



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Maio 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
74,71	1.551.527.075	95.337	2.633.271	7,71%	0,62% / 7,39%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
112,72	2.340.991.714	20.767.328	121.938	3,81%	11,64%

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 maio, as nossas torres do Complexo Rochaverá, conquistaram a certificação máxima LEED Platinum. Poucos prédios de São Paulo detêm esta certificação. Esta conquista identifica o imóvel como um exemplo de sustentabilidade e demonstra sua liderança na transformação da indústria. Convidamos todos a acessar o site do Green Building Council para mais informações sobre a certificação (<https://www.gbcbrazil.org.br/certificacao/certificacao-leed/>). Esta importante certificação permite-nos dizer que estamos bastante competitivos e com diferencial importante para trazer empresas com responsabilidade sócio ambiental e preocupadas com um futuro sustentável para nosso complexo na região da Chucrí Zaidan.

Ainda no mês de maio, a cota do JSRE valorizou-se, aproximadamente, 12% no mercado secundário, considerando o rendimento distribuído. Isso ocorreu por consequência das melhoras das perspectivas econômicas em funções, principalmente, da aprovação do arcabouço fiscal, das expectativas de inflação caindo, da revisão de maior crescimento do PIB para o ano, e por consequência, comunicação mais otimista por parte do BACEN.

No início de junho, o JSRE aproveitou a valorização no mercado secundário das cotas de FIIs, gerando ganho de capital e aumentando a reserva de rendimento para R\$0,17/cota, que ajudará na linearização da distribuição de dividendos, enquanto acabam as carências dos novos locatários.

No primeiro trimestre, segundo relatório da Buildings, a taxa de vacância de escritórios na cidade de São Paulo permaneceu no mesmo nível, com aumento no preço pedido de locação. Neste ano, observamos a diminuição da vacância do portfólio do JSRE de 8,8% para 8,1%. A equipe de gestão continua atuando diretamente com os corretores e potenciais inquilinos para trazer novos aumentos na taxa de ocupação.

Nome: JS Real Estate
Multigestão FII

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

Administrador: Banco J.
Safrasset S.A.

Gestor: Safrasset
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

A obra na praça de alimentação do Tower Bridge Corporate avançou dentro do planejado pela engenharia e estamos trabalhando junto a restaurantes interessados em ocupar os novos espaços. Abaixo fotos do andamento da obra.



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

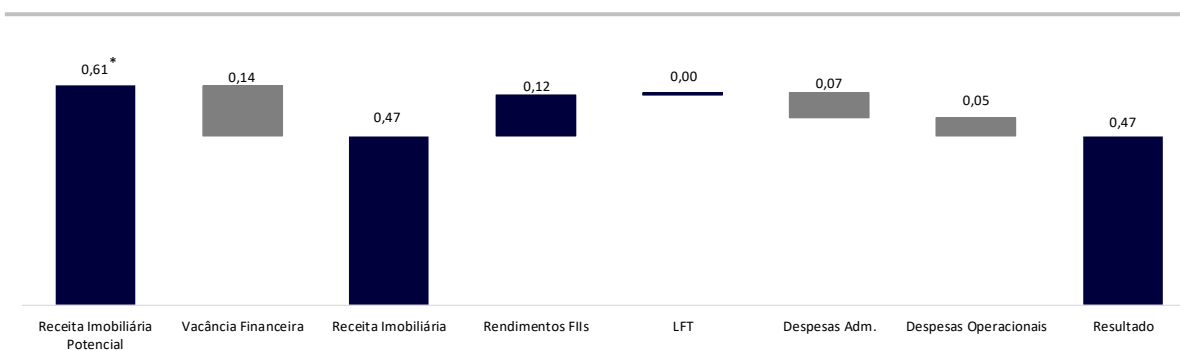
Convidamos a todos a acompanharem nossos vídeos escaneando o QR Code abaixo ou clicando no logo do YouTube.



