



Relatório Gerencial



Safrasset

Agosto 2023

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
77,37	1.606.768.167	103.812	3.286.502	7,33%	0,59% / 7,13%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
112,64	2.339.169.506	20.767.328	121.938	-4,30%	-2,79%

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,

No mês de agosto fechamos uma negociação com a AkzoNobel, tendo seu novo vencimento estendido para fev/2028. A locatária ocupa uma área de 1.697 m² no Rochaverá, com valores de locação em linha com o mercado da região.

Ainda no mês de agosto, o governo publicou uma nova medida provisória que prevê mudanças nas regras de isenção de imposto de renda para os rendimentos de fundos imobiliários e Fiagros. A medida provisória prevê (i) alteração de 50 para 500 o número mínimo de cotistas para que os rendimentos desses fundos sejam isentos e (ii) as cotas, além de serem admitidas a negociação em bolsa de valores, terão também que ser efetivamente negociadas. Lembramos que o JSRE ultrapassou a marca de 100.000 cotistas e está entre os fundos imobiliários com maior liquidez no mercado de bolsa, portanto não há potencial impacto desta medida provisória para os cotistas do JSRE.

Observamos novamente neste mês um incremento na liquidez diária das cotas do JSRE listadas em bolsa, atingindo o volume médio diário de aproximadamente R\$3,3 milhões, que representa **a maior liquidez do ano**. Mais uma demonstração da volta do interesse do mercado por cotas de fundos imobiliários geradores de renda com as perspectivas de queda das taxas de juros observadas nas últimas semanas.

Informamos ainda que no decorrer deste segundo semestre, teremos o fim do período de carência de alguns contratos de locação, que fará com que a vacância financeira diminua e estabilize em aproximadamente 8,1%, sem levar em consideração novos contratos de locação a serem assinados para nosso portfólio.

Nome: JS Real Estate
Multigestão FII

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

Administrador: Banco J.
Safr S.A.

Gestor: Safr 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

Comentários do Gestor

No mês de agosto, o fundo anunciou rendimento de R\$0,46/cota, 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 7,13% a.a. líquido de IR, com base na cota de fechamento do último mês. Fazendo o gross-up de imposto de renda nesta distribuição, chegamos a um dividendo de locação de edifícios comerciais de alto padrão na cidade de São Paulo equivalente a 8,38% ao ano.

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

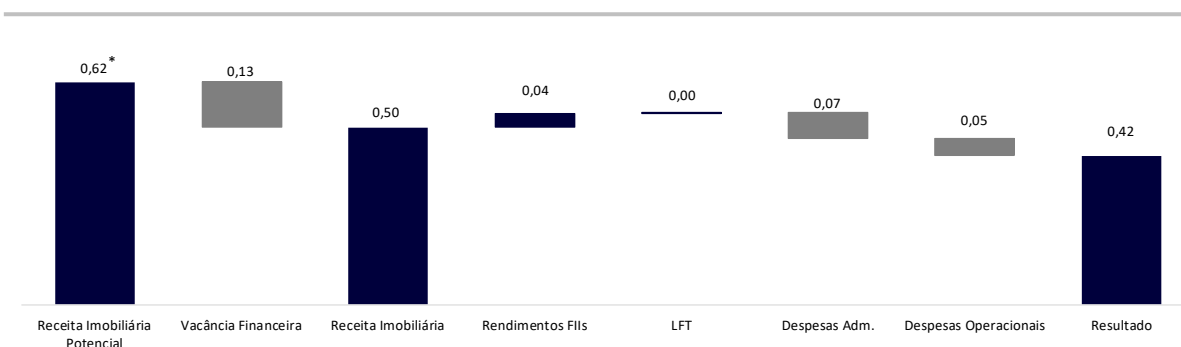
Convidamos a todos a acompanharem nossos vídeos escaneando o QR Code abaixo ou clicando no logo do YouTube.



