estacionamento	1.672 vagas		0,0%
Total		56.447,68m²	7,5%

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

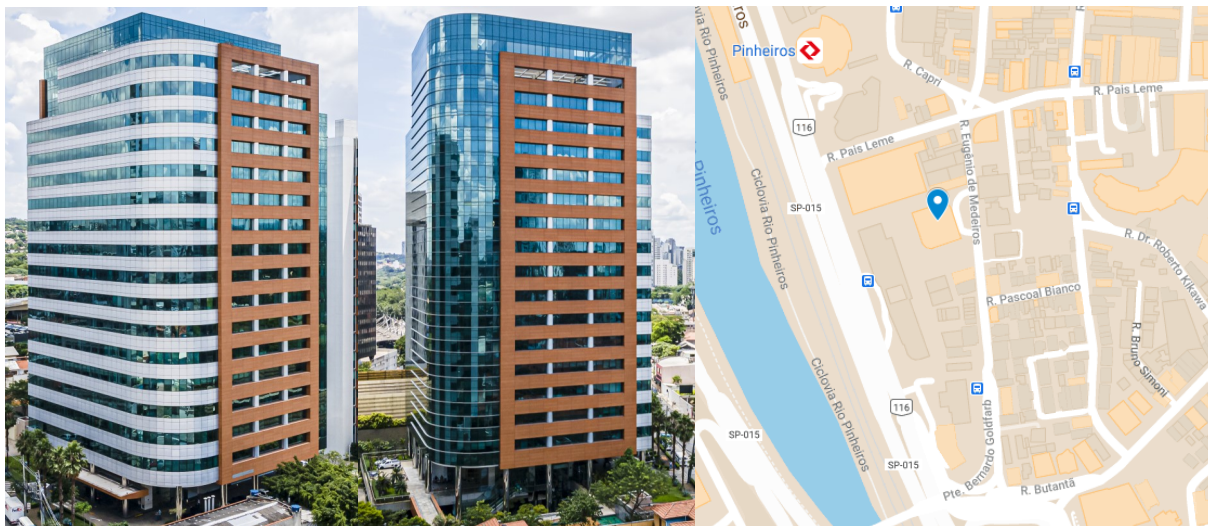
Locatários: Banco Votorantin, SAP Brasil, Boehringer Ingelheim, First Data, Everis Brasil, Fleury, Regus, Boston Scientific, Ecogen, Avaya do Brasil, Akzo Nobel, Astellas Farma, Genomma Lab, Ingredion, Banco do Brasil, Coliers, AI Desenvolvimento, Triumph Motorcycles, Votorantim Finanças, Vifor e American Express.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	128	22.149,49m ²	26,5%
Loja e restaurante	4	548,20m ²	0,0%
Estacionamento	1.064 vagas		0,0%
Total		22.697,69m²	25,9%

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 Silver. 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

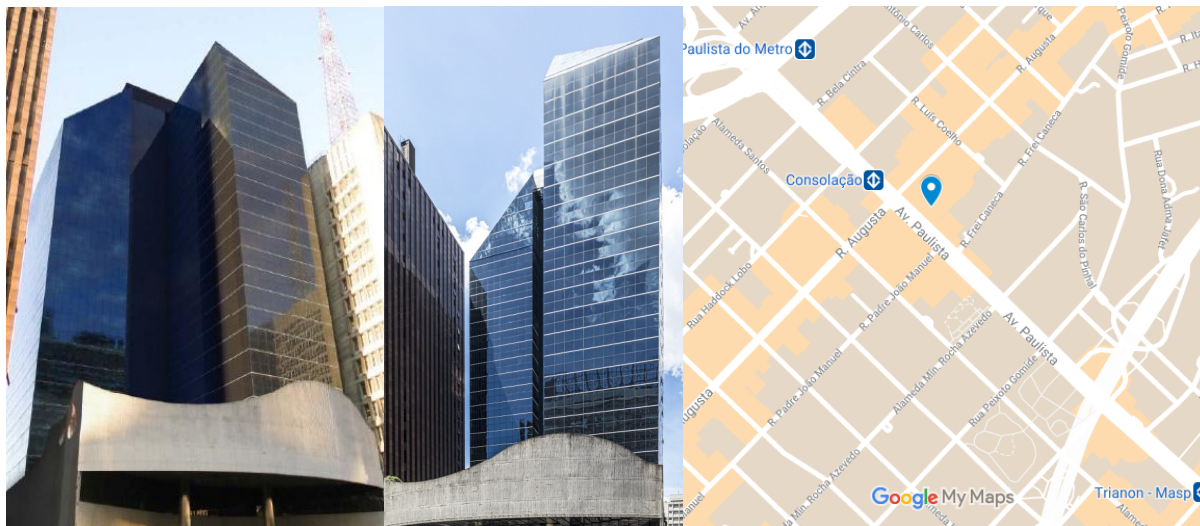
Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	20	15.867,00m ²	0,0%
Estacionamento	436 vagas		0,0%
Total		15.867,00m²	0,0%

