



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Maio 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
77,80	1.615.698.118	56.493	2.887.234	8,02%	0,63% / 7,56%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
113,63	2.359.889.167	20.767.328	121.935	-7,98%	1,05%

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,

Anteciparemos a data de pagamento de rendimento do JSRE. Conforme informado em comunicado ao mercado de 27 de maio, o JSRE antecipará os pagamentos de rendimentos para o 10º dia útil posterior à data de divulgação de seu rendimento (último dia útil do mês). Esta antecipação será implementada para os pagamentos de dividendos no mês de julho (competência junho), levando mais um benefício para os cotistas.

Ainda em maio, houve algumas movimentações nos contratos de locação. A Kroll, inquilina do Ed. Tower Bridge Corporate, renovou por mais 36 meses, tendo seu novo vencimento para 2027. O Fleury, inquilina do Ed. Tower Bridge Corporate e Rochaverá, também prolongou seu contrato em 14 meses no Ed. Tower Bridge Corporate, com vencimento em 2030, e 18 meses para o Rochaverá, com vencimento em 2029.

Por fim, informamos que encerramos o mês de fevereiro com um saldo da renda mínima garantida disponível no Rochaverá de, aproximadamente, R\$ 20,3 milhões, que entendemos ser interessante para passarmos por esta fase final dos efeitos da COVID no mercado de escritórios de São Paulo.

O fundo anunciou rendimento de R\$0,49 por cota no mês de maio, a ser distribuído no dia 22/06, aos detentores de cotas com base no dia 31/05. A distribuição corresponde a um dividend yield de 0,63% no mês (anualizado 7,56%) líquido de IR, com base na cota de fechamento do último mês (R\$77,80).

Aconteceram duas transações relevantes no mercado imobiliário no mês de maio. A primeira foi a compra de 80% do portfólio da BR Properties pela Brookfield por R\$ 6 bilhões. Esta compra demonstra a resiliência do mercado imobiliário corporativo nas principais regiões de escritórios do Brasil. A segunda transação foi a venda de 62% da participação da GTIS Partners no Infinity Tower por aproximadamente R\$ 850 milhões. Destacamos que a venda do Infinity Tower, imóvel Triple A localizado no Itaim Bibi, resultou em R\$39.170/m² Boma.

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
excederam 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
e n. 9.779/1999

Comentários do Gestor

Lembramos que ao preço do JSRE no mercado secundário, que conta com portfólio de imóveis Triple A em diversas regiões primas de São Paulo, chegamos a um valor próximo de R\$ 13.800/m², e com isso, vemos o fundo descontado frente ao preço por metro quadrado negociado no mercado imobiliário e o consequente tamanho do ganho de capital potencial nas cotas do JSRE.

Em continuidade ao assunto que abordamos em nosso relatório de gestão do mês de janeiro, qual seja a nova interpretação da CVM sobre distribuição de rendimentos de fundos imobiliários, informamos que a CVM publicou nova ata de reunião do colegiado datada de 17 de maio de 2022, onde informa que o colegiado decidiu por unanimidade (i) reconsiderar a decisão de janeiro de 2022 e reconheceu a perfeita regularidade das distribuições de rendimento dos fundos imobiliários, e (ii) instruir os administradores dos fundos imobiliários para aprimorar as informações disponibilizadas aos cotistas no que se refere aos valores distribuídos a título de rendimento e o lucro contábil do fundo imobiliário em questão. Com esta decisão definitiva, o veículo continua sendo importante veículo para pagamento de renda mensal no mercado de capitais, sem questionamentos por parte do regulador.