Demonstração de Resultado

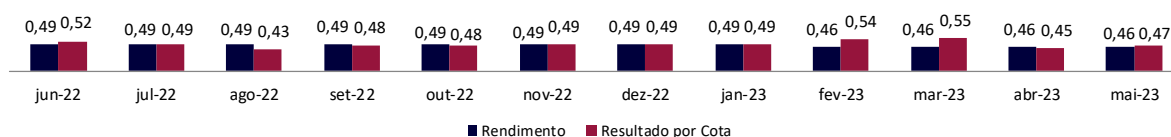
Resultado (R\$)	Maio	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	9.803.223	54.750.649	54.750.649
Receita FII	2.402.589	9.115.412	9.115.412
Receita CRI	0	0	0
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	70.481	218.172	218.172
Total Receitas	12.276.294	64.084.233	64.084.233
Despesas Administrativas	-1.393.662	-6.119.747	-6.119.747
Despesas Operacionais	-1.108.845	-5.974.332	-5.974.332
Total de Despesas	-2.502.507	-12.094.079	-12.094.079
Resultado	9.773.787	51.990.154	51.990.154
Rendimento Distribuído	9.552.971	48.387.874	48.387.874
Resultado por Cota	0,47	2,50	2,50
Rendimento por Cota	0,46	2,33	2,33
Proporção Distribuição	97,7%	93,1%	93,1%

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.

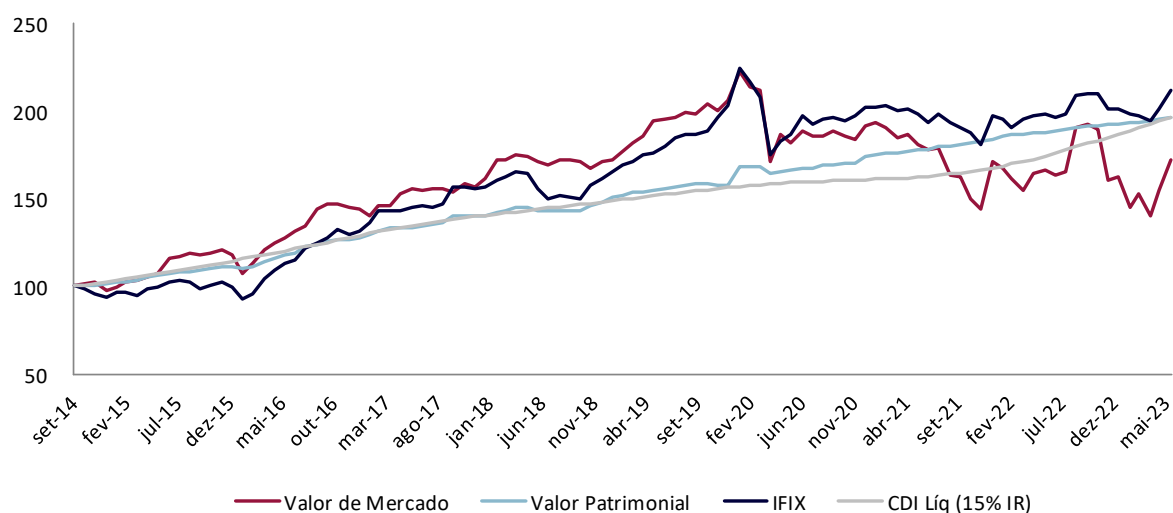
Histórico de Rendimento (R\$)



Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

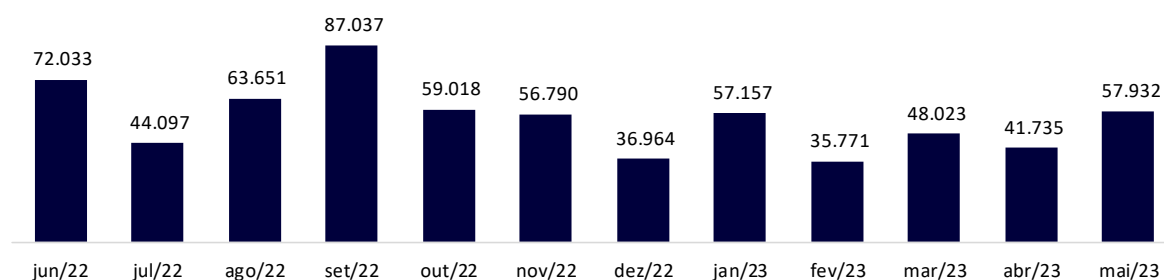
	mai/23	2023	2022	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,49%	1,89%	4,54%	4,37%	10,39%
Valor de Mercado + Rendimento	11,64%	5,96%	-4,89%	3,81%	-4,48%
CDI Líq (15% IR)	0,95%	4,56%	10,52%	11,46%	19,07%
Ibovespa	3,74%	-1,28%	4,69%	-2,71%	-14,17%
IGPM+6%	-1,37%	-0,19%	11,78%	1,26%	18,85%
IFIX	5,42%	5,09%	2,22%	6,83%	6,98%



Liquidez

	mai/23	2023	12 meses
Volume Negociado (R\$)	57.931.970	240.617.499	660.207.456
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	2.633.271	2.336.092	2.630.309
Giro	2,47%	10,28%	28,20%

Liquidez Mensal (em milhares de reais)



Carteira

Imóveis

Nome	Valor Contábil	% Carteira
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.111.045.849	44,38%
Torre Marble e Ebony (Rochaverá)	R\$ 452.000.000	18,05%
Ed. Paulista	R\$ 483.302.027	19,30%
Ed. WTNU III	R\$ 361.000.000	14,42%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 9.400.000	0,38%
Total	R\$ 2.416.747.876	96,53%

Carteira FII

Ticker	Nome	Saldo	% Carteira
HGPO	CSHG Prime Offices	R\$ 51.487.638	2,06%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 7.954.899	0,32%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 6.592.912	0,26%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 2.797.634	0,11%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 415.472	0,02%
Total		R\$ 69.248.555	2,77%

Títulos Públicos

	Saldo	% Carteira
LFT	R\$ 7.685.369	0,31%
Total	R\$ 7.685.369	0,31%

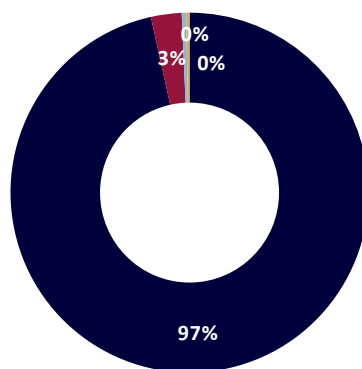
Caixa e Contas a Receber

	Saldo	% Carteira
Caixa e contas a receber	R\$ 9.853.469	0,39%
Total	R\$ 9.853.469	0,39%

