



# Relatório Gerencial



**Safrasset** | Asset

Dezembro 2022

JSRE11

JS Real Estate Multigestão | Fundo de Investimento Imobiliário – FII | JSRE11

[www.safrasset.com.br](http://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
73,00	1.516.014.944	84.893	1.680.177	8,16%	0,67% / 8,05%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
112,97	2.346.073.475	20.767.328	121.938	-4,89%	1,49%

## 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,

Gostaríamos de comunicar que no mês de dezembro foram assinados três novos contratos de locação pelo JSRE, representando um total de, aproximadamente, 2.025 m<sup>2</sup> locados em nosso portfólio de imóveis.

Das três locações, duas foram no Edifício Paulista sendo i) a empresa Targetware, nova inquilina do 7º andar (conjunto maior) locando, aproximadamente, 845 m<sup>2</sup> e ii) a empresa Interfusão, nova inquilina do 7º andar (conjunto menor) locando, aproximadamente, 365 m<sup>2</sup>.

Neste trimestre, diminuimos a vacância do edifício Paulista de 30,9% para 4,6% (queda de 26,3%), representando uma redução de 85% da área vaga do imóvel.

A terceira locação foi assinada com a empresa Power China, nova inquilina do 4º andar da torre Marble do complexo Rochaverá, locando, aproximadamente, 815 m<sup>2</sup>.

Em contrapartida, foi assinado o distrato com a empresa SEB, inquilina do Ed. Tower Bridge, para devolução parcial de 679,96 m<sup>2</sup>.

Com estas movimentações, encerramos o último trimestre de 2022 reduzindo a vacância física do portfólio de 14,4% para 8,8% (queda de 5,6%), representando uma redução de, aproximadamente, 39% das áreas vagas

O saldo da renda mínima garantida (RMG), referente ao Rochaverá, está em, aproximadamente, R\$ 7 milhões. A projeção é que com o uso mensal projetado, o saldo será consumido até abril de 2023.

Informamos que a alavancagem de R\$ 150 milhões (representa 6% do PL) tem o prazo de vencimento em fevereiro de 2023. Este vencimento será prorrogado e já estamos renegociando os termos. Ao rolar a dívida, teremos mais tempo para estruturarmos o melhor formato para amortizá-la podendo ser via (I) venda de nossa posição de cotas de outros FIIs; (II) venda integral ou parcial de algum imóvel; ou (III) fazer emissão de cotas caso esta esteja no nível da cota patrimonial.

**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:** 10º dia útil do  
mês

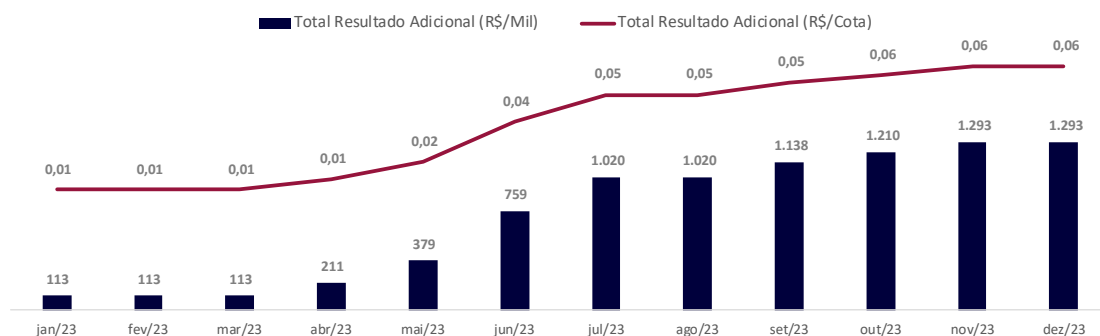
**Tributação:** Conforme  
Regulamento, Prospecto  
do Fundo e leis n. 8.668/93

## Comentários do Gestor

Anunciamos, via fato relevante no dia 26/12/2022, que firmamos contrato de prestação de serviços de formador de mercado com a XP. O formador de mercado atua diretamente no mercado secundário, ajudando a diminuir distorções nos preços das cotas e dando mais liquidez ao fundo.