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

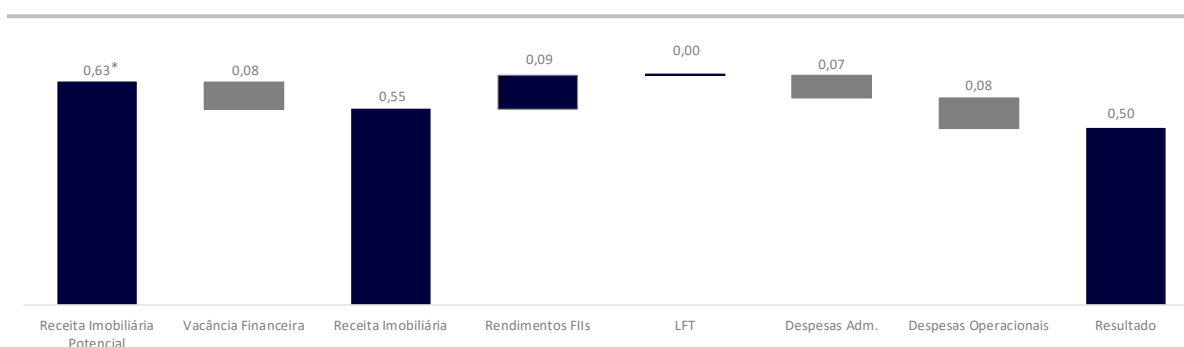
No QR Code abaixo, você encontrará a página do fundo no YouTube:



Demonstração de Resultado

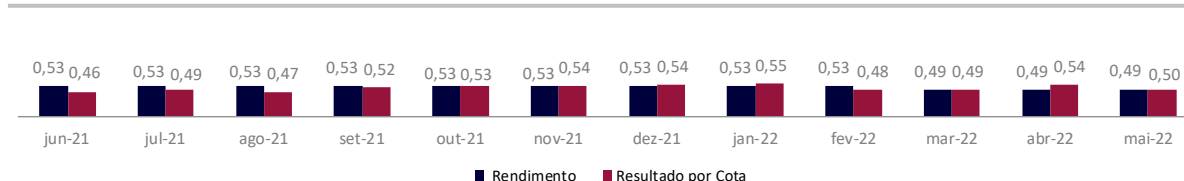
Resultado (R\$)	Maio	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	11.394.349	61.630.516	61.630.516
Receita FII	1.958.290	4.951.114	4.951.114
Receita CRI	0	0	0
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	40.619	184.818	184.818
Total Receitas	13.393.257	66.766.448	66.766.448
Despesas Administrativas	-1.379.627	-6.423.655	-6.423.655
Despesas Operacionais	-1.720.702	-7.142.124	-7.142.124
Total de Despesas	-3.100.329	-13.565.778	-13.565.778
Resultado	10.292.928	53.200.669	53.200.669
Rendimento Distribuído	10.175.991	52.520.573	52.520.573
Resultado por Cota	0,50	2,56	2,56
Rendimento por Cota	0,49	2,53	2,53
Proporção Distribuição	98,9%	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\$)

