



Dezembro 2024

Relatório Gerencial

JSRE11



Safr

JS Real Estate Multigestão | Fundo de Investimento Imobiliário – FII | JSRE11 | www.safr.com.br/safr-asset



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
57,03	1.184.360.716	92.952	2.078.357	10,03%	0,84% / 10,10%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
101,73	2.112.585.262	20.767.328	121.938	-17,18%	-0,76%

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 dezembro houve **evolução em uma negociação comercial** para a locação de mais um andar no Ed. Rochaverá, com área locável de 1.800 m², estando em fase inicial de discussão de minuta. Também foi **concluída a renovação de contrato com a Boehringer**, com vencimento agora em dezembro de 2029, além da desocupação de um conjunto pela empresa AI Desenvolvimento. Vale destacar que, no ano de 2024, o fundo **reduziu sua vacância física consolidada que estava em de 8,4% em fevereiro para 3,7% em dezembro**.

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 diminuição no valor contábil dos imóveis de 6,61%. O novo valor contábil de cada imóvel pode ser visto ao longo na página 6.

Além disso, o fundo vendeu parte de uma posição de cota de FII que estava com prejuízo na carteira. Assim, parte do ganho de capital da primeira parcela da liquidação do fundo HGPO11 foi compensado com o prejuízo dessa posição. Informamos, ainda, que nesse mês tivemos algumas despesas de 2025 antecipadas.

Por fim, no mês o fundo apurou R\$ 11,5 milhões de receitas imobiliárias e R\$ 5,9 milhões de despesas e anunciou um dividendo de R\$ 0,48 por cota, que representou um **dividend yield de 0,84% no mês, equivalente a 10,10 % a.a. isento de imposto de renda**, sobre o preço de fechamento de R\$ 57,03.



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.



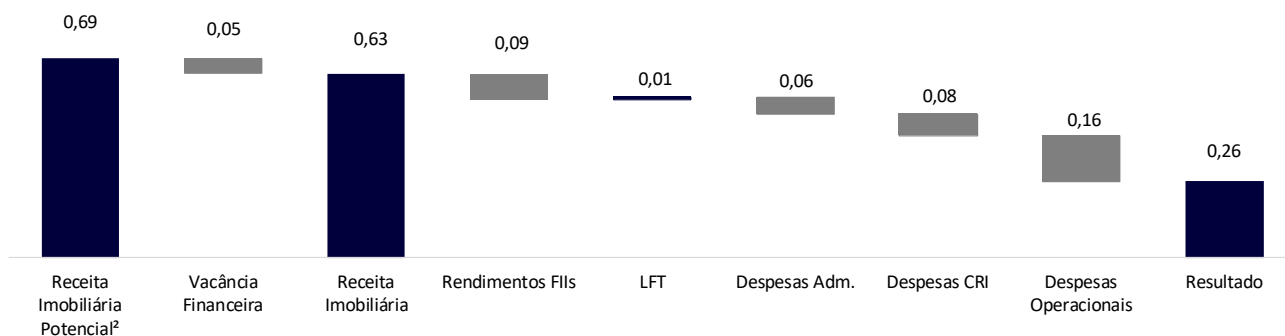
Resultado Financeiro

Demonstração de Resultado (R\$)

Resultado (R\$)	Dezembro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	13.160.844 ¹	79.674.356	155.864.428
Receita FII	(1.817.974)	11.425.595	13.889.726
Receita CRI	--	--	--
Receitas LCI	--	--	--
Receitas com Títulos Públicos	136.896	371.876	528.945
Total Receitas	11.479.766	91.471.827	170.283.099
Despesas Administrativas	(1.167.416)	(7.434.129)	(15.455.839)
Despesas Operacionais	(3.257.358)	(9.734.958)	(15.192.565)
Despesas Financeiras CRI Rochaverá	(1.568.523) ¹	(8.861.870)	(15.647.787)
Total de Despesas	(5.993.297)	(26.030.957)	(46.296.191)
Resultado	5.486.469	65.440.870	123.986.908
Rendimento Distribuído	9.968.317	59.809.905	118.789.116
Resultado por Cota	0,26	3,15	5,97
Rendimento por Cota	0,48	2,88	5,72