Patrimônio

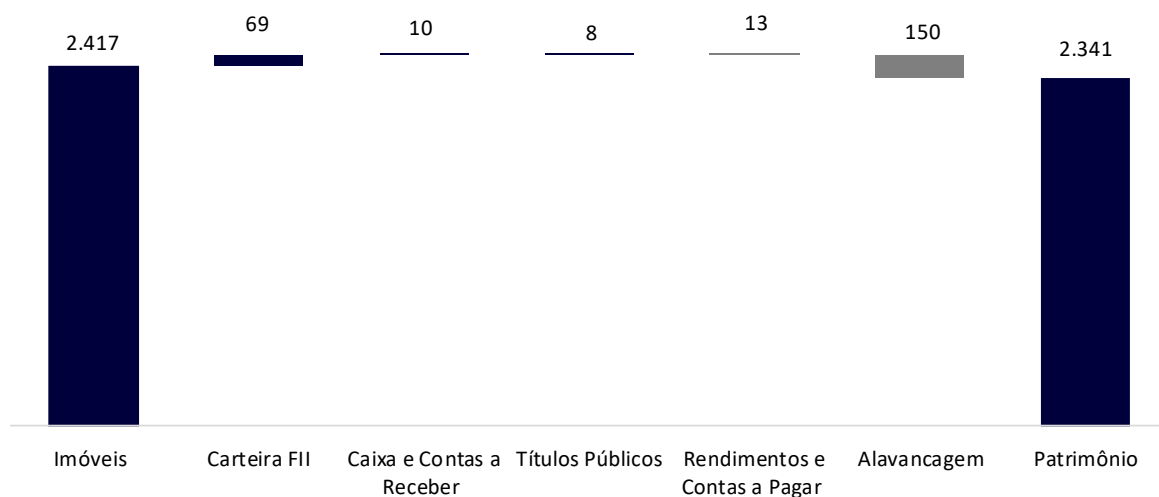
	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 2.416.747.876	103,24%
Carteira FII	R\$ 69.248.555	2,96%
Títulos Públicos	R\$ 7.685.369	0,33%
Caixa e Contas a Receber	R\$ 9.853.469	0,42%
Alavancagem via Cessão de Recebíveis do Imóvel Rochaverá	-R\$ 150.000.000	-6,41%
Rendimentos a Pagar e Outras Contas a Pagar	-R\$ 12.543.556	-0,54%
Patrimônio Líquido	R\$ 2.340.991.714	100,00%

Composição da Carteira



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

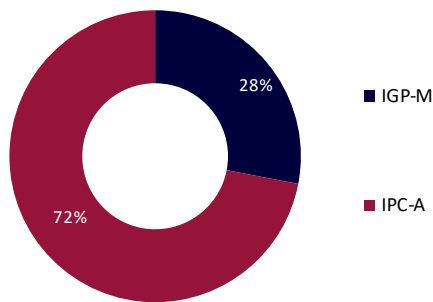
Composição do PL



Imóveis

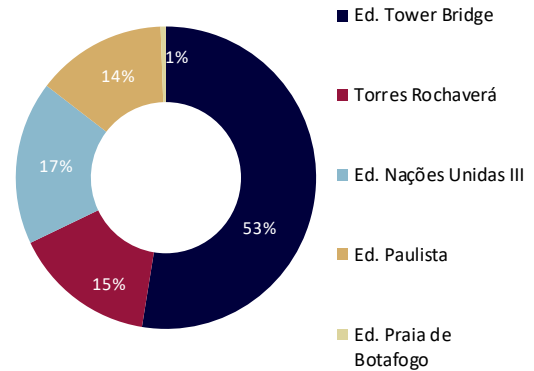
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



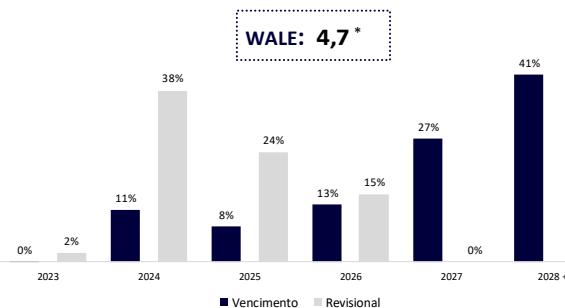
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