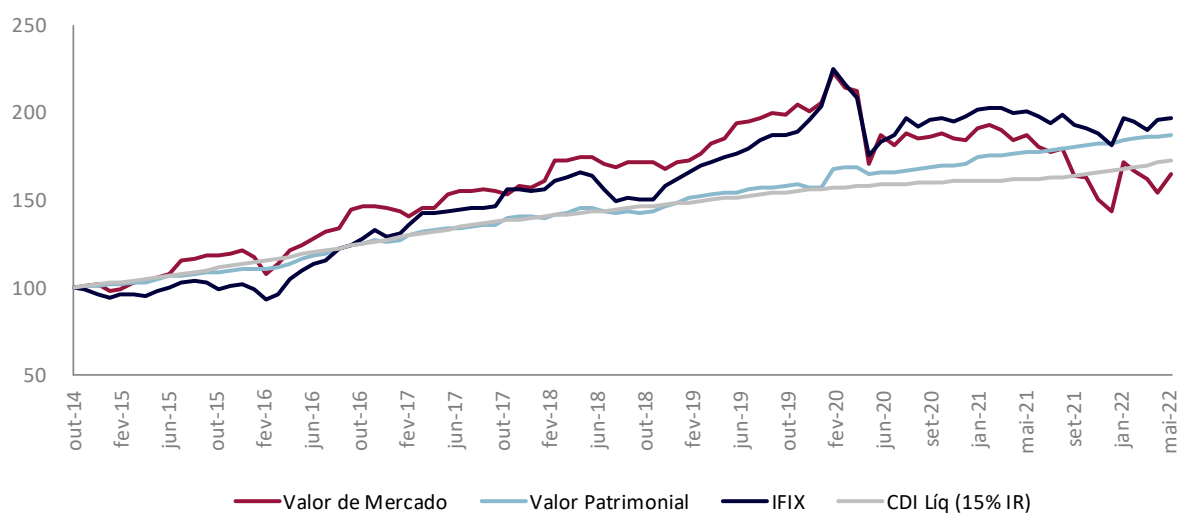




Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

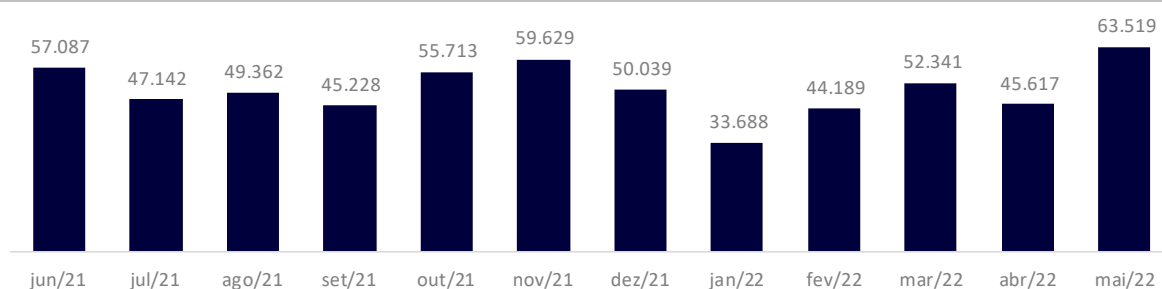
	mai/22	2022	2021	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,40%	2,06%	5,78%	5,77%	13,18%
Valor de Mercado + Rendimento	1,05%	-2,92%	-10,42%	-7,98%	-8,41%
CDI Líq (15% IR)	0,87%	3,70%	3,73%	6,71%	8,71%
Ibovespa	3,22%	6,23%	-11,93%	-11,78%	27,40%
IGPM+6%	1,01%	10,18%	24,86%	17,37%	70,51%
IFIX	0,56%	0,56%	-2,28%	0,14%	6,12%



Liquidez

	mai/22	2022	12 meses
VOLUME Negociado (R\$)	63.519.139	239.354.439	603.554.497
VOLUME Médio Negociado (R\$/Dia)	2.887.234	2.323.830	2.395.058
Giro	2,69%	10,14%	25,58%

Liquidez Mensal (em milhares de reais)



Carteira

Imóveis

Nome	Valor Contábil	% Carteira
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.126.340.665	44,26%
Torre Marble e Ebony (Rochaverá)	R\$ 501.527.600	19,71%
Ed. Paulista	R\$ 484.040.000	19,02%
Ed. WTNU III	R\$ 306.098.000	12,03%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 8.759.000	0,34%
Total	R\$ 2.426.765.265	95,35%

Carteira FII

Ticker	Nome	Saldo	% Carteira
HGPO	CSHG Prime Offices	R\$ 80.487.420	3,16%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 9.473.860	0,37%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 9.448.792	0,37%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 6.679.931	0,26%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 505.747	0,02%
TBOF	TB Office	R\$ 15.718	0,00%
Total		R\$ 106.611.468	4,19%

Títulos Públicos

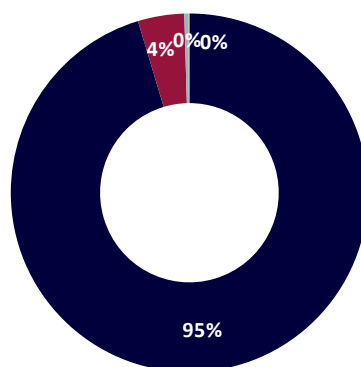
	Saldo	% Carteira
LFT	R\$ 2.301.096	0,09%
Total	R\$ 2.301.096	0,09%