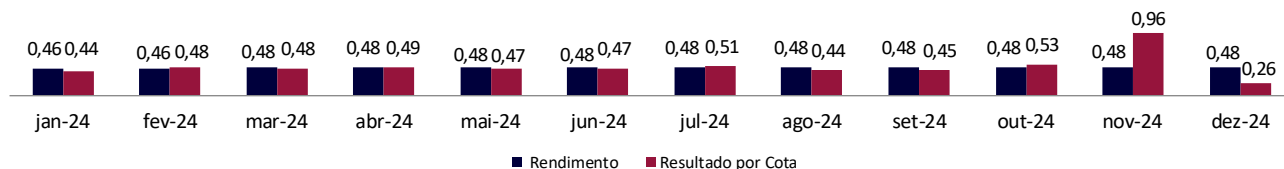
(1) Incluímos neste demonstrativo de resultado as receitas imobiliárias cedidas de lastro para o CRI e também as respectivas despesas financeiras

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\$)



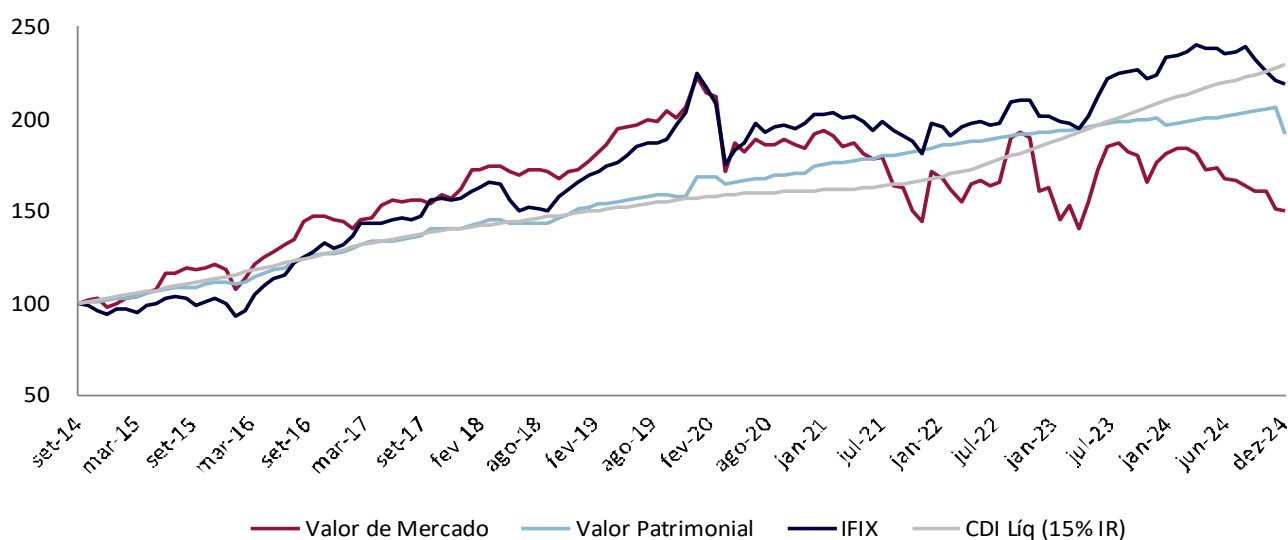


Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

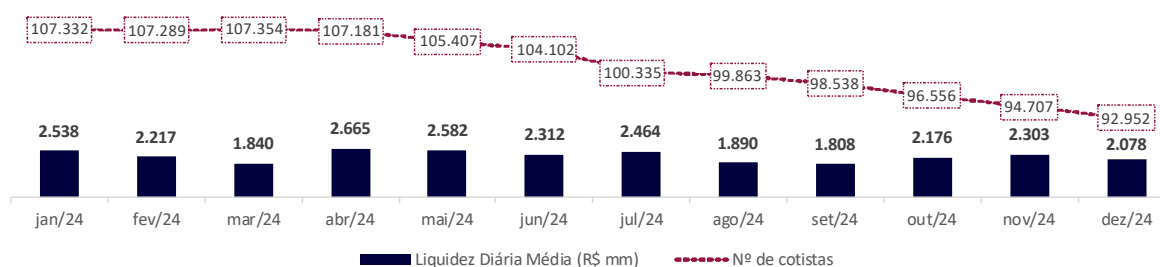
Retorno Total vs. Benchmarks

	dez/24	2024	2023	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	-6,72%	-2,18%	1,51%	-2,18%	-0,29%
Valor de Mercado + Rendimento	-0,76%	-17,18%	11,07%	-17,18%	-8,01%
CDI Líq (15% IR)	0,75%	9,20%	11,05%	9,20%	21,44%
Ibovespa	-4,29%	-10,36%	22,28%	-10,36%	9,61%
IFIX	-0,67%	-5,89%	15,50%	-5,89%	8,69%