Ainda em dezembro, os imóveis que compõem a carteira do fundo foram avaliados a mercado (valor justo), pela empresa Colliers Technical Services LTDA, resultando em uma desvalorização de 0,49% no valor contábil dos imóveis, o que representa 0,51% quanto consideramos o valor patrimonial da cota do fundo. O novo valor contábil de cada imóvel pode ser visto ao longo do relatório (página 6).

Com o resultado das novas locações e dos contratos que ainda estão em carência, trazemos o gráfico abaixo para mostrar a projeção do incremento no resultado conforme os vencimentos das carências previstas nos contratos de locação firmados recentemente e diminuição imediata dos custos de vacância (IPTU e condomínio).



O fundo anunciou rendimento de R\$0,49 por cota no mês de dezembro, aos detentores de JSRE11 no último dia útil do mês, que serão pagos no 10º dia útil do mês subsequente. A distribuição corresponde a um dividend yield anualizado equivalente a 8,05% líquido de IR, com base na cota de fechamento do último mês (R\$73,00).

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

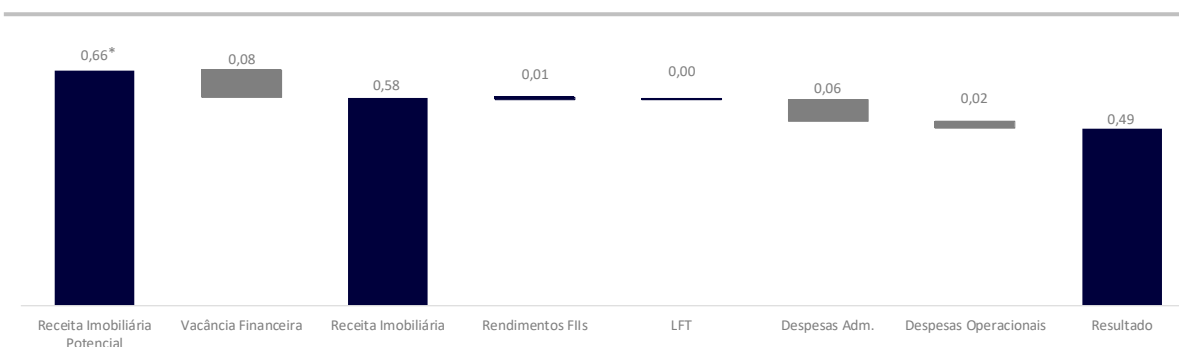
No QR Code abaixo, você encontrará a página do fundo no YouTube. Os vídeos também são disponibilizados nas plataformas Instagram e Telegram do banco Safra.



## Demonstração de Resultado

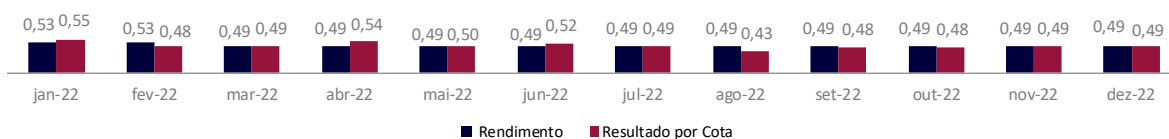
Resultado (R\$)	Dezembro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	12.037.873	72.201.280	145.435.998
Receita FII	-144.006	3.453.527	10.941.916
Receita CRI	0	0	0
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	23.913	168.678	392.024
<b>Total Receitas</b>	<b>11.917.780</b>	<b>75.823.485</b>	<b>156.769.938</b>
Despesas Administrativas	-1.276.772	-8.879.151	-16.662.829
Despesas Operacionais	-405.239	-7.163.662	-16.086.686
<b>Total de Despesas</b>	<b>-1.682.011</b>	<b>-16.042.812</b>	<b>-32.749.515</b>
<b>Resultado</b>	<b>10.235.768</b>	<b>59.780.673</b>	<b>124.020.423</b>
Rendimento Distribuído	10.175.991	61.055.944	123.752.508
Resultado por Cota	0,49	2,88	5,96
Rendimento por Cota	0,49	2,94	5,96
Proporção Distribuição	99,4%	102,1%	99,8%