Vencimento e Revisionais dos Contatos

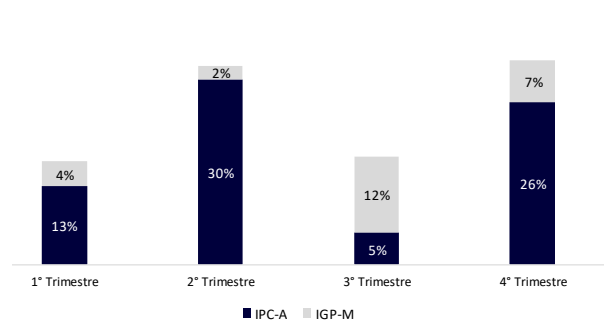
% do ABL



* Média ponderada pela área de todos os vencimentos contratuais

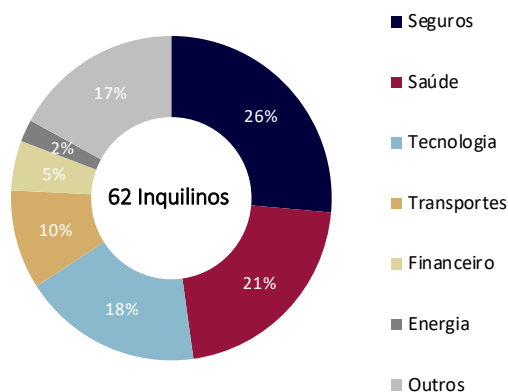
Reajustes Contratuais

% do ABL



Setor dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



Maiores Inquilinos

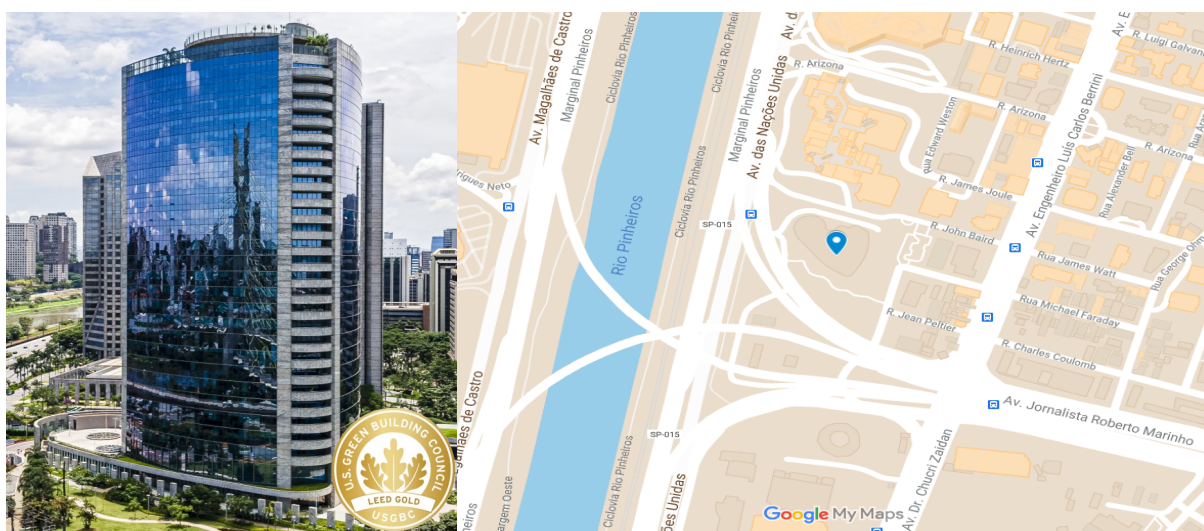
% do ABL total

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%
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 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 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. Chucru 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 Chucru 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