Liquidez

	dez/24	2024	12 meses
Volume Negociado (R\$)	43.645.504	569.817.044	569.817.044
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	2.078.357	2.243.374	2.243.374
Giro	2,07%	26,97%	26,97%



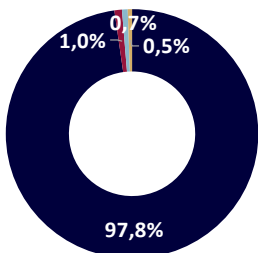


Composição do Patrimônio Líquido

Imóveis			
Nome		Valor Contábil	% s/ PL
Ed. Tower Bridge Corporate		R\$ 1.010.000.000	47,81%
Torre Marble e Ebony (Rochaverá)		R\$ 412.000.000	19,50%
Ed. Paulista		R\$ 460.000.000	21,77%
Ed. WTNU III		R\$ 317.600.000	15,03%
Ed. Praia de Botafogo 440		R\$ 8.400.000	0,40%
Total		R\$ 2.208.000.000	104,52%
Carteira FII			
Ticker	Nome	Saldo	% s/ PL
HGPO	Pátria Prime Offices	R\$ 11.576.061	0,55%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 5.030.188	0,24%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 4.679.057	0,22%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 249.193	0,01%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 183.709	0,01%
Total		R\$ 21.718.207	1,03%
Títulos Públicos			
		Saldo	% s/ PL
LFT		R\$ 16.509.264	0,78%
Total		R\$ 16.509.264	0,78%
Caixa e Contas a Receber			
		Saldo	% s/ PL
Caixa e contas a receber		R\$ 12.401.932	0,59%
Total		R\$ 12.401.932	0,59%
Passivo			
		Saldo	% s/ PL
CRI Rochaverá ¹		-R\$ 135.000.000	-6,39%
Rendimentos a Pagar e Outras Contas a Pagar		-R\$ 11.044.142	-0,52%
Total		-R\$ 146.044.142	-6,91%
Patrimônio Líquido		R\$ 2.112.585.262	100,00%