### 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.

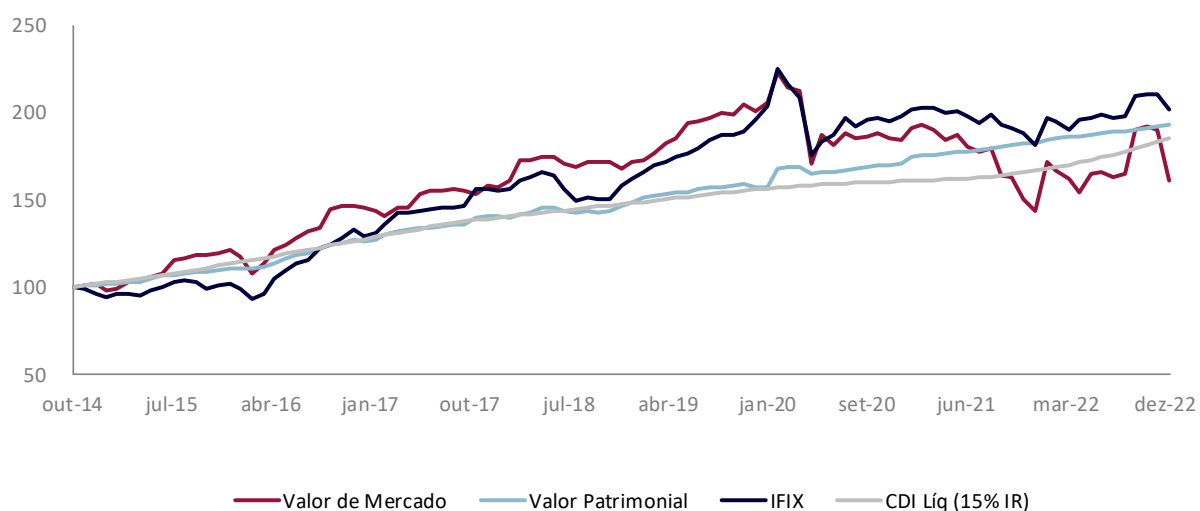
### Histórico de Rendimento (R\$)



## Rentabilidade e Liquidez

### Retorno Total vs. Benchmarks

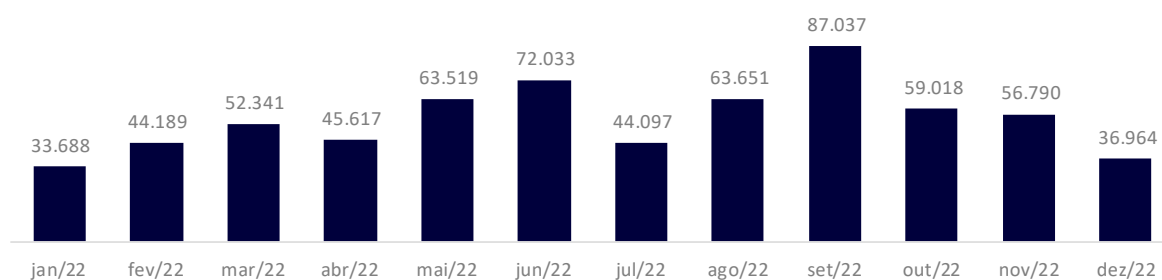
	dez/22	2022	2021	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,04%	4,57%	5,78%	4,57%	10,61%
Valor de Mercado + Rendimento	1,49%	-4,89%	-10,42%	-4,89%	-14,80%
CDI Líq (15% IR)	0,95%	10,52%	3,74%	10,52%	14,72%
Ibovespa	-2,45%	4,69%	-11,93%	4,69%	-7,80%
IGPM+6%	0,94%	11,78%	24,86%	11,78%	39,57%
IFIX	0,00%	2,22%	-2,28%	2,22%	-0,11%



### Liquidez

	dez/22	2022	12 meses
Volume Negociado (R\$)	36.963.891	658.944.396	658.944.396
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	1.680.177	2.625.276	2.625.276
Giro	1,58%	28,09%	28,09%

### Liquidez Mensal (em milhares de reais)



## Carteira

### Imóveis

Nome	Valor Contábil	% Carteira
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.110.000.000	44,12%
Torre Marble e Ebony (Rochaverá)	R\$ 452.000.000	17,97%
Ed. Paulista	R\$ 483.000.000	19,20%
Ed. WTNU III	R\$ 361.000.000	14,35%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 9.400.000	0,37%
<b>Total</b>	<b>R\$ 2.415.400.000</b>	<b>96,01%</b>