Demonstração de Resultado

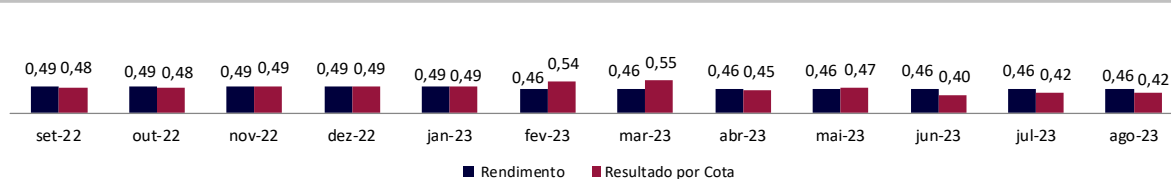
Resultado (R\$)	Agosto	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	10.319.274	20.577.252	85.489.538
Receita FII	822.678	1.212.595	12.083.536
Receita CRI	0	0	0
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	51.568	119.499	423.362
Total Receitas	11.193.520	21.909.346	97.996.435
Despesas Administrativas	-1.548.427	-2.938.494	-10.560.538
Despesas Operacionais	-980.493	-1.522.990	-9.770.833
Total de Despesas	-2.528.920	-4.461.483	-20.331.371
Resultado	8.664.600	17.447.863	77.665.064
Rendimento Distribuído	9.552.971	19.105.942	77.046.787
Resultado por Cota	0,42	0,84	3,74
Rendimento por Cota	0,46	0,92	3,71
Proporção Distribuição	110,3%	109,5%	99,2%

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.

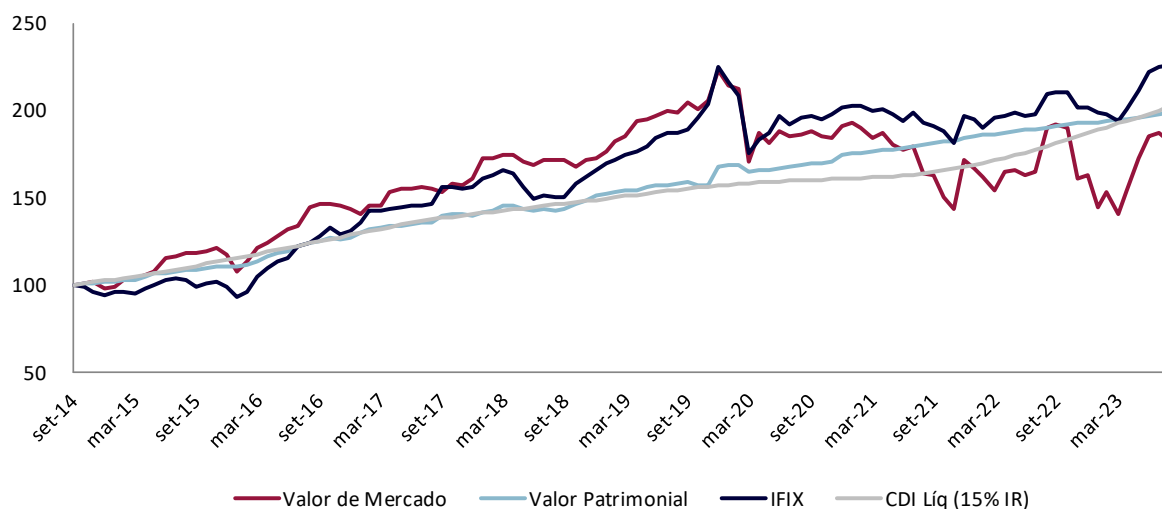
Histórico de Rendimento (R\$)



Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

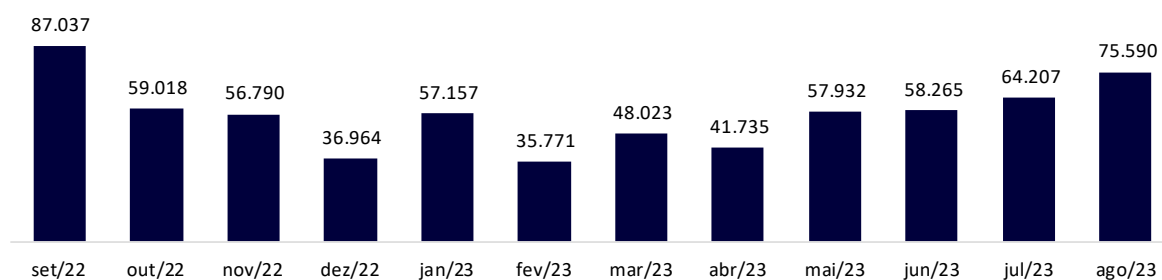
	ago/23	2023	2022	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,23%	3,06%	4,54%	4,22%	10,12%
Valor de Mercado + Rendimento	-2,79%	11,66%	-4,89%	-4,30%	11,29%
CDI Líq (15% IR)	0,97%	7,54%	10,52%	11,52%	21,37%
Ibovespa	-5,09%	5,47%	4,69%	5,68%	-2,56%
IGPM+6%	0,35%	-1,53%	11,78%	-1,63%	13,22%
IFIX	0,50%	12,07%	2,22%	7,96%	16,84%



Liquidez

	ago/23	2023	12 meses
Volume Negociado (R\$)	75.589.544	438.679.422	678.489.160
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	3.286.502	2.611.187	2.703.144
Giro	3,23%	18,75%	29,01%

Liquidez Mensal (em milhares de reais)





Carteira

Imóveis

Nome	Valor Contábil	% Carteira
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.112.145.257	44,46%
Torre Marble e Ebony (Rochaverá)	R\$ 452.000.000	18,07%
Ed. Paulista	R\$ 483.380.206	19,33%
Ed. WTNU III	R\$ 361.000.000	14,43%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 9.400.000	0,38%
Total	R\$ 2.417.925.463	96,67%

Carteira FII

Ticker	Nome	Saldo	% Carteira
HGPO	CSHG Prime Offices	R\$ 50.809.706	2,03%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 7.239.000	0,29%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 6.843.012	0,27%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 3.115.955	0,12%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 374.873	0,01%
Total		R\$ 68.382.546	2,73%

Títulos Públicos

	Saldo	% Carteira
LFT	R\$ 4.852.666	0,19%
Total	R\$ 4.852.666	0,19%

Caixa e Contas a Receber

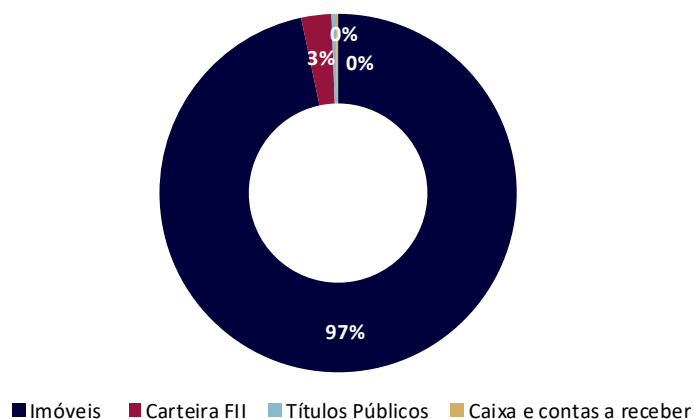
	Saldo	% Carteira
Caixa e contas a receber	R\$ 10.013.199	0,40%
Total	R\$ 10.013.199	0,40%



