



Relatório Gerencial

Janeiro/2025

JSRE11 - JS Real Estate



Safrá

Asset

www.safrá.com.br

Comentário do Gestor

Características

Nome:
JS Real Estate
Multigestão FII

Código De Negociação:
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 de Administração:
1% a.a. s/ valor de
mercado

Taxa de 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

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
53,74	1.116.036.207	91.286	1.483.761	10,68%	0,89% / 10,72%
Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
101,77	2.113.478.367	20.767.328	121.938	-22,64%	-4,93%

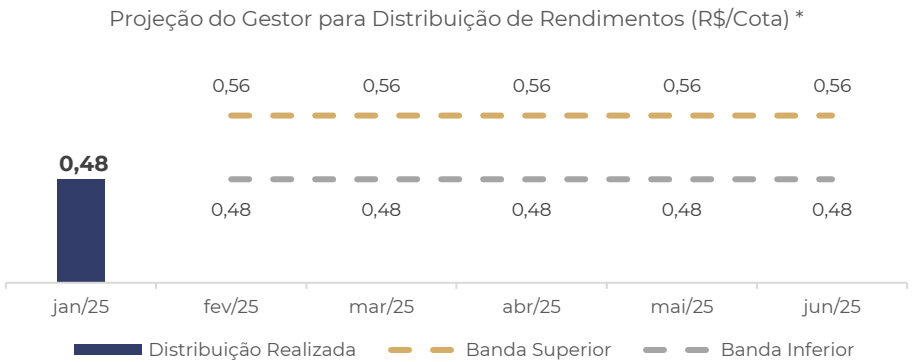
Comentário do Gestor

No mês de janeiro foi assinada com a Boston Scientific a **renovação do 12º andar com 1.786m²** e a **locação do 14º andar com 1.808m²** da Torre Marble do Ed. Rochaverá. Com essa expansão a empresa passará a ocupar 3.595m², com a totalidade dos conjuntos com **vencimento em 2030**. Também foi concluída a **revisão do contrato de locação do Banco Votorantim**, com valores em linha com o que vem sendo praticado no mercado.

Com isso, a vacância física consolidada que estava em **3,7%** em dezembro passou a ser de **3,1%** em janeiro. Ainda em dezembro, o fundo **adquiriu R\$ 10mm em um CRI** com taxa de **IPCA+11,34%**, visando melhorar o carregamento do fundo.

Por fim, no mês o fundo apurou R\$ **13,3** milhões de receitas imobiliárias e **R\$ 2,8 milhões** de despesas e anunciou um dividendo de R\$ 0,48 por cota, que representou um *dividend yield* de **0,89% no mês**, equivalente a **10,72 % a.a.** isento de imposto de renda, sobre o preço de fechamento de R\$ **53,74**.

Para o ano de 2025 a equipe de gestão projeta um **FFO acima do realizado no ano anterior**, sobretudo devido às locações que foram realizadas e o término de vacância de alguns contratos. Com isso, segue abaixo a projeção de distribuição de dividendos da equipe de gestão para o primeiro semestre deste ano.



* A projeção da distribuição de rendimentos é realizada com premissas do Gestor, não constituindo promessa ou garantia de rentabilidade, rendimento ou distribuição futura, sendo que os resultados e rendimentos auferidos poderão ser significativamente diferentes

