



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Agosto 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
87,31	1.813.195.408	73.237	2.767.430	7,01%	0,56% / 6,73%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
113,53	2.357.665.488	20.767.328	121.935	16,30%	15,03%

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,

Em agosto, firmamos 2 novos contratos de locação (i) a empresa Echoenergia, locando, aproximadamente, 1.831m² e; (ii) a empresa Alphaville Urbanismo, locando, aproximadamente, 846m². Ambas locações foram na torre Ebony, do complexo Rochaverá. Com estas movimentações, observamos uma diminuição de 4,7% na vacância física do complexo em questão.

Informamos ainda, que chegamos a um acordo comercial para uma nova locação de, aproximadamente, 4.828m² no Ed. Paulista. Estamos na fase final do processo de formalização do contrato definitivo. Por se tratar de uma empresa multinacional, esse processo deve ser finalizado no decorrer do mês de setembro.

Adicionalmente, a equipe de gestão está em desenvolvimento com a empresa Trio Arquitetura de um projeto para reforma da praça de alimentação do edifício Tower Bridge, onde buscamos um melhor aproveitamento do espaço por nossos inquilinos. Essa melhoria gerará valor ao imóvel, maior bem-estar aos atuais inquilinos e melhorará a atratividade do imóvel para potenciais locatários na praça de alimentação. Com isso, para viabilizar a obra, distratamos sem custo com quatro pequenos operadores da praça, que totalizam apenas 289m² da área locável do edifício. Já estamos em contato com restaurantes que tenham o perfil AAA do edifício e de seus inquilinos para pré-locação após esta rápida obra.

Ressaltamos que a gestão vem se empenhando na diminuição da vacância, tendo contato próximo com corretores e realizando melhorias nos imóveis.

O fundo demonstrou desempenho positivo no mercado secundário no mês de agosto, apresentando valorização de 15,03% nas suas cotas, somadas com rendimento distribuído no mês, enquanto o IFIX valorizou 5,76%. Esta movimentação foi observada principalmente nos fundos de tijolo no mês de agosto, e parece-nos que foi reflexo da sinalização do banco central brasileiro de estabilização do juro (Selic) próximo ao nível atual. Vale ressaltar que o fundo ainda apresenta desconto expressivo frente a sua cota patrimonial (P/VPA = 0,77).

Nome: JS Real Estate Multi-gestão FII

Código de Negociação (ticker): JSRE11

Administrador: Banco J. Safra 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

No dia 24/08/2022, o JSRE convocou seus cotistas para participar, mediante o processo de consulta formal, da Assembleia Geral de Cotistas, a ser publicada em 11/10/2022, cujas informações podem ser acessadas através dos links. Os referidos cotistas também foram convocados pelo e-mail assembliesfii.safra@cuoreplatform.com onde poderão acessar a plataforma Cuore de votação e exercer seu direito ao voto. Os cotistas poderão votar até 10/10/2022, seguindo as instruções recebidas neste e-mail, ou mediante impressão e assinatura do modelo de voto. Todas as demais informações, como meios de votação e matérias propostas, se encontram nos documentos públicos no site da B3 (<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=13371132000171>) e no site do fundo (<https://www.safra.com.br/safra-asset/fundo-imobiliario/js-real-estate.htm>) na parte de “Atas e Editais de Assembleias” dentro de “Central de Downloads”.

Conforme consta na proposta do administrador, a mencionada assembleia tem por objetivo submeter aos cotistas a sugestão de atualização do regulamento, com os seguintes principais ajustes: (1) inserção da figura do gestor no regulamento, com respectiva remuneração de descontinuidade no caso de destituição sem justa causa, e evidentemente sem aumento de custo aos cotistas (usual em outros fundos imobiliários listados na B3, dado que não há previsão na legislação de quórum qualificado na substituição do gestor); (2) atualizações de textos no regulamento, conforme previsões da ICVM 472; (3) Para emissões em linha com o valor patrimonial da cota, inserção de capital autorizado (R\$10 bilhões) e direito de preferência para os cotistas; (4) inserção de requisitos mínimo de track-record para novos administradores e gestores do fundo e; (5) aprovação de conflito de interesse para compra de CRI's e FII's estruturados por parte relacionada do gestor, respeitados os critérios de elegibilidade; e outros ajustes menores descritos detalhadamente no material da convocação. Estas alterações têm por objetivo oferecer ao cotista do JSRE boas práticas e procedimentos atualmente adotados pelo mercado, com padrões mínimos de governança e expertise no mundo imobiliário.