Caixa e Contas a Receber

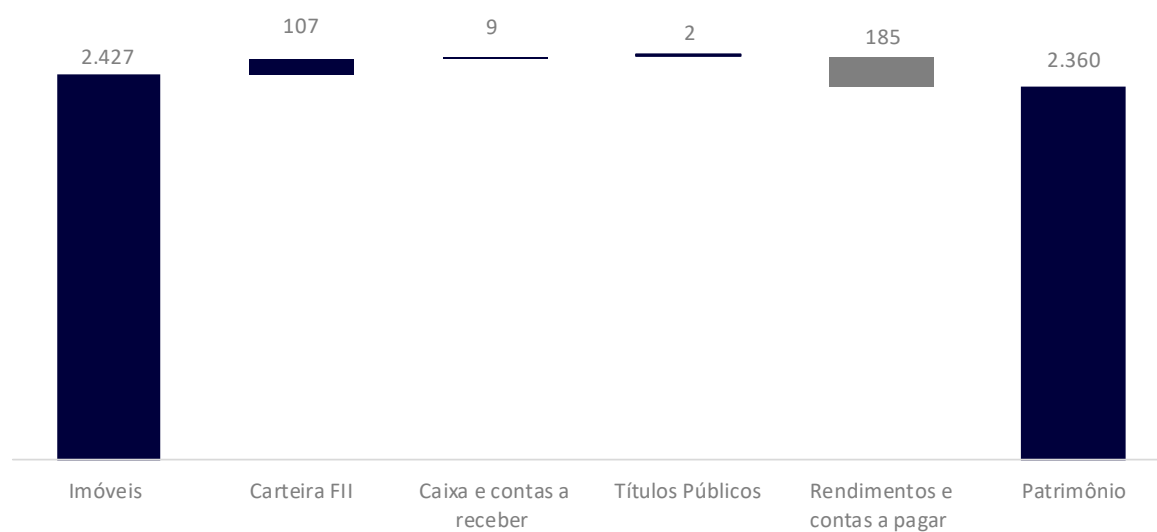
	Saldo	% Carteira
Caixa e contas a receber	R\$ 9.399.628	0,37%
Total	R\$ 9.399.628	0,37%

Patrimônio

	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 2.426.765.265	102,83%
Carteira FII	R\$ 106.611.468	4,52%
Títulos Públicos	R\$ 2.301.096	0,10%
Caixa e contas a receber	R\$ 9.399.628	0,40%
Rendimentos e contas a pagar	-R\$ 185.188.290	-7,85%
Patrimônio Líquido	R\$ 2.359.889.167	100,00%

Composição da Carteira

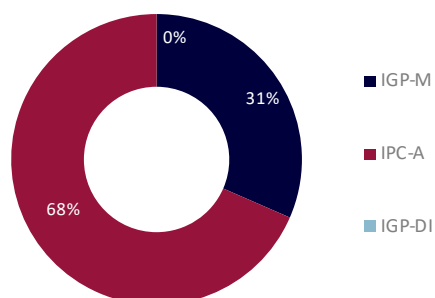
■ Imóveis ■ Carteira FII ■ Títulos Públicos ■ Caixa e contas a receber

Composição do PL

Imóveis

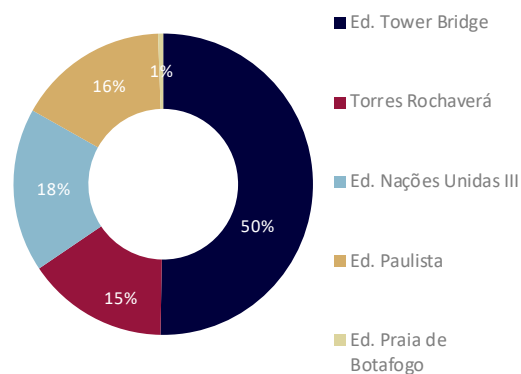
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



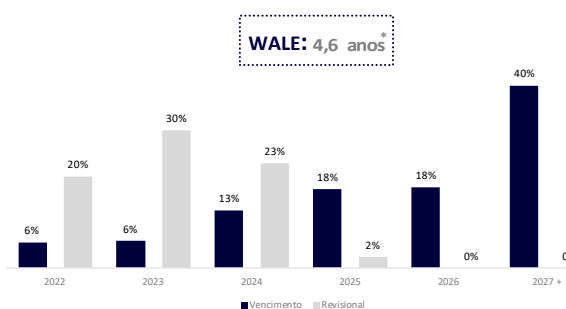
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