### Carteira FII

Ticker	Nome	Saldo	% Carteira
HGPO	CSHG Prime Offices	R\$ 71.033.536	2,82%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 7.600.173	0,30%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 6.750.806	0,27%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 3.030.318	0,12%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 663.852	0,03%
<b>Total</b>		<b>R\$ 89.078.684</b>	<b>3,54%</b>

### Títulos Públicos

	Saldo	% Carteira
LFT	R\$ 1.918.532	0,08%
<b>Total</b>	<b>R\$ 1.918.532</b>	<b>0,08%</b>

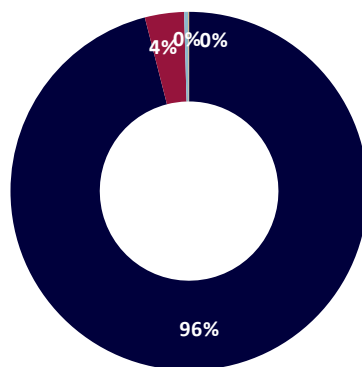
### Caixa e Contas a Receber

	Saldo	% Carteira
Caixa e contas a receber	R\$ 9.358.375	0,37%
<b>Total</b>	<b>R\$ 9.358.375</b>	<b>0,37%</b>

**Patrimônio**

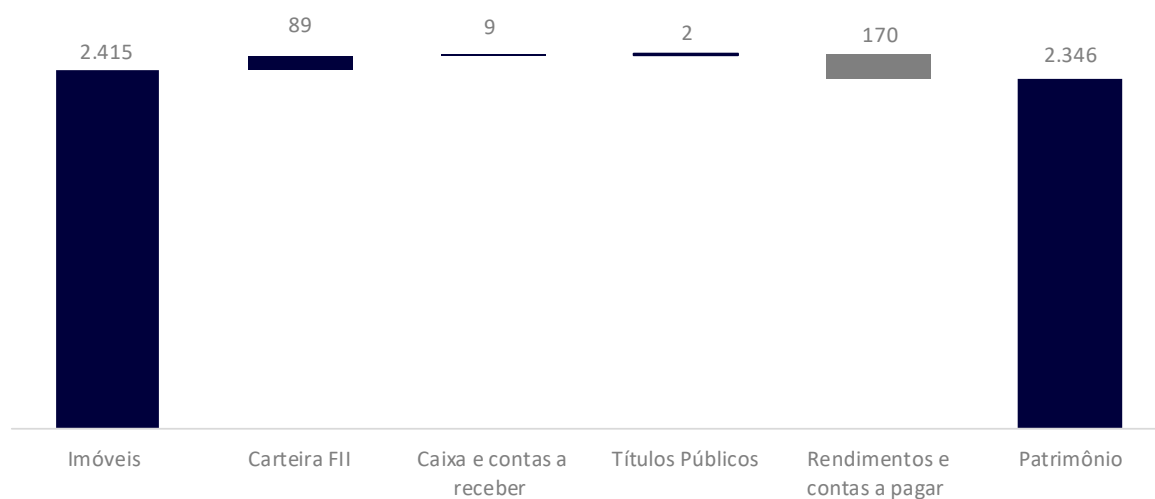
	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 2.415.400.000	102,96%
Carteira FII	R\$ 89.078.684	3,80%
Títulos Públicos	R\$ 1.918.532	0,08%
Caixa e contas a receber	R\$ 9.358.375	0,40%
Rendimentos e contas a pagar	-R\$ 169.682.117	-7,23%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>R\$ 2.346.073.475</b>	<b>100,00%</b>

**Composição da Carteira**



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

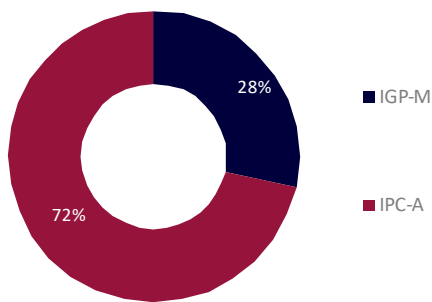
**Composição do PL**



## Imóveis

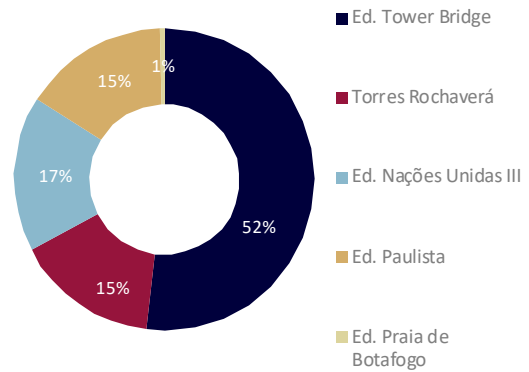
### Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