Reduzimos nosso resultado esse mês, pois preferimos segurar e não realizamos nosso usual ganho de capital com as vendas do nosso portfólio de cotas de FIIs, tendo em vista a recuperação do segmento de lajes corporativas, sendo mais oportuno realizar o ganho futuramente. Lembramos que tínhamos reserva para manter a distribuição de R\$0,49 por cota.

O fundo anunciou rendimento de R\$0,49 por cota no mês de agosto, a ser distribuído no dia 15/09, aos detentores de cotas com base no dia 31/08. A distribuição corresponde a um dividend yield anualizado equivalente a 6,73% líquido de IR, com base na cota de fechamento do último mês (R\$87,31).

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

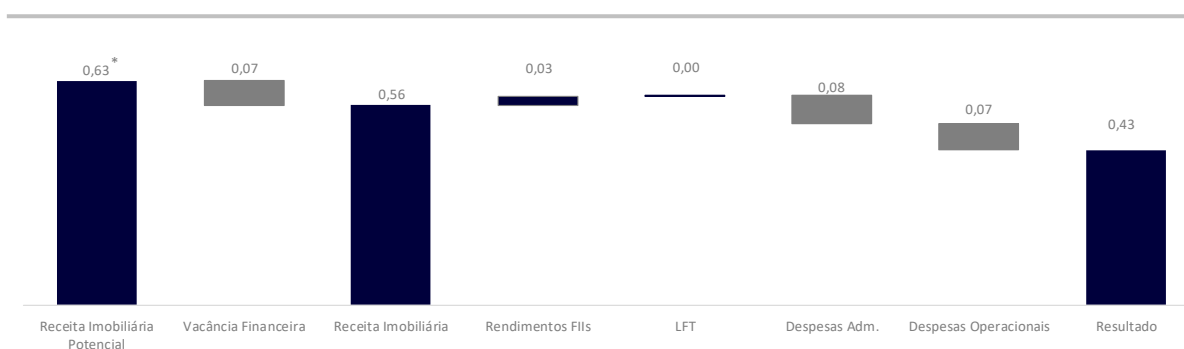
No QR Code abaixo, você encontrará a página do fundo no YouTube. Os vídeos também são disponibilizados nas plataformas Instagram e Telegram do banco Safra.



Demonstração de Resultado

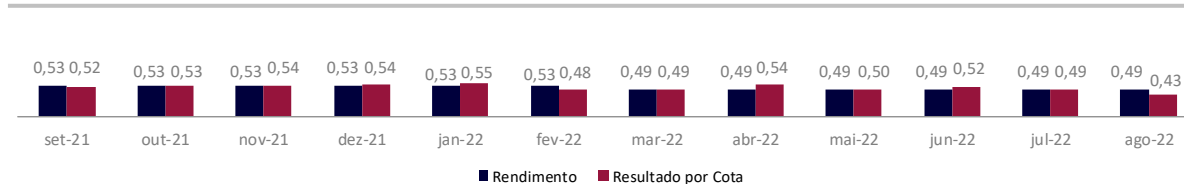
Resultado (R\$)	Agosto	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	11.599.376	23.546.826	96.781.543
Receita FII	526.745	1.950.423	9.183.079
Receita CRI	0	0	0
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	31.023	68.645	291.990
Total Receitas	12.157.144	25.565.894	106.256.613
Despesas Administrativas	-1.621.613	-3.094.522	-10.878.200
Despesas Operacionais	-1.525.341	-3.182.108	-12.105.133
Total de Despesas	-3.146.953	-6.276.630	-22.983.333
Resultado	9.010.191	19.289.264	83.273.280
Rendimento Distribuído	10.175.991	20.351.981	83.048.545
Resultado por Cota	0,43	0,93	4,01
Rendimento por Cota	0,49	0,98	4,00
Proporção Distribuição	112,9%	105,5%	99,7%

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.