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

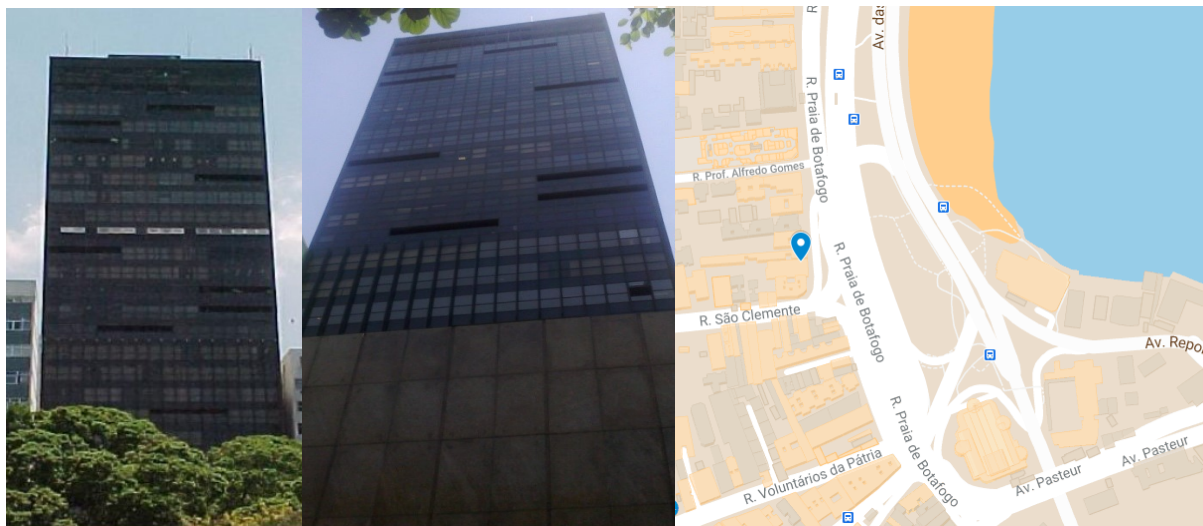
Locatários: ISCP, Einstein, Equinix, CCEE, Regus, Livance e InfoJobs.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	41	26.206,00m ²	30,9%
Estacionamento	408 vagas		0,0%
Total		26.206,00m²	30,9%

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. Praia de Botafogo 440**

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

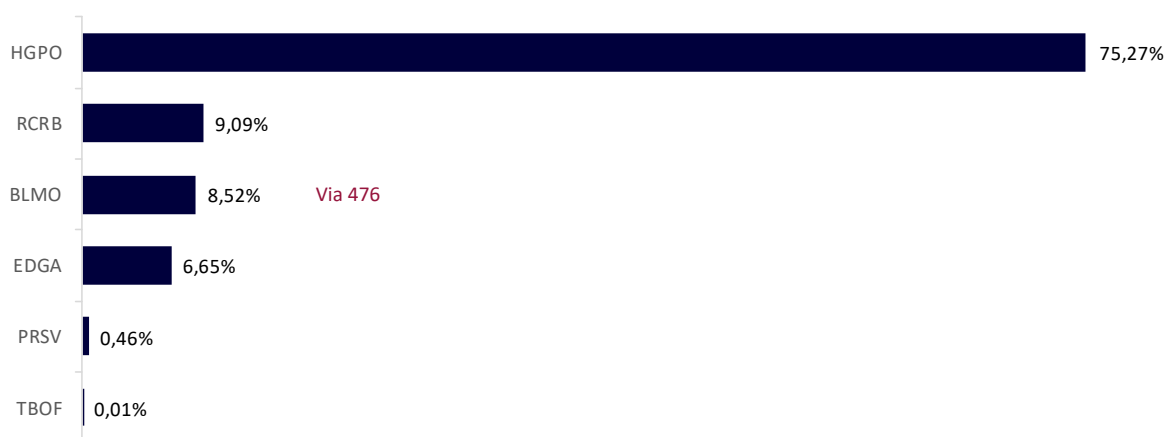
Ativo	# Conjuntos	Área Bruta Locável	Vacância Física	Vacância Financeira
Lajes Corporativas	244	117.813,42m ²	15,3%	13,5%
Loja e restaurante	14	4.121,98m ²	3,0%	3,0%
Estacionamento	3.597 vagas	0	0,0%	0,0%
Total		121.935,40m²	14,9%	13,4%



Detalhes sobre as Principais Posições de FII's

Fundos Imobiliários

% PL da carteira FII



HGPO11

Valor de Mercado	R\$ 259,20
Cota Patrimonial	R\$ 268,22
ABL (m²)	12.613
Vacância	4,99%
DY	6,13%

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.

RCRB11

Valor de Mercado	R\$ 127,00
Cota Patrimonial	R\$ 195,96
ABL (m²)	43.087
Vacância	26,90%
DY	7,20%

O patrimônio do fundo é composto por 10 ativos localizados nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. As lajes se encontram nos principais eixos corporativos como: Paulista, Faria Lima, Vila Olímpia e Berrini. O fundo conta com boa diversificação geográfica e inquilinos de diversos setores da economia.



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.