Vencimento e Revisionais dos Contatos

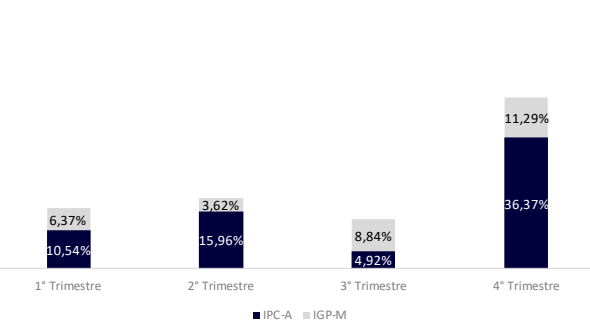
% do ABL



* Média ponderada pela área de todos os vencimentos contratuais

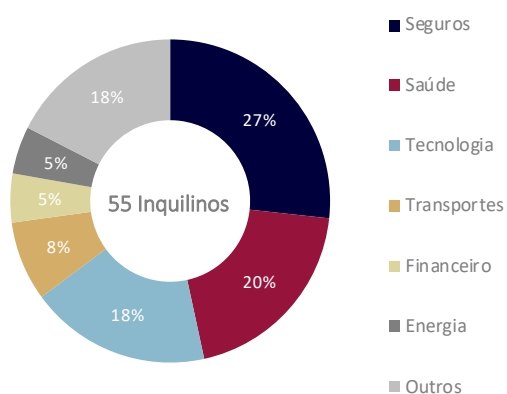
Reajustes Contratuais

% do ABL



Sector dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



Maiores Inquilinos

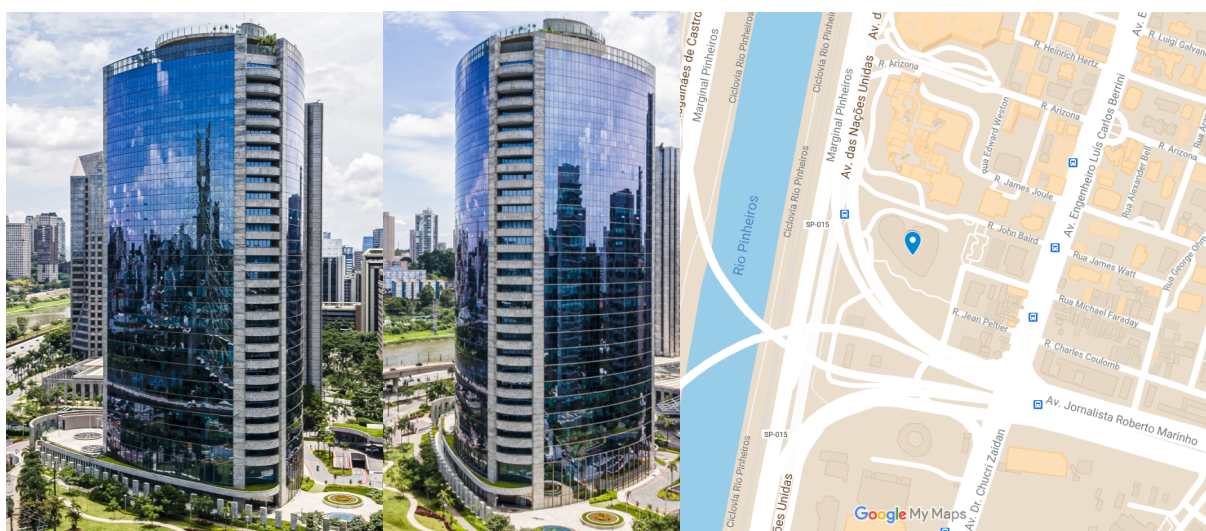
% do ABL total

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

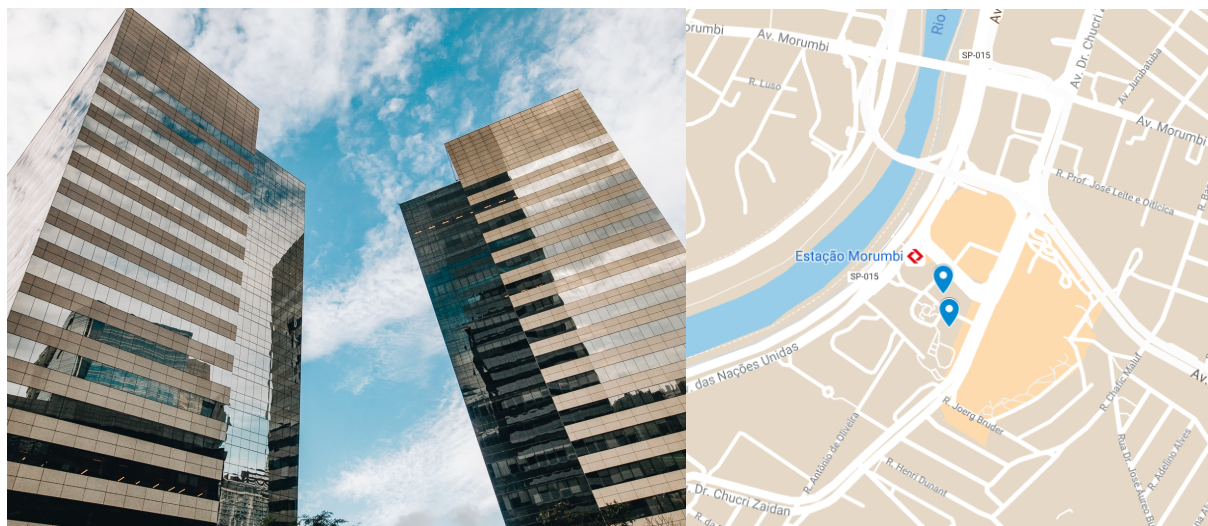
Locatários: Zurich Minas, Medtronic, Salesforce, Abbvie, Emae, Fleury, Banco Toyota, Seb, Zurich