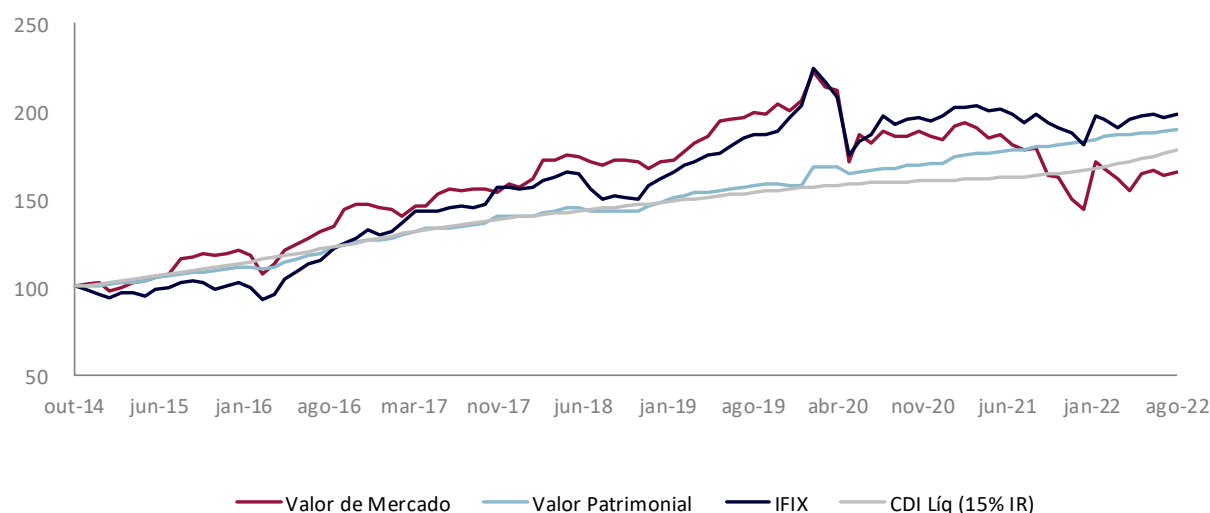
Histórico de Rendimento (R\$)



Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

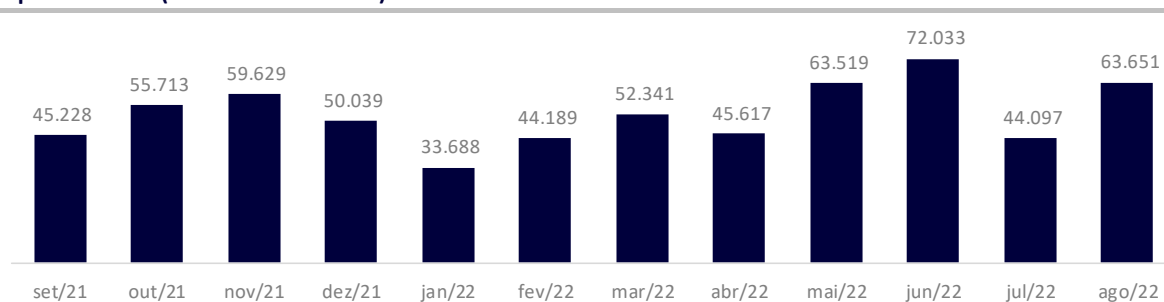
	ago/22	2022	2021	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,47%	3,29%	5,78%	5,57%	12,65%
Valor de Mercado + Rendimento	15,03%	10,98%	-10,42%	16,30%	2,11%
CDI Líq (15% IR)	1,00%	6,58%	3,73%	8,67%	11,22%
Ibovespa	6,16%	4,48%	-11,93%	-7,80%	10,22%
IGPM+6%	-0,22%	11,89%	24,86%	15,10%	59,99%
IFIX	5,76%	6,10%	-2,28%	8,22%	6,97%



Liquidez

	ago/22	2022	12 meses
Volume Negociado (R\$)	63.650.895	419.134.659	629.744.113
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	2.767.430	2.494.849	2.498.985
Giro	2,70%	17,78%	26,71%

Liquidez Mensal (em milhares de reais)



Carteira

Imóveis

Nome	Valor Contábil	% Carteira
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.126.340.665	44,39%
Torre Marble e Ebony (Rochaverá)	R\$ 501.527.600	19,76%
Ed. Paulista	R\$ 484.443.131	19,09%
Ed. WTNU III	R\$ 306.098.000	12,06%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 8.759.000	0,35%
Total	R\$ 2.427.168.396	95,65%