Composição dos Ativos

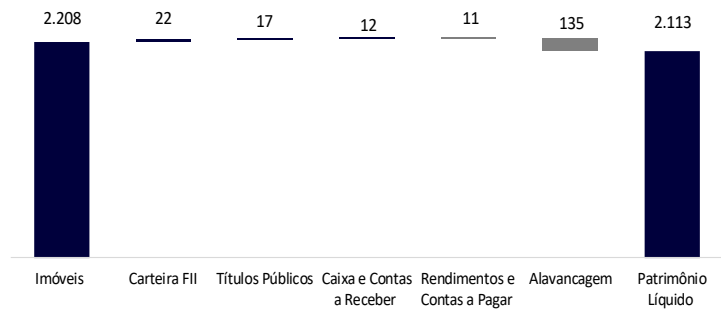
% dos Ativos



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

Composição do Patrimônio Líquido

R\$ mm

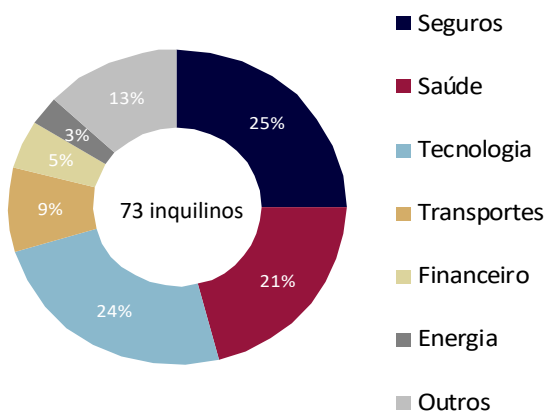




Imóveis

Setor dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



Maiores Inquilinos

Allianz

SAP

ZURICH

BR PETROBRAS

abbvie

salesforce

TeleTech

HOSPITAL ISRAELITA
ALBERT EINSTEIN

Medtronic

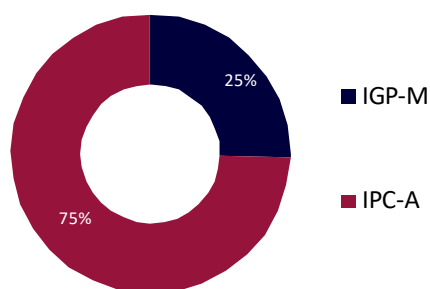
Banco

emae

DSV

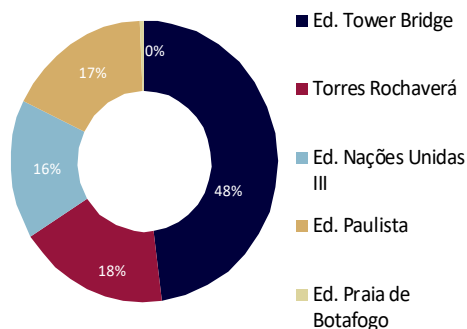
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