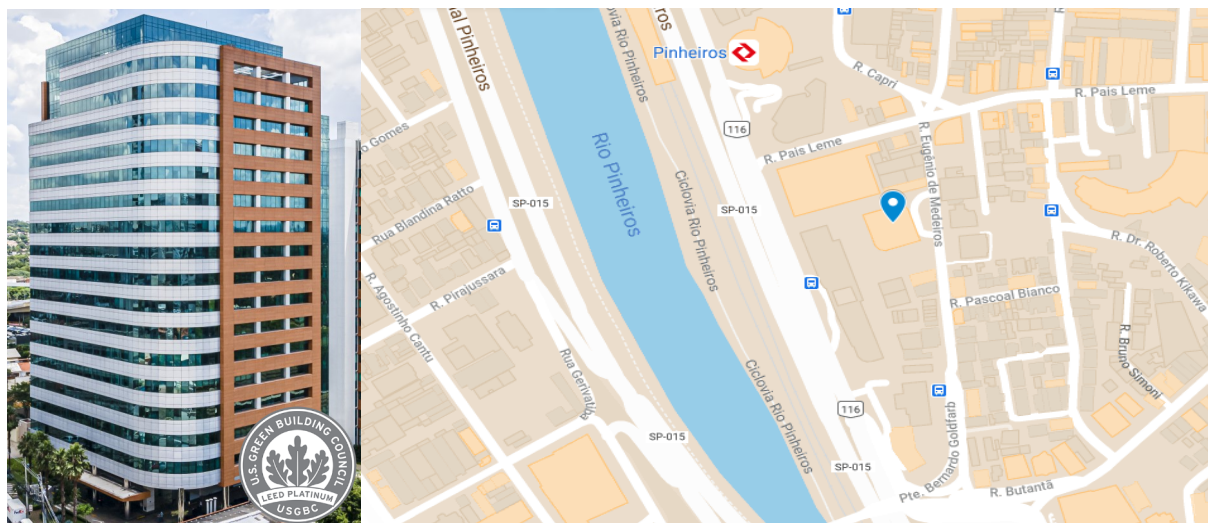
Locatários: Banco Votorantin, SAP Brasil, Boehringer Ingelheim, First Data, Fleury, Regus, Boston Scientific, Ecogen, Avaya do Brasil, Akzo Nobel, Echoenergia, Alphaville Urbanismo, Genomma Lab, Ingredion, Banco do Brasil, Colliers, AI Desenvolvimento, Triumph Motorcycles, Zebra, Votorantim Finanças,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

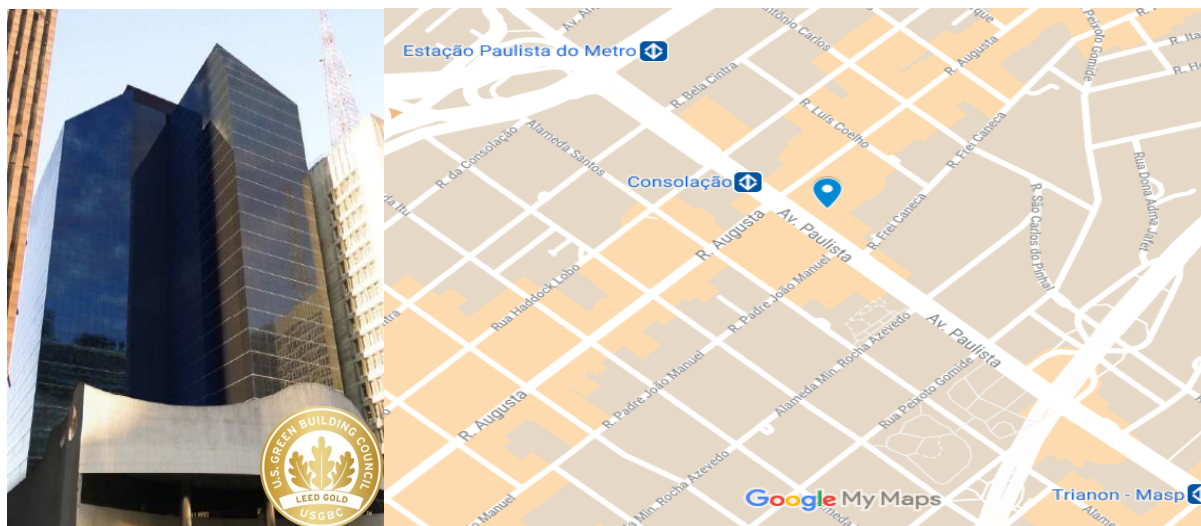
Locatários: Allianz e CloudWalk

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal 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, 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 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	M ²	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	117.813,42m ²	8,1%	13,3%
Loja e restaurante	14	4.121,98m ²	8,4%	8,4%
Estacionamento	3.597 vagas		0,0%	0,0%
Total		121.935,40m²	8,1%	13,1%



Safra

Asset

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.