Carteira FII

Ticker	Nome	Saldo	% Carteira
HGPO	CSHG Prime Offices	R\$ 73.770.709	2,91%
RCRB	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 9.440.741	0,37%
BLMO	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 9.143.238	0,36%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 7.207.947	0,28%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 519.340	0,02%
TBOF	TB Office	R\$ 15.718	0,00%
Total		R\$ 100.097.693	3,94%

Títulos Públicos

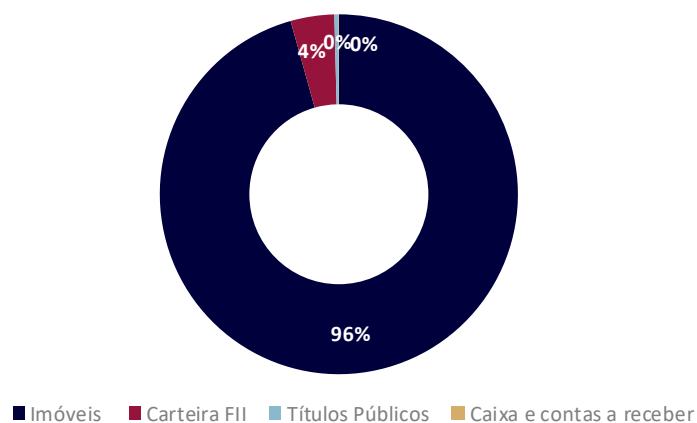
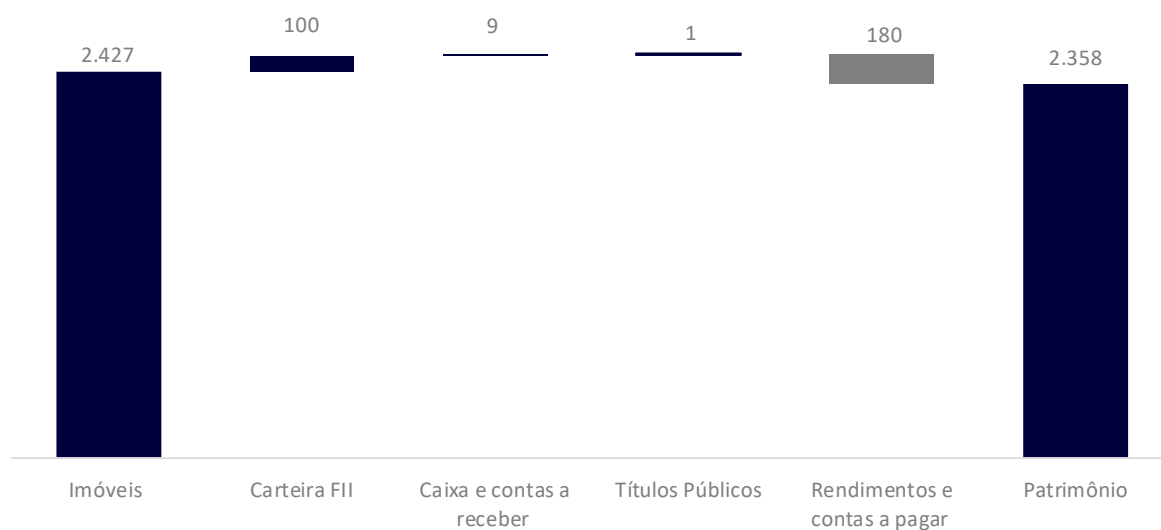
	Saldo	% Carteira
LFT	R\$ 1.267.430	0,05%
Total	R\$ 1.267.430	0,05%

Caixa e Contas a Receber

	Saldo	% Carteira
Caixa e contas a receber	R\$ 8.937.910	0,35%
Total	R\$ 8.937.910	0,35%

Patrimônio

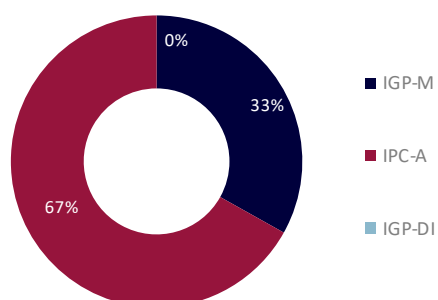
	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 2.427.168.396	102,95%
Carteira FII	R\$ 100.097.693	4,25%
Títulos Públicos	R\$ 1.267.430	0,05%
Caixa e contas a receber	R\$ 8.937.910	0,38%
Rendimentos e contas a pagar	-R\$ 179.805.941	-7,63%
Patrimônio Líquido	R\$ 2.357.665.488	100,00%