Por Imóvel

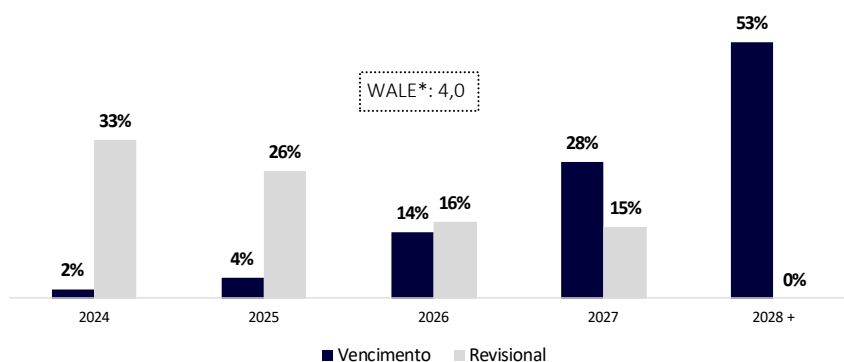
% receita imobiliária do mês



Vencimento e Revisionais dos Contratos

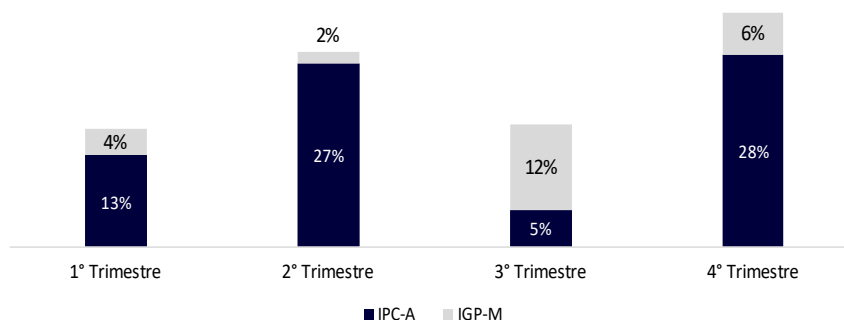
% do ABL

* Média ponderada pela área de todos os vencimentos contratuais



Reajustes Contratuais

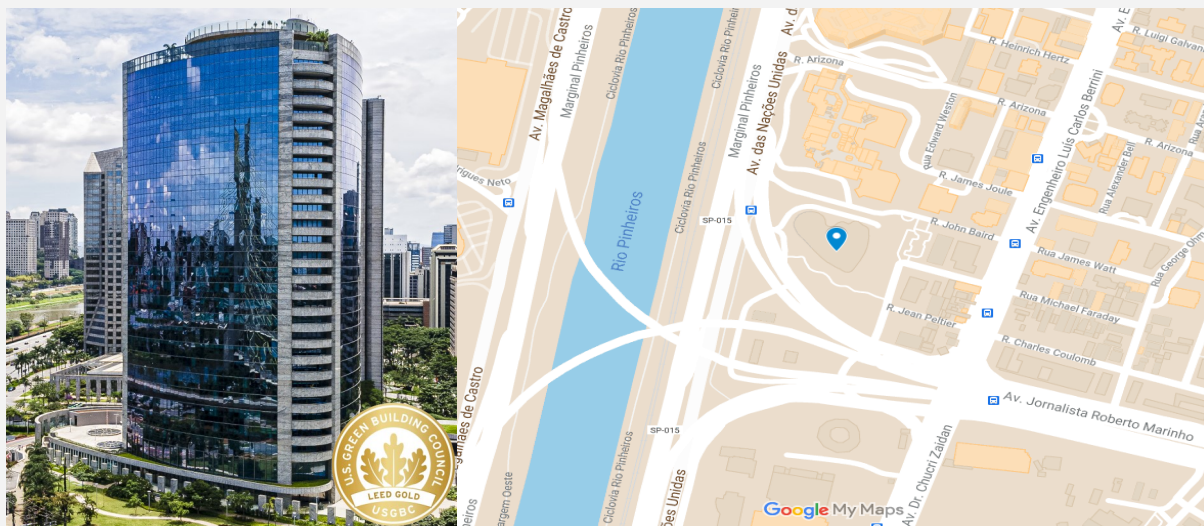
% do ABL





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, Lindt e Onfly.

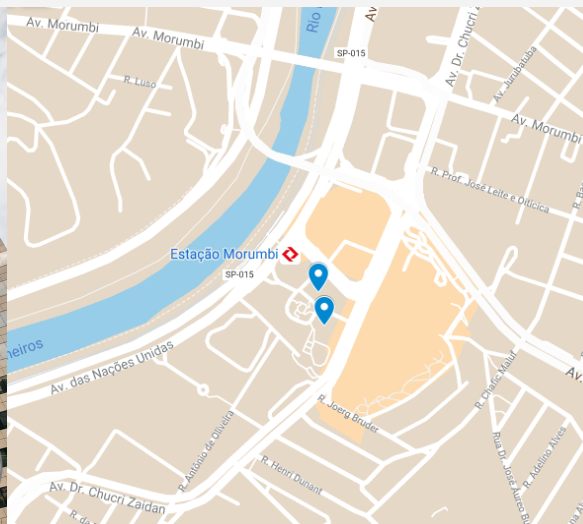
Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	48	52.873,90m ²	4,2%
Loja e restaurante	10	3.573,78m ²	8,9%
Estacionamento	1.672 vagas		0,0%
Total		56.447,68m²	4,5%

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

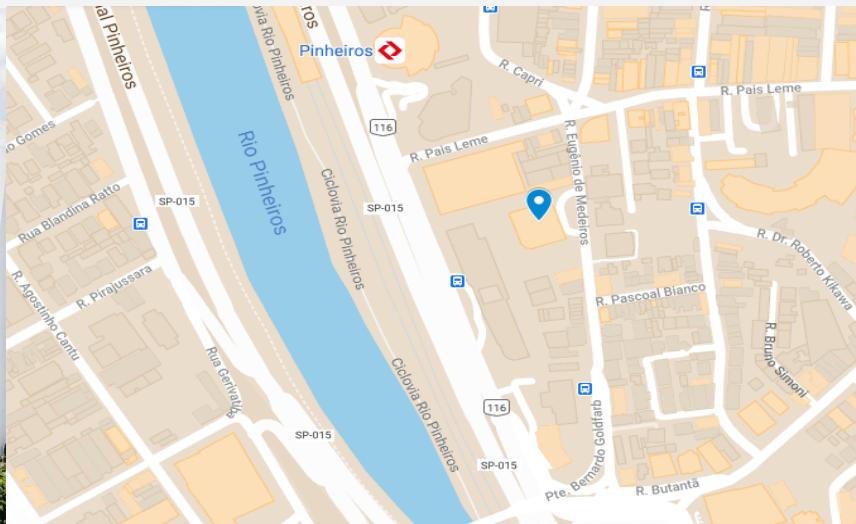
Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	128	22.149,49m ²	9,0%
Loja e restaurante	4	548,20m ²	0,0%
Estacionamento	1.064 vagas		0,0%
Total		22.697,69m²	8,8%

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	3,4%	7,0%
Loja e restaurante	14	4.121,98m²	8,4%	8,4%
Estacionamento	3.597 vagas		0,0%	0,0%
Total		121.935,40m²	3,7%	7,0%



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