Santander, Panalpina, Docusign, NCR, Bridgestone, Kroll & AA, Green4T, Dassault e Tishman.

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

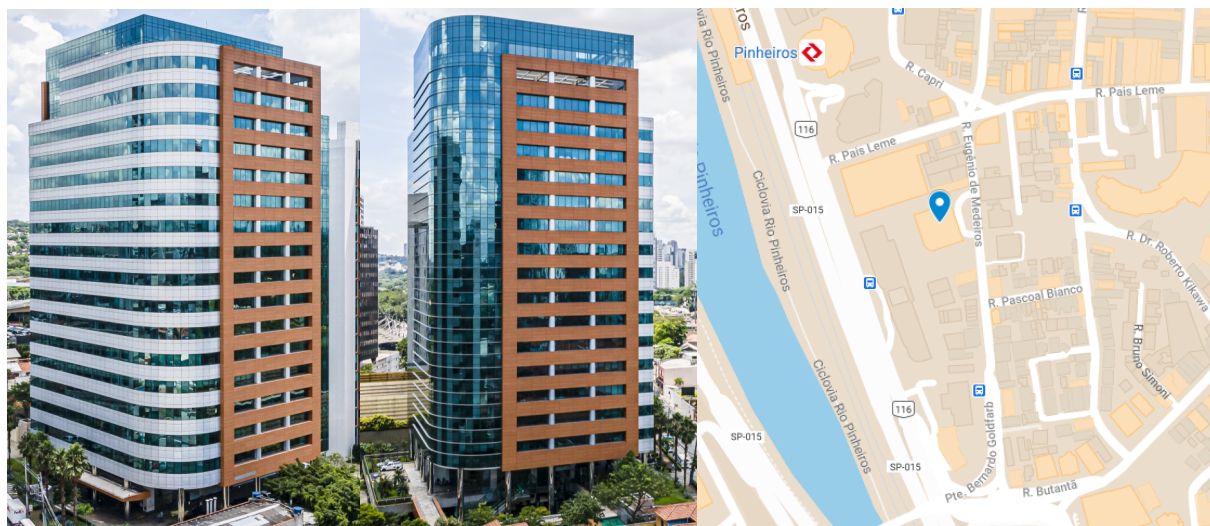
Locatários: Banco Votorantin, SAP Brasil, Boehringer Ingelheim, First Data, Everis Brasil, Fleury, Regus, Boston Scientific, Ecogen, Avaya do Brasil, Akzo Nobel, Astellas Farma, Genomma Lab, Ingredion, Banco do Brasil, Coliers, AI Desenvolvimento, Triumph Motorcycles, Votorantim Finanças, Vifor e American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