Composição da Carteira**Composição do PL**

Imóveis

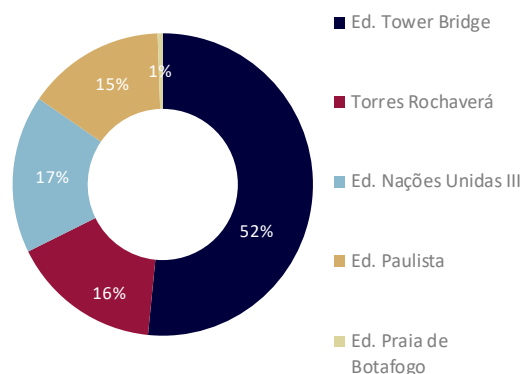
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



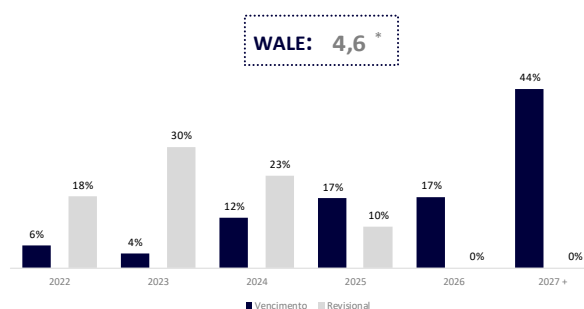
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



Vencimento e Revisionais dos Contatos

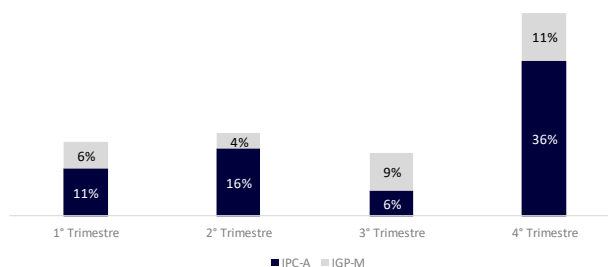
% do ABL



* Média ponderada pela área de todos os vencimentos contratuais

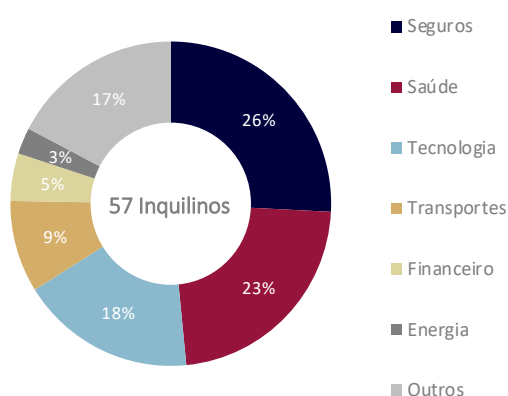
Reajustes Contratuais

% do ABL



Setor dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



Maiores Inquilinos

% do ABL total

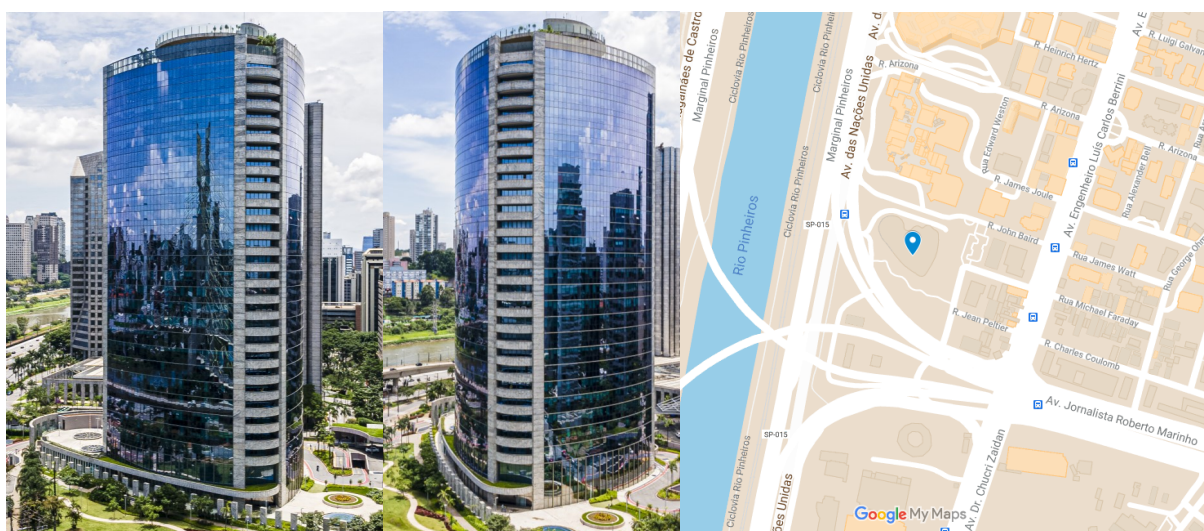
Allianz	12,8%
Zurich Minas	5,5%
Einstein	4,4%
Banco Votorantim	4,2%
Medtronic	4,2%
Salesforce	3,6%
CCEE	3,3%
Panalpina	3,0%
Abbvie	3,0%
Emae	2,6%
Outros	53,4%
Total	100%