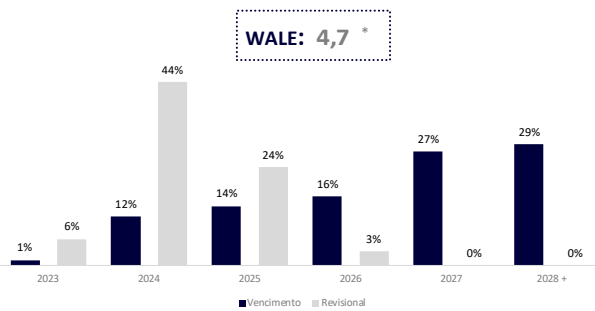
### Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



### Vencimento e Revisionais dos Contatos

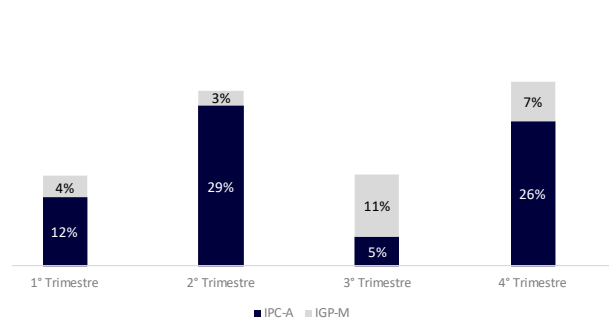
% do ABL



\* Média ponderada pela área de todos os vencimentos contratuais

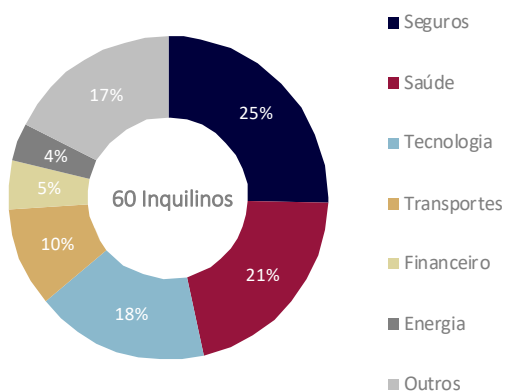
### Reajustes Contratuais

% do ABL



### Setor dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



### Maiores Inquilinos

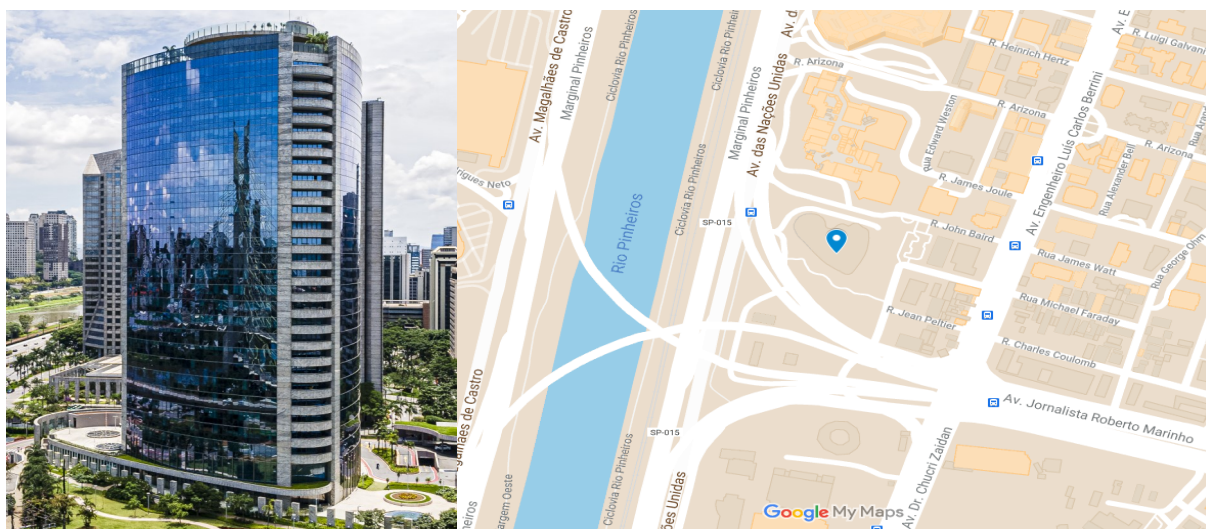
% do ABL total

Allianz	12,8%
Zurich Minas	5,5%
Einstein	4,4%
Banco Votorantim	4,2%
Medtronic	4,2%
Teletech	4,0%
Salesforce	3,6%
Panalpina	3,0%
Abbvie	3,0%
Emae	2,6%
Outros	52,7%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

## 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 Chucri Zaidan da Linha Ouro do metrô, seu entorno conta com todas as facilidades e serviços.

Aquisição: Março de 2020

