



Janeiro 2024

Relatório Gerencial

JSRE11



JS Real Estate Multigestão | Fundo de Investimento Imobiliário – FII | JSRE11 | www.safrasset.com.br



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
75,94	1.577.070.888	107.332	2.537.724	7,27%	0,61% / 7,27%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
109,71	2.278.299.214	20.767.328	121.938	27,28%	1,79%

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.

Como destaque no cenário macroeconômico em janeiro, observamos **a queda da taxa Selic para 11,25%**, sendo a quinta queda seguida desde julho de 2023. A expectativa é que esse processo de diminuição na taxa Selic se mantenha durante 2024, podendo chegar em patamar inferior a 9,00% até o fim do ano. A queda da Selic historicamente traz um **efeito positivo para as cotas dos fundos imobiliários no mercado secundário**, sobretudo os fundos de tijolo, dentre os quais percebemos maiores descontos no valor patrimonial nos fundos de escritório. Nesse sentido, a equipe de gestão acredita que o fundo, por sua qualidade de portfólio, está bem posicionado para recuperar seu valor de mercado.

No contexto comercial, a equipe de gestão observou nesse início de ano uma demanda crescente de novos inquilinos pelos ativos do fundo. Dentro desse cenário, em janeiro a equipe de gestão encaminhou a formalização de **mais uma locação no complexo Rochaverá**, em uma **área de 375 m²** da torre Ebony, que será ocupada pela empresa **Fertistream**, multinacional focada na comercialização de fertilizantes minerais. Com essa nova movimentação, **a vacância física do portfólio do JSRE diminuiu para 6,7%**. Destacamos, também, que o mês de janeiro será o **último mês da carência financeira da inquilina Lockton**, também ocupante da torre Ebony.

Conforme antecipado no relatório de dezembro, prorrogamos no início de fevereiro/24 a única alavancagem do fundo, com saldo de R\$ 135 milhões (~ 5,6% dos ativos do fundo). Estruturamos um CRI distribuído a mercado, e **o custo novo da dívida diminuiu para CDI + 2,60% a.a.** (contra um custo anterior de CDI + 3,15% a.a.), com **prazo de vencimento de 5 anos (bullet)**. O fundo poderá, **em até 12 meses** após a emissão do CRI, realizar uma **recompra facultativa de parte da dívida sem qualquer custo (multa de pré-pagamento)**, limitado a R\$ 30mm. Considerando os últimos cortes na taxa Selic, a amortização de R\$ 15mm que foi feita em dezembro/23 e agora com a redução no custo da dívida, **os juros pagos pelo JSRE reduzirão em cerca de R\$ 500 mil por mês nos próximos meses, abrindo espaço para melhora nas distribuições de dividendos.**

No mercado secundário **as cotas do JSRE valorizaram 1,17%** no mês de janeiro e a **liquidez diária média foi R\$ 2,6 milhões**. O dividendo anunciado foi de **R\$ 0,46 por cota**, que representou um **dividend yield de 0,61%** sobre o preço de fechamento de R\$ 75,94.

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



Comentário do Gestor



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**](mailto:ri.imobiliario@safra.com.br).

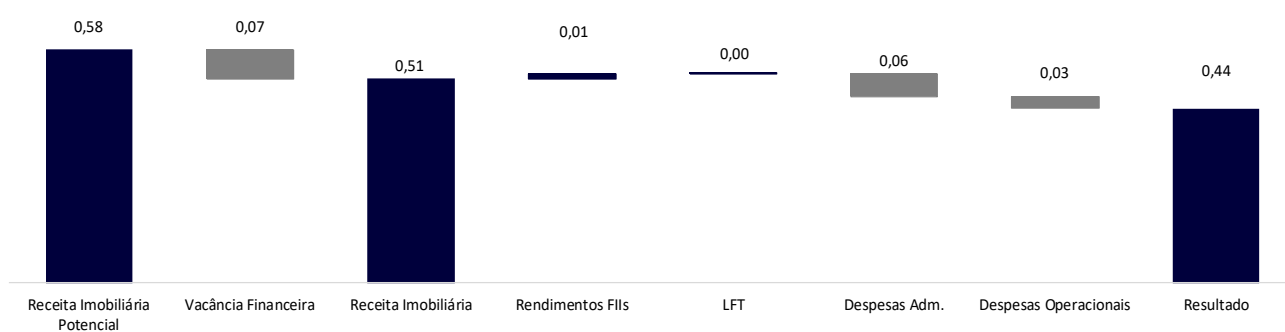


Resultado Financeiro

Demonstração de Resultado (R\$)