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

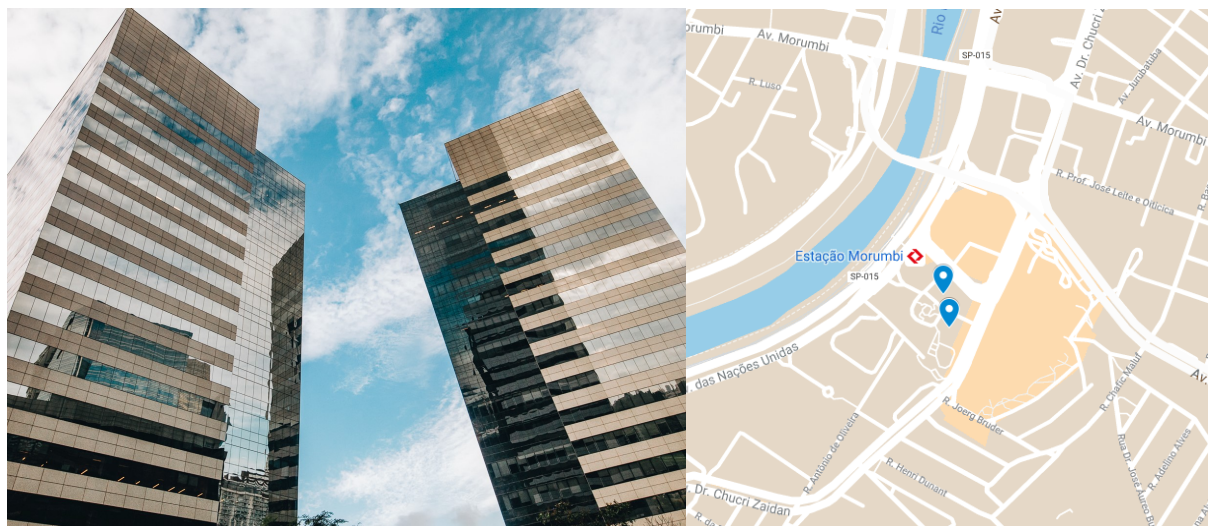
Locatários: Zurich Minas, Medtronic, Salesforce, Abbvie, Emae, Fleury, Banco Toyota, Seb, Zurich Santander, Panalpina, Docusign, NCR, Bridgestone, Kroll & AA, Green4T, Dassault e Tishman.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMA ¹ Total ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	48	52.873,90m ²	5,5%
Loja e restaurante	10	3.573,78m ²	9,7%
Estacionamento	1.672 vagas		0,0%
Total		56.447,68m²	5,7%