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

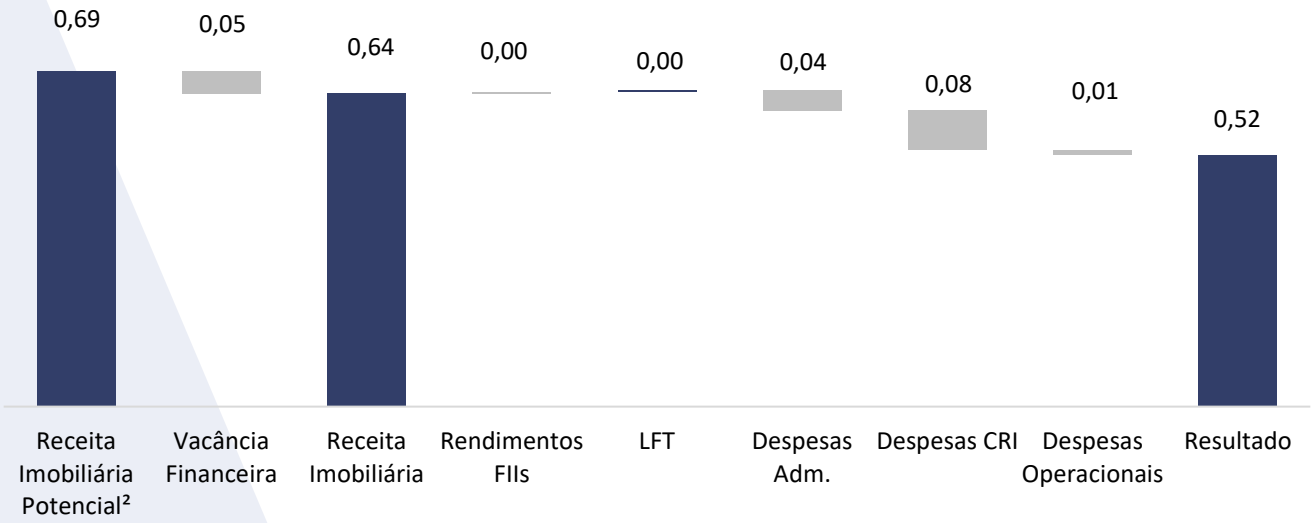
Resultado Financeiro

Demonstração de Resultado (R\$)

Resultado (R\$)	Janeiro	1° Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	13.319.499	13.319.499	13.319.499
Receita FII	68.852	68.852	68.852
Receita CRI	142.239	142.239	142.239
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	81.440	81.440	81.440
Total Receitas	13.612.030	13.612.030	13.612.030
Despesas Administrativas	(887.342)	(887.342)	(887.342)
Despesas Operacionais	(194.154)	(194.154)	(194.154)
Despesas Financeiras CRI Rochaverá ¹	(1.678.556)	(1.678.556)	(1.678.556)
Total de Despesas	(2.760.052)	(2.760.052)	(2.760.052)
Resultado	10.851.978	10.851.978	10.851.978
Rendimento Distribuído	9.968.317	9.968.317	9.968.317
Resultado por Cota	0,52	0,52	0,52
Rendimento por Cota	0,48	0,48	0,48

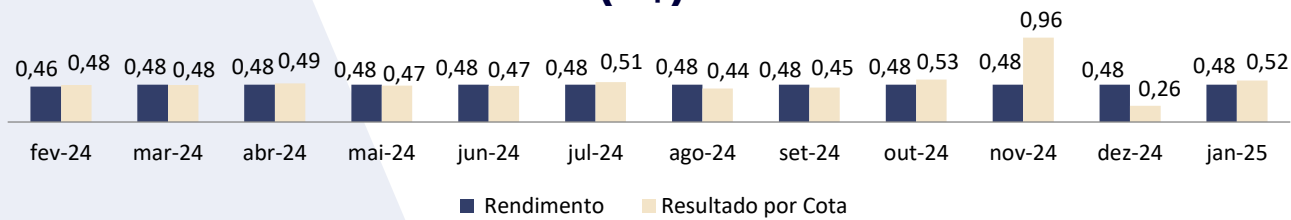
(1) Incluímos neste demonstrativo de resultado as receitas imobiliárias cedidas de lastro para o CRI e também as respectivas despesas financeiras. O CRI foi emitido em Fev/24 pelo prazo de 5 anos, com amortização no vencimento e taxa de CDI + 2,6% a.a., com lastro nos contratos de locação e sem alienação fiduciária do imóvel.

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.

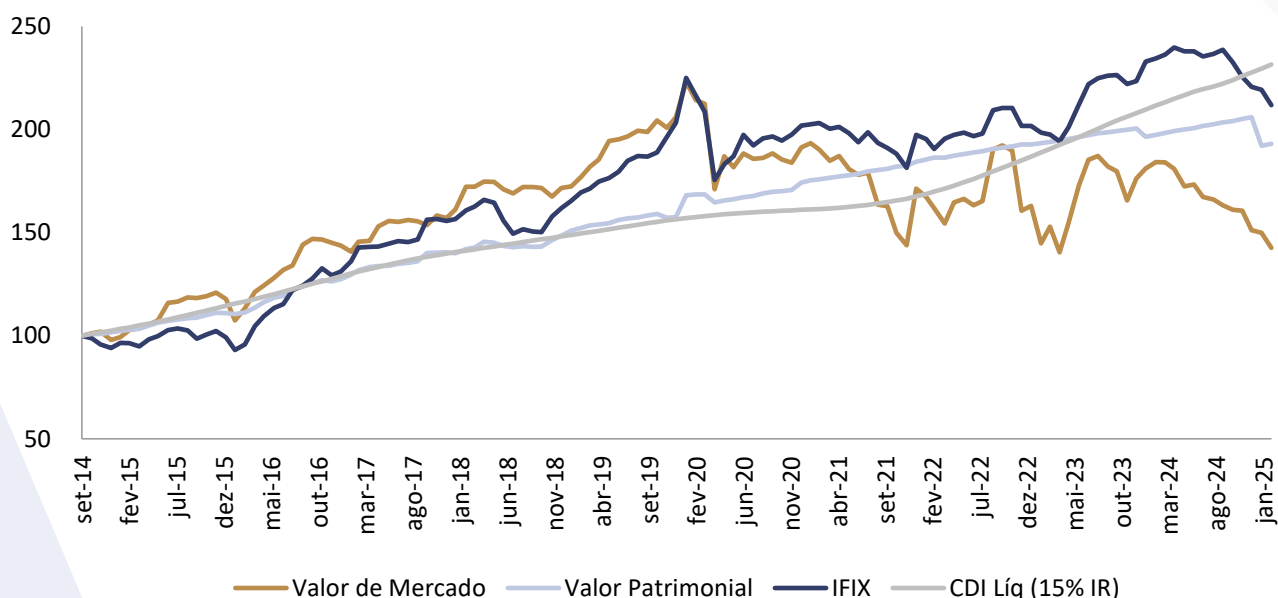
Histórico de Rendimentos (R\$)



Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs Benchmarks

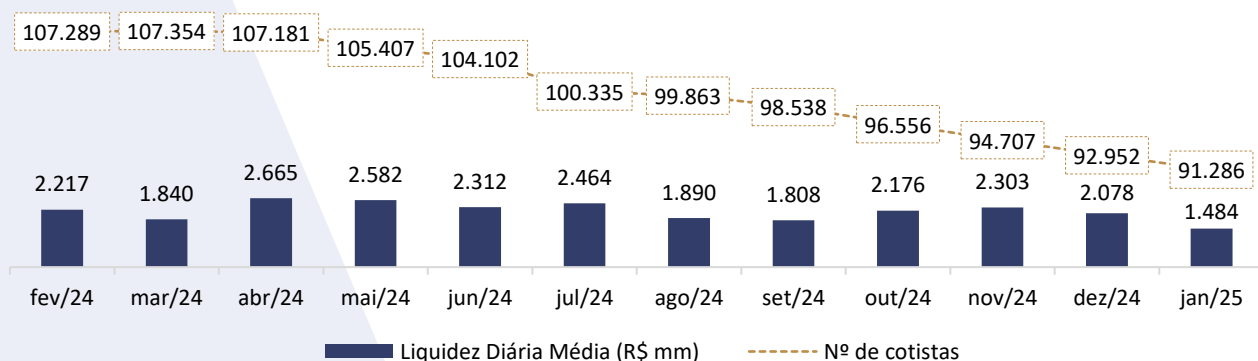
	jan/25	2025	2024	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,51%	0,51%	-2,18%	-2,19%	-0,10%
Valor de Mercado + Rendimento	-4,93%	-4,93%	-17,18%	-22,64%	-1,54%
CDI LÍQ (15% IR)	0,86%	0,86%	9,20%	9,24%	21,32%
Ibovespa	4,87%	4,87%	-10,36%	-1,27%	11,20%
IFIX	-3,35%	-3,35%	-5,89%	-9,65%	6,77%



Liquidez

	jan/25	2025	12 meses
Volume Negociado (R\$)	32.642.733	32.642.733	546.629.854
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	1.483.761	1.483.761	2.152.086
Giro	1,54%	1,54%	25,86%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis