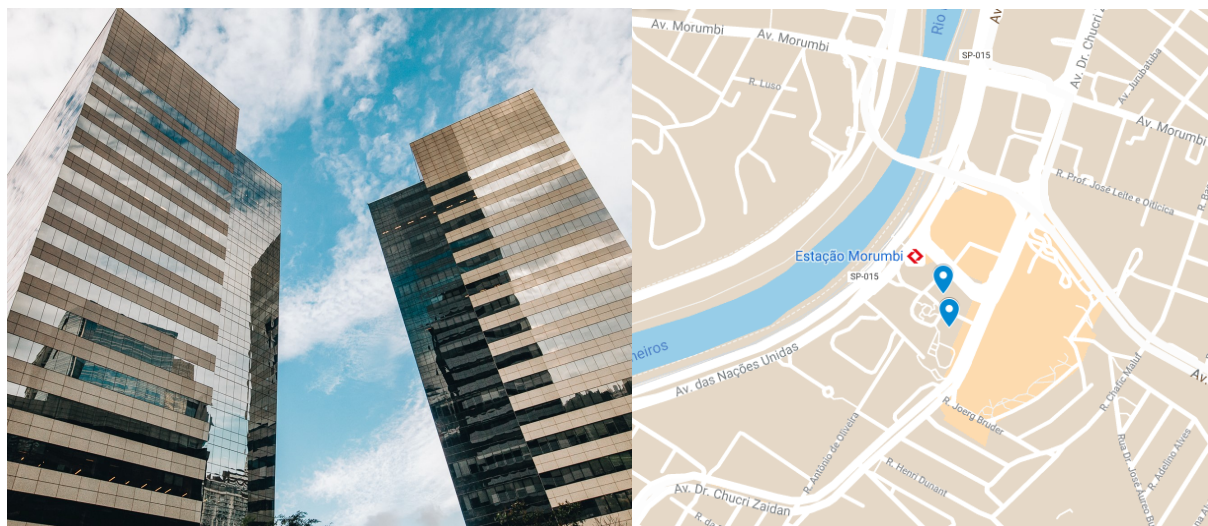
Locatários: Zurich Minas, Medtronic, Salesforce, Abbvie, Emae, Fleury, Banco Toyota, Seb, Zurich Santander, Panalpina, Docusign, NCR, Bridgestone, Kroll & AA, Green4T, B4A, Dassault e Tishman.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal <sup>1</sup>	Vacância Física
Lajes Corporativas	48	52.873,90m <sup>2</sup>	6,7%
Loja e restaurante	10	3.573,78m <sup>2</sup>	9,7%
Estacionamento	1.672 vagas		0,0%
<b>Total</b>		<b>56.447,68m<sup>2</sup></b>	<b>6,9%</b>

<sup>1</sup>Área 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% (22.697m<sup>2</sup>) 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. 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