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

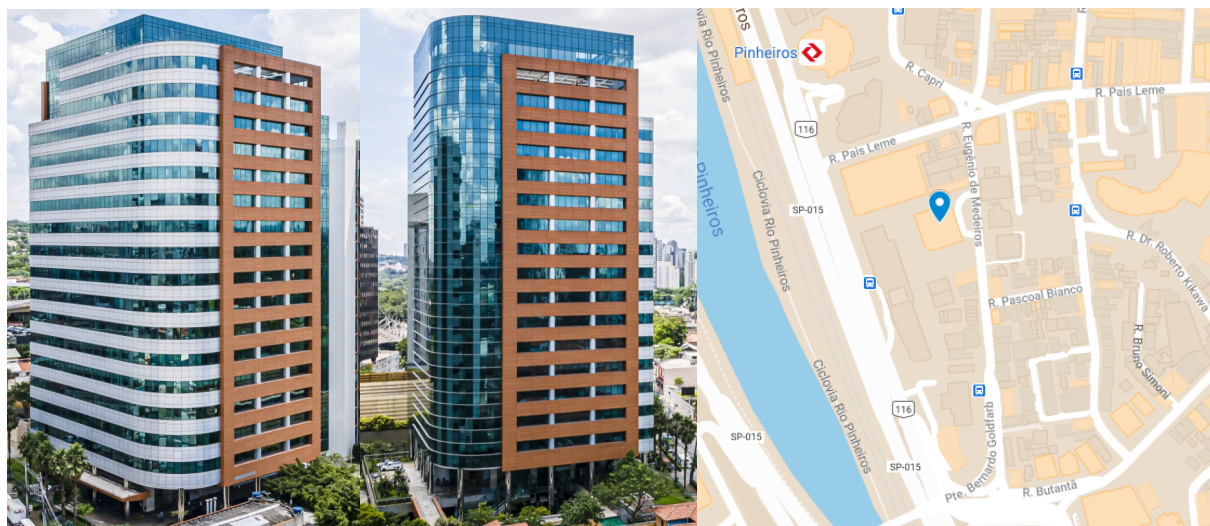
Locatários: Banco Votorantin, SAP Brasil, Boehringer Ingelheim, First Data, Everis Brasil, Fleury, Regus, Boston Scientific, Ecogen, Avaya do Brasil, Akzo Nobel, Astellas Farma, Genomma Lab, Ingredion, Banco do Brasil, Coliers, Al Desenvolvimento, Triumph Motorcycles, Votorantim Finanças, Vifor e American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

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	128	22.149,49m ²	25,0%
Loja e restaurante	4	548,20m ²	0,0%
Estacionamento	1.064 vagas		0,0%
Total		22.697,69m²	24,4%

¹Área BOMA: Metodologia adotada pela associação norte americana Building Owners and Managers Association. A área BOMA