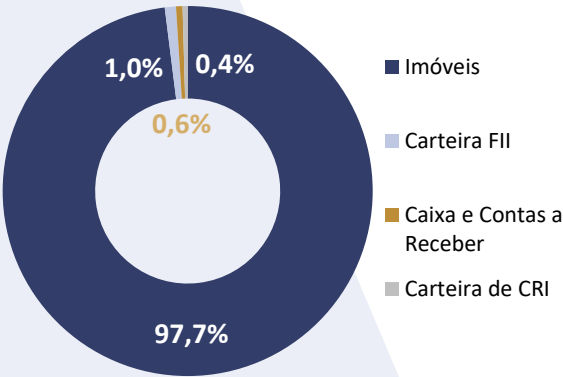


Carteira Consolidada

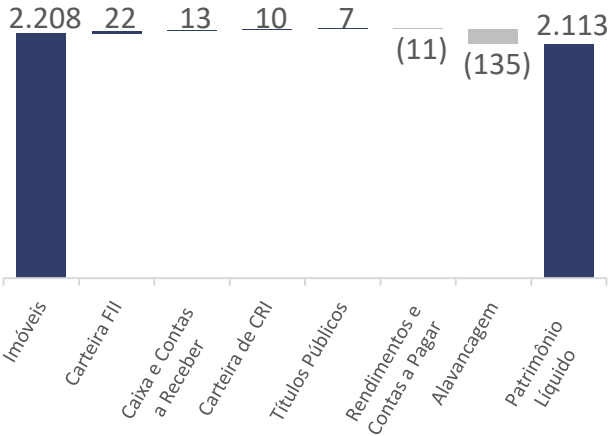
Composição do Patrimônio Líquido

Imóveis			
Nome		Valor Contábil	% s/ PL
Ed. Tower Bridge Corporate		R\$ 1.010.000.000	47,8%
Torre Marble e Ebony (Rochaverá)		R\$ 412.000.000	19,5%
Ed. Paulista		R\$ 460.000.000	21,8%
Ed. WTNU III		R\$ 317.600.000	15,0%
Ed. Praia de Botafogo 440		R\$ 8.400.000	0,4%
Total		R\$ 2.208.000.000	104,5%
Carteira FII			
Ticker	Nome	Saldo	% s/ PL
HGPO	Pátria Prime Offices	R\$ 11.452.025	0,5%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 5.137.751	0,2%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 5.013.275	0,2%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 197.710	0,0%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 171.903	0,0%
Total		R\$ 21.972.665	1,0%
Carteira CRI			
Código ISIN	Nome	Saldo	% s/ PL
24G2735282	CRI Venâncio	R\$ 9.938.157	0,5%
Total		R\$ 9.938.157	0,5%
Títulos Públicos			
		Saldo	% s/ PL
LFT		R\$ 6.928.345	0,3%
Total		R\$ 6.928.345	0,3%
Caixa e Contas a Receber			
		Saldo	% s/ PL
Caixa e contas a receber		R\$ 12.779.264	0,6%
Total		R\$ 12.779.264	0,6%
Passivo			
		Saldo	% s/ PL
CRI Rochaverá		-R\$ 135.000.000	-6,4%
Rendimentos a Pagar e Outras Contas a Pagar		-R\$ 11.140.064	-0,5%
Total		-R\$ 146.140.064	-6,9%
Patrimônio Líquido		R\$ 2.113.478.367	100,0%

Composição dos Ativos
(% dos Ativos)

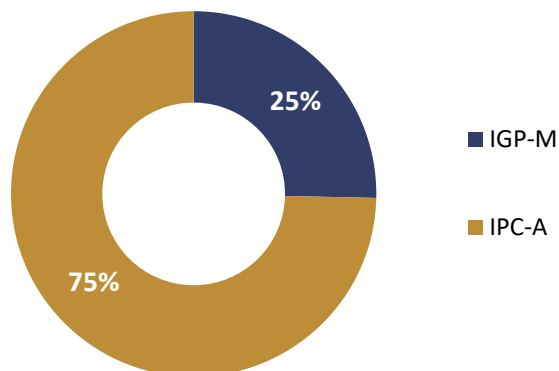


Composição do Patrimônio Líquido
(R\$mm)

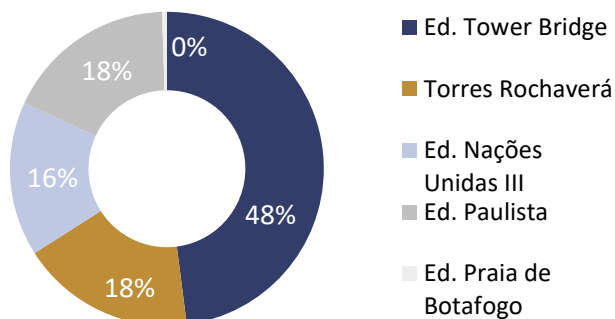


Imóveis

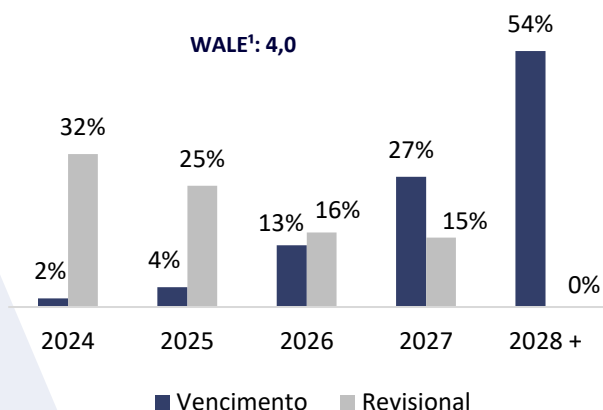
Reajuste dos Contratos por Índice (% da receita imobiliária do mês)