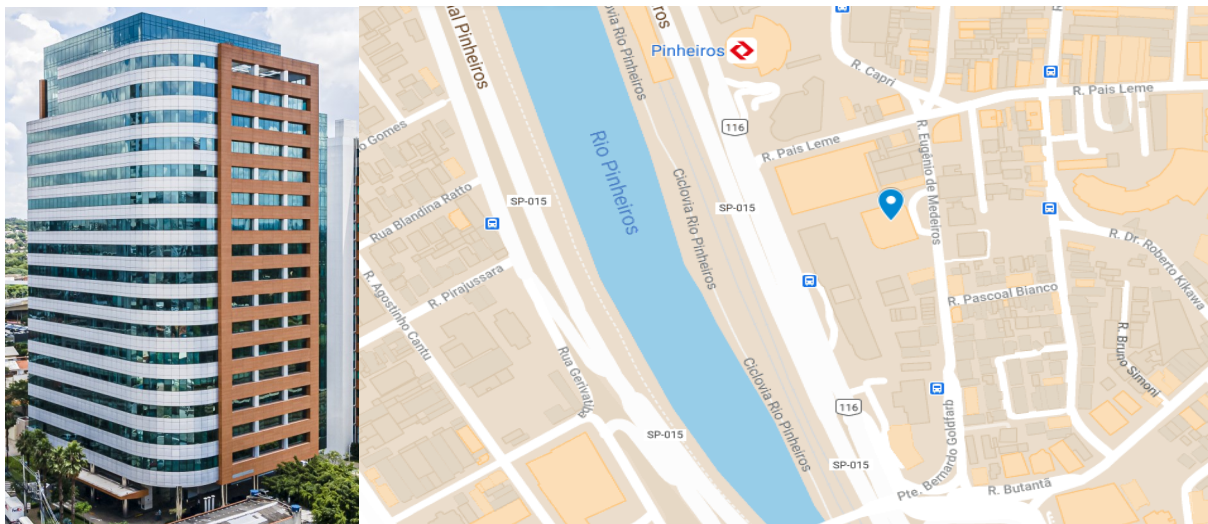
Locatários: Banco Votorantin, SAP Brasil, Boehringer Ingelheim, First Data, Fleury, Regus, Boston Scientific, Ecogen, Avaya do Brasil, Akzo Nobel, Echoenergia, Alphaville Urbanismo, Genomma Lab, Ingredion, Banco do Brasil, Colliers, AI Desenvolvimento, Triumph Motorcycles, Votorantim Finanças, Power China, Vifor e American Express.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal <sup>1</sup>	Vacância Física
Lajes Corporativas	128	22.149,49m <sup>2</sup>	25,6%
Loja e restaurante	4	548,20m <sup>2</sup>	0,0%
Estacionamento	1.064 vagas		0,0%
<b>Total</b>		<b>22.697,69m<sup>2</sup></b>	<b>25,0%</b>

<sup>1</sup>Área 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 e 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

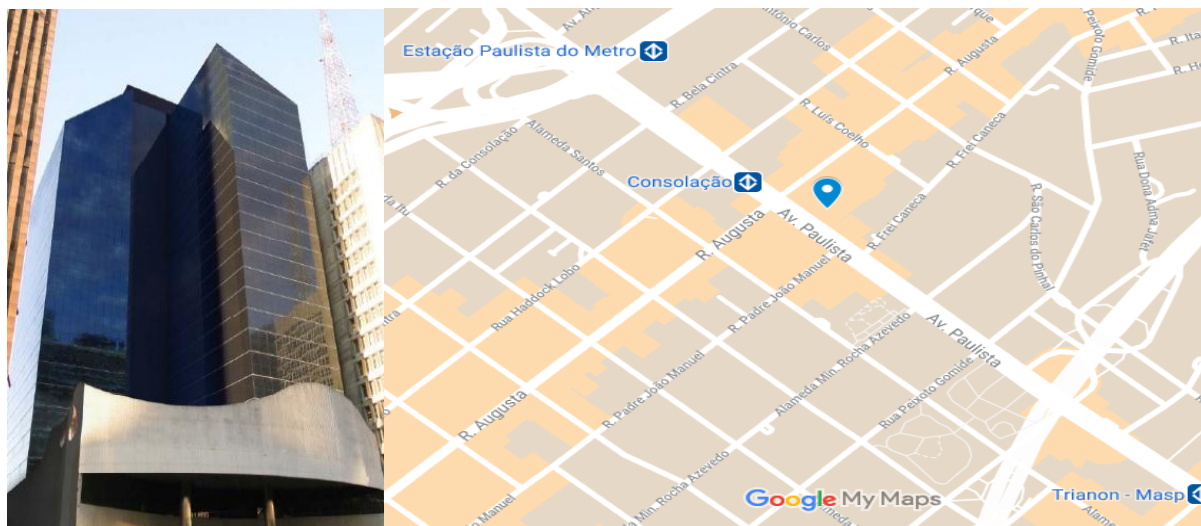
Locatários: Allianz e CloudWalk

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal <sup>1</sup>	Vacância Física
Lajes Corporativas	20	15.867,00m <sup>2</sup>	0,0%
Estacionamento	436 vagas		0,0%
<b>Total</b>		<b>15.867,00m<sup>2</sup></b>	<b>0,0%</b>