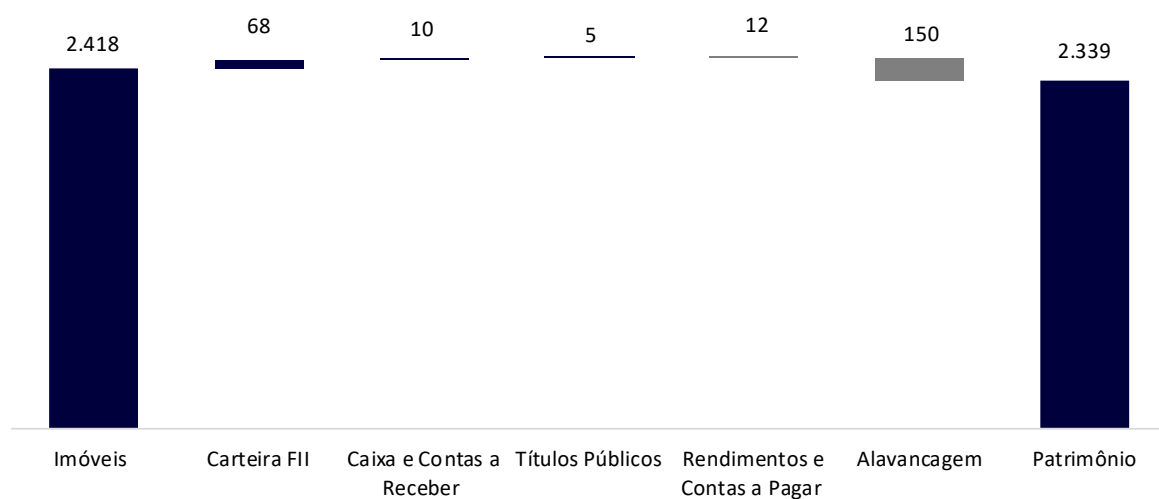
Patrimônio

	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 2.417.925.463	103,37%
Carteira FII	R\$ 68.382.546	2,92%
Títulos Públicos	R\$ 4.852.666	0,21%
Caixa e Contas a Receber	R\$ 10.013.199	0,43%
Alavancagem via Cessão de Recebíveis do Imóvel Rochaverá	-R\$ 150.000.000	-6,41%
Rendimentos a Pagar e Outras Contas a Pagar	-R\$ 12.004.367	-0,51%
Patrimônio Líquido	R\$ 2.339.169.506	100,00%

Composição da Carteira

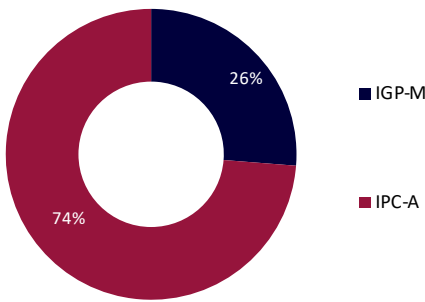


Composição do PL

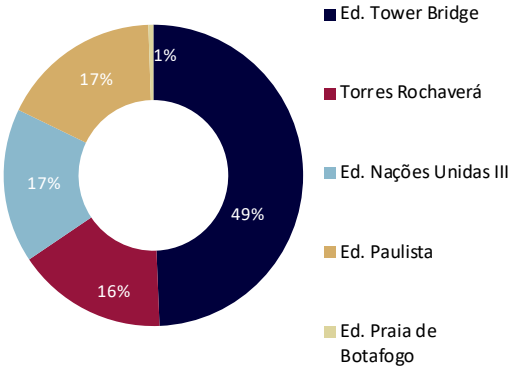


Imóveis

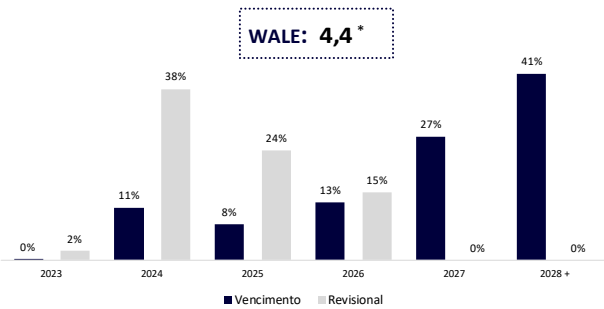
Reajuste dos Contratos Por Índice
% receita imobiliária do mês