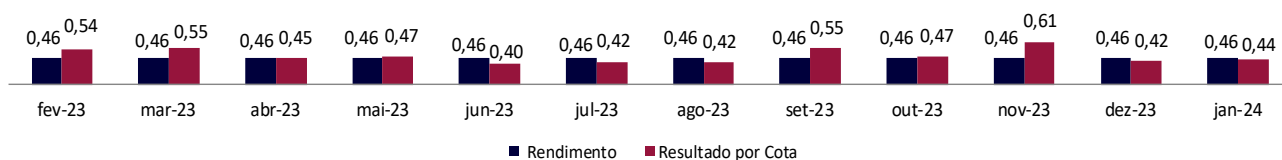
Resultado (R\$)	Janeiro	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	10.607.024	10.607.024	10.607.024
Receita FII	249.179	249.179	249.179
Receita CRI	0	0	0
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	29.534	29.534	29.534
Total Receitas	10.885.737	10.885.737	10.885.737
Despesas Administrativas	-1.223.165	-1.223.165	-1.223.165
Despesas Operacionais	-593.513	-593.513	-593.513
Total de Despesas	-1.816.678	-1.816.678	-1.816.678
Resultado	9.069.059	9.069.059	9.069.059
Rendimento Distribuído	9.552.971	9.552.971	9.552.971
Resultado por Cota	0,44	0,44	0,44
Rendimento por Cota	0,46	0,46	0,46
Proporção Distribuição	105,34%	105,34%	105,34%

Composição de 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\$)