**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

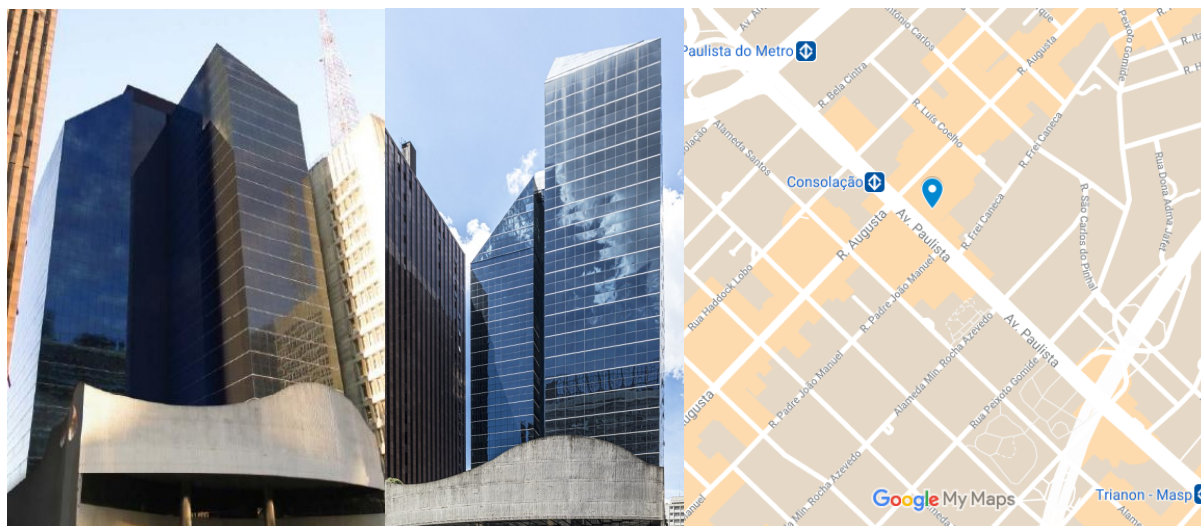
Locatários: Allianz e CloudWalk

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

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

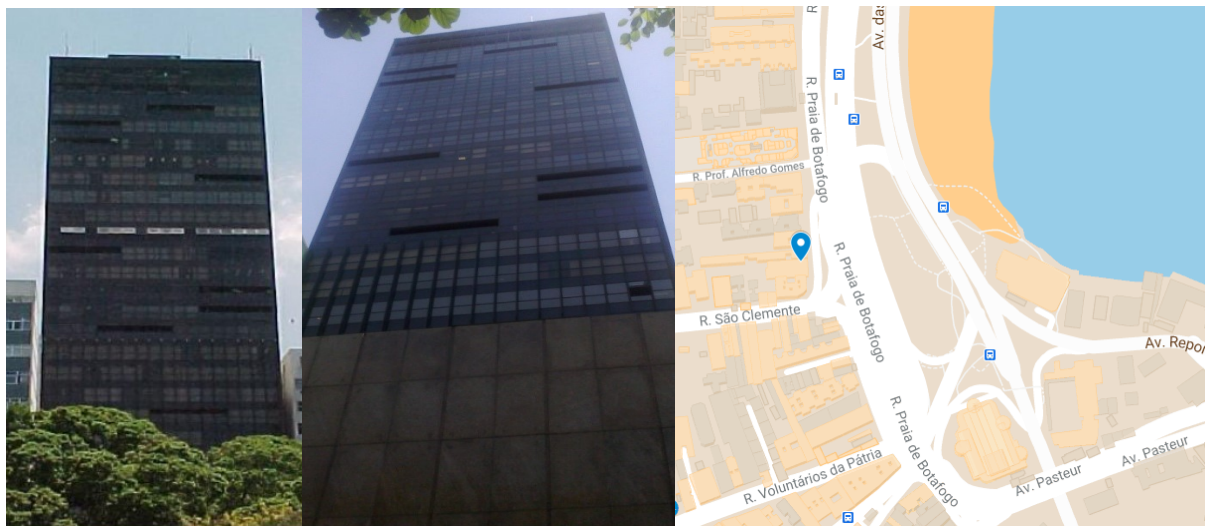
Locatários: ISCP, Einstein, Equinix, CCEE, Regus, Livance e InfoJobs.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	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

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%

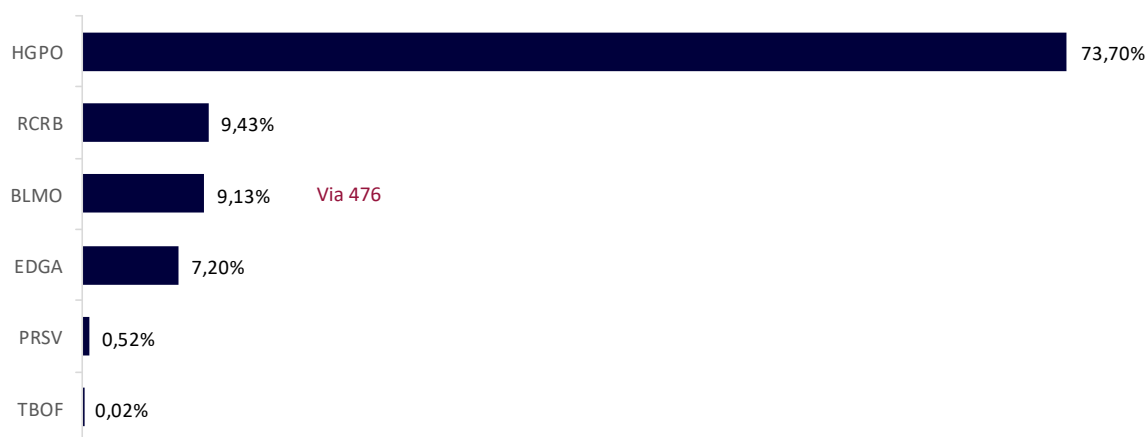
Portfólio Consolidado

Ativo	# Conjuntos	Área Bruta Locável	Vacância Física	Vacância Financeira
Lajes Corporativas	244	117.813,42m ²	14,0%	13,1%
Loja e restaurante	14	4.121,98m ²	8,4%	8,4%
Estacionamento	3.597 vagas		0,0%	0,0%
Total		121.935,40m²	13,8%	12,9%

Detalhes sobre as Principais Posições de FIIs

Fundos Imobiliários

% PL da carteira FII



HGPO11

Valor de Mercado	R\$ 262,94
Cota Patrimonial	R\$ 268,18
ABL (m²)	12.613
Vacância	4,99%
DY	6,26%

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.



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.