Por Imóvel
% receita imobiliária do mês

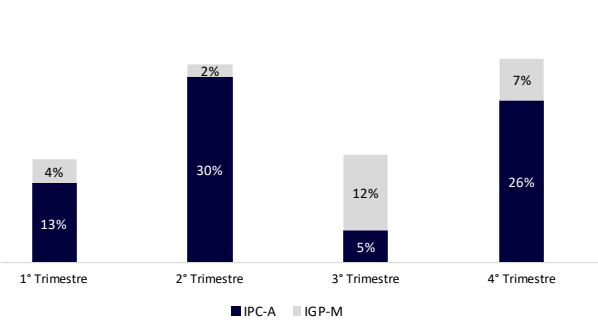


Vencimento e Revisionais dos Contatos
% do ABL

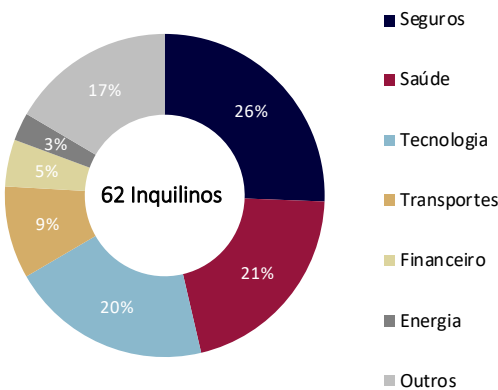


* Média ponderada pela área de todos os vencimentos contratuais

Reajustes Contratuais
% do ABL



Sector dos Inquilinos
% receita imobiliária do mês



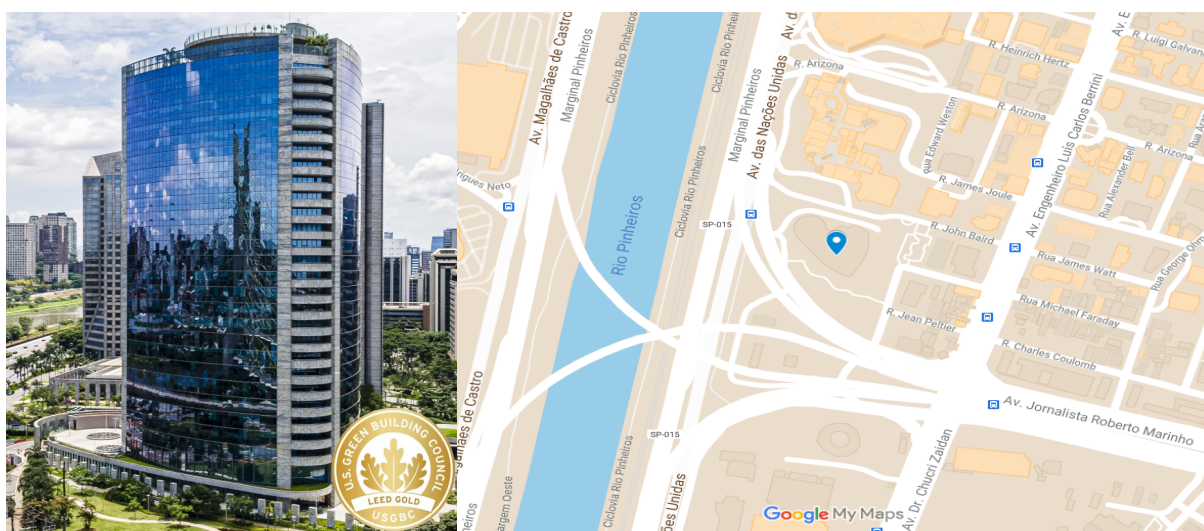
Maiores Inquilinos
% do ABL total

Allianz	12,8%
Zurich Minas	5,5%
Einstein	4,4%
Banco Votorantim	4,2%
Medtronic	4,2%
Teletech	4,0%
Salesforce	3,6%
Panalpina	3,0%
Abbvie	3,0%
Emae	2,6%
Outros	52,7%
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 Chucuri 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	6,7%
Loja e restaurante	10	3.573,78m ²	9,7%
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. 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