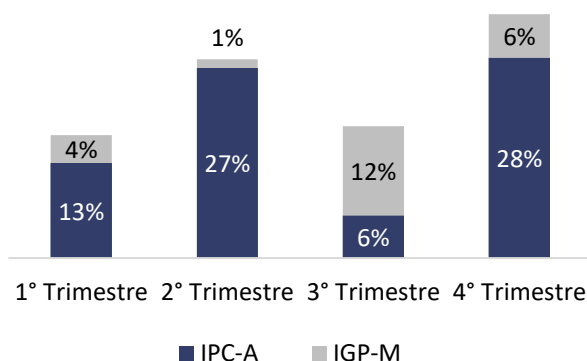
Por Imóvel (% da receita imobiliária do mês)



Vencimento e Revisionais do Contrato (% do ABL)

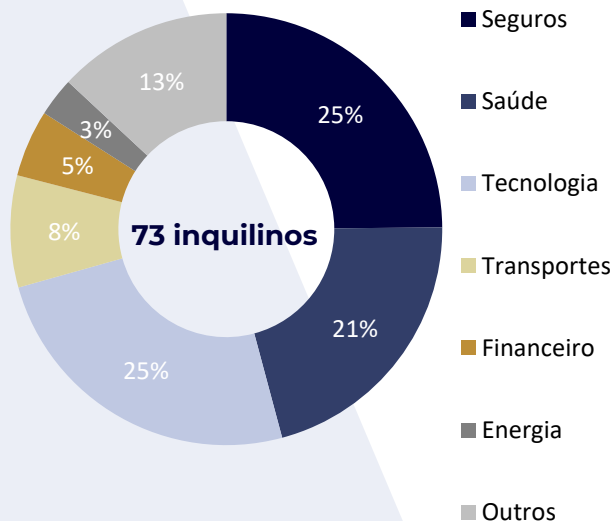


Reajustes Contratuais (% do ABL)



(1) Weighted Average Lease Expiry: Prazo médio ponderado pela área de todos os vencimentos contratuais

Setor dos Inquilinos (% da receita imobiliária do mês)



Maiores Inquilinos



Ed. Tower Bridge

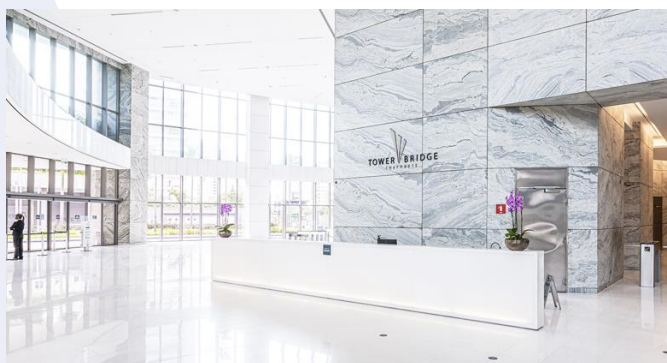
Avenida Jornalista Roberto Marinho, 85 — Berrini, São Paulo, SP



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 BOMA Total 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%

(1) 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% (22.697m²) 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. Chucrí 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 Chucrí 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	5,8%
Loja e restaurante	4	548,20m ²	0,0%
Estacionamento	1.064 vagas		0,0%
Total		22.697,69m²	5,6%

(1) 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 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%

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, Teletech, InfoJobs, 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%

(1) 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.

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	2,8%	6,9%
Loja e restaurante	14	4.121,98m²	8,4%	8,4%
Estacionamento	3.597 vagas		0,0%	0,0%
Total		121.935,40m²	3,1%	6,9%

Distribuição dos Ativos



CRIs

CRI Shopping ID	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Shopping ID	IPCA	11,34%	0,5%	ago/34	24G2735282



Operação de CRI com lastro em recebíveis do Shopping ID, localizado em uma das mais valorizadas áreas empresariais de Brasília-DF e focado na comercialização de móveis. O ID, hoje, é um dos mais completos centros de decoração e design do Distrito Federal e Centro-Oeste. Além dos recebíveis do Shopping, o CRI também inclui como lastro os recebíveis de 8 salas comerciais.

As garantias são:

- i) Alienação Fiduciária do Shopping
- ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis dos recebíveis do Shopping e mais 8 salas comerciais
- iii) Aval do sócio



Safrasset



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.

ri.imobiliario@safra.com.br | Central de Atendimento Safra: 0300 105 1234 | SAC: 0800 772 5755