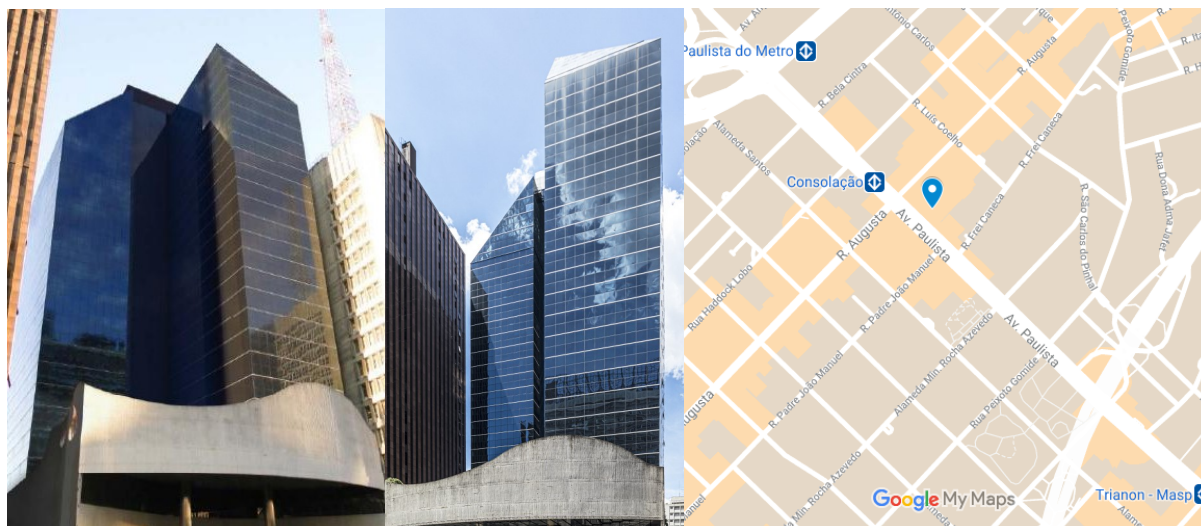
Locatários: Allianz e CloudWalk

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

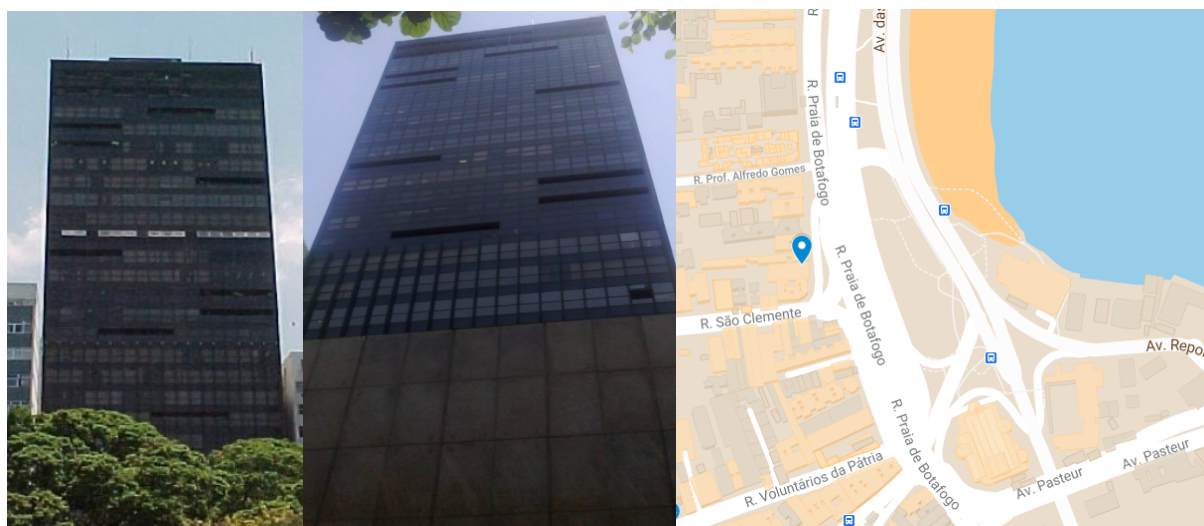
Locatários: ISCP, Einstein, Equinix, CCEE, Regus, Livance e InfoJobs.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal¹	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 FIIs

Fundos Imobiliários

% PL da carteira FII



HGPO11

Valor de Mercado	R\$ 260,00
Cota Patrimonial	R\$ 268,19
ABL (m²)	12.613
Vacância	4,99%
DY	6,18%

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\$ 123,52
Cota Patrimonial	R\$ 194,91
ABL (m²)	43.087
Vacância	26,90%
DY	7,25%

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.