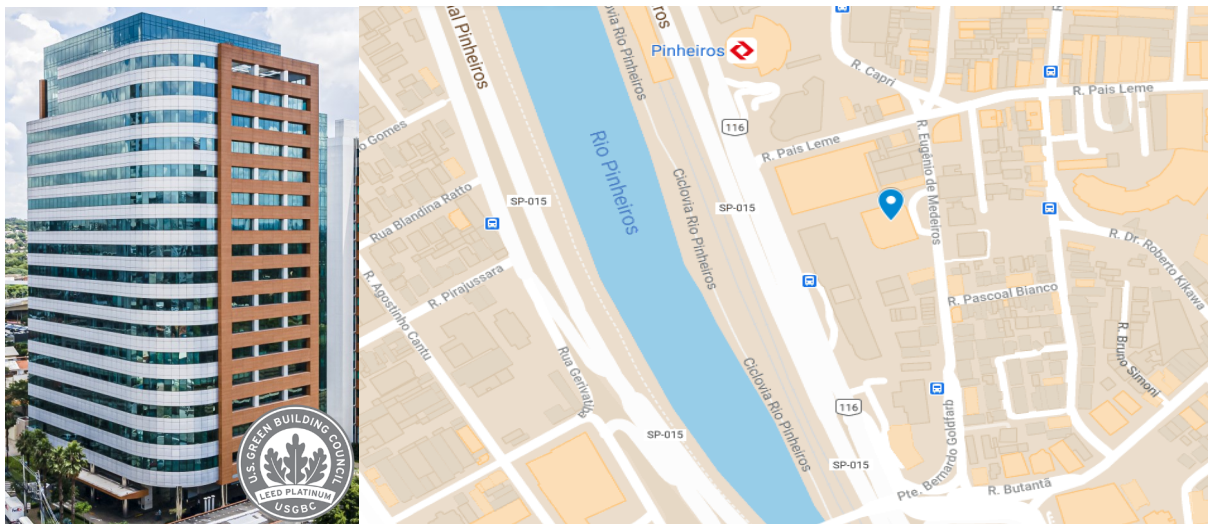
Locatários: Banco Votorantin, SAP Brasil, Boehringer Ingelheim, First Data, Fleury, Regus, Boston Scientific, Ecogen, Avaya do Brasil, Akzo Nobel, Echoenergia, Alphaville Urbanismo, Genomma Lab, Ingredion, Banco do Brasil, Colliers, AI Desenvolvimento, Triumph Motorcycles, Zebra, Votorantim Finanças,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

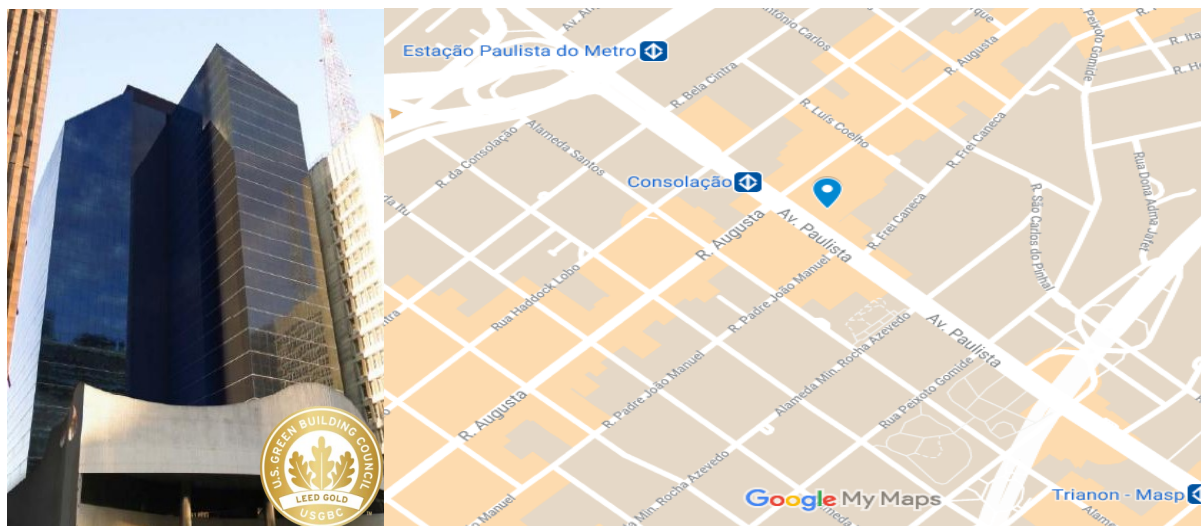
Locatários: Allianz e CloudWalk

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 tem certificação Leed Gold®. Tem uma localização estratégica a poucos metros do Metrô, tem acesso de pedestre pela Rua Augusta e Av. Paulista, além de entrada de veículos pela Rua Luís 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.

**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%	13,3%
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%	11,3%



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.