<sup>1</sup>Área 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

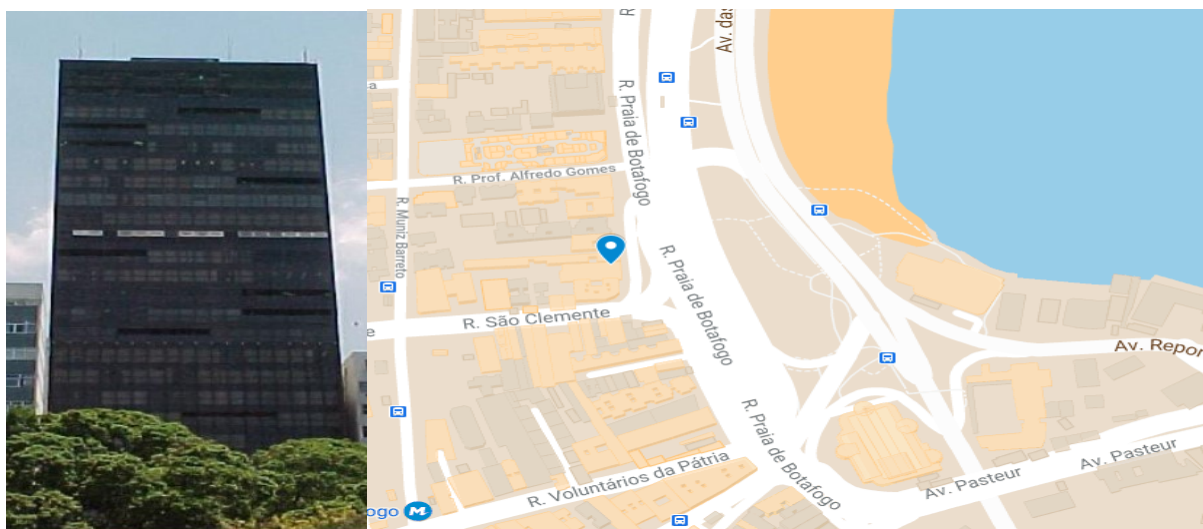
Locatários: ISCP, Einstein, Equinix, CCEE, Moffatt, Regus, Livance, Arthrex, Amicci, Targetware, Interfusão, Teletech e InfoJobs.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal <sup>1</sup>	Vacância Física
Lajes Corporativas	41	26.206,00m <sup>2</sup>	4,6%
Estacionamento	408 vagas		0,0%
<b>Total</b>		<b>26.206,00m<sup>2</sup></b>	<b>4,6%</b>

<sup>1</sup>Área 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 <sup>2</sup>	0,0%
Estacionamento	17 vagas		0,0%
<b>Total</b>		<b>717,00m<sup>2</sup></b>	<b>0,0%</b>

### Portfólio Consolidado

Ativo	# Conjuntos	Área Bruta Locável	Vacância Física	Vacância Financeira
Lajes Corporativas	244	117.813,42m <sup>2</sup>	8,9%	10,6%
Loja e restaurante	14	4.121,98m <sup>2</sup>	8,4%	8,4%
Estacionamento	3.597 vagas		0,0%	0,0%
<b>Total</b>		<b>121.935,40m<sup>2</sup></b>	<b>8,8%</b>	<b>12,4%</b>

## Detalhes sobre as Principais Posições de FIIs

### Fundos Imobiliários

% PL da carteira FII



### HGPO11

<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 263,21
<b>Cota Patrimonial</b>	R\$ 267,63
<b>ABL (m<sup>2</sup>)</b>	12.613
<b>Vacância</b>	0,00%
<b>DY</b>	6,69%

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.



# Safra

Asset

[ri.imobiliario@safra.com.br](mailto: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](http://www.safraasset.com.br) ou no site [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br).