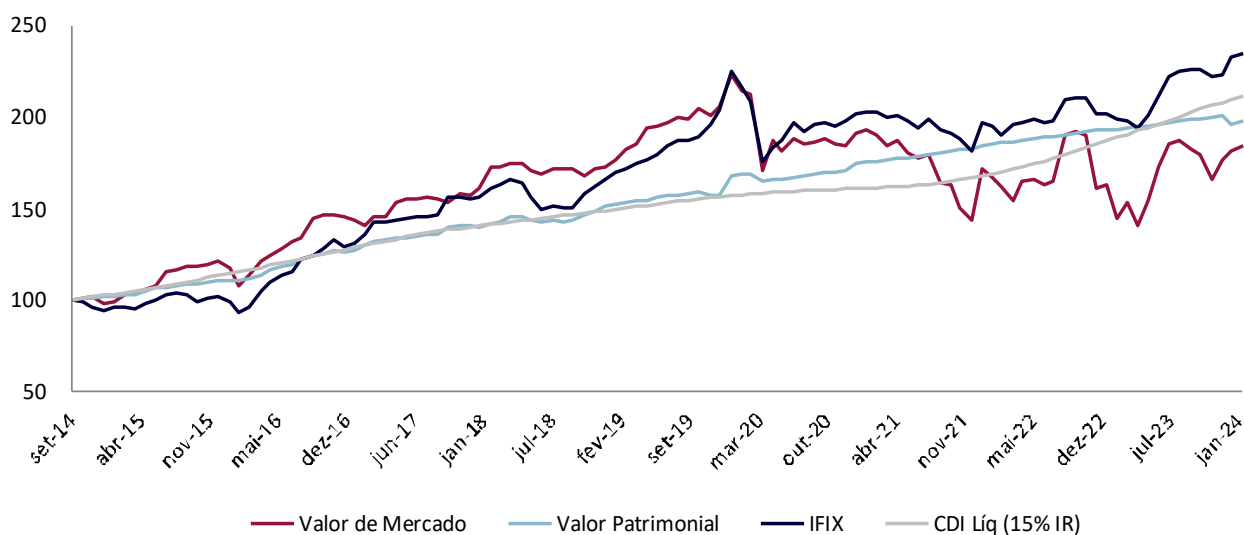


Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

Retorno Total vs. Benchmarks

	jan/24	2024	2023	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,53%	0,53%	1,51%	2,15%	6,44%
Valor de Mercado + Rendimento	1,79%	1,79%	11,07%	27,28%	10,14%
CDI LÍQ (15% IR)	0,82%	0,82%	11,05%	10,90%	23,18%
Ibovespa	-4,79%	-4,79%	22,28%	12,63%	13,92%
IGPM+6%	0,56%	0,56%	2,63%	2,48%	12,75%
IFIX	0,67%	0,67%	15,50%	18,17%	20,04%

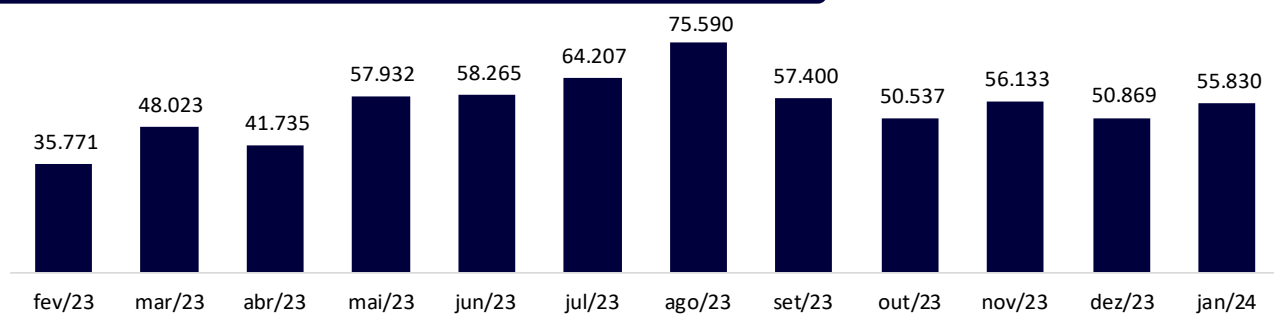


Liquidez

Liquidez

	jan/24	2024	12 meses
Volume Negociado (R\$)	55.829.922	55.829.922	652.291.342
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	2.537.724	2.537.724	2.619.644
Giro	2,45%	2,45%	28,63%

Liquidez Mensal (em milhares de reais)





Carteira

Composição dos Ativos

Imóveis

Nome	Valor Contábil	% Carteira
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.086.200.000	44,80%
Torre Marble e Ebony (Rochaverá)	R\$ 437.640.000	18,05%
Ed. Paulista	R\$ 486.000.000	20,05%
Ed. WTNU III	R\$ 341.200.000	14,07%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 9.300.000	0,38%
Total	R\$ 2.360.340.000	97,36%

Carteira FII

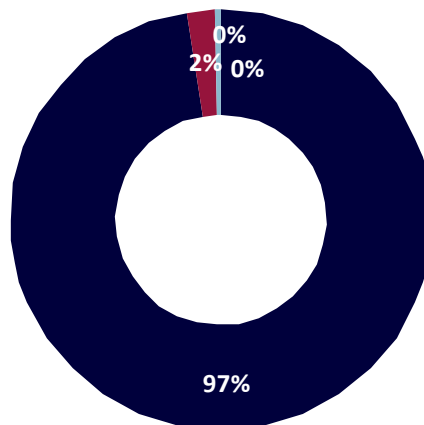
Ticker	Nome	Saldo	% Carteira
HGPO	CSHG Prime Offices	R\$ 31.897.590	1,32%
BLMO	Edifício Galeria	R\$ 9.072.822	0,37%
EDGA	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 7.254.619	0,30%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 3.259.540	0,13%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 307.088	0,01%
Total		R\$ 51.791.658	2,14%

Títulos Públicos

	Saldo	% Carteira
LFT	R\$ 2.268.200	0,09%
Total	R\$ 2.268.200	0,09%

Caixa e Contas a Receber

	Saldo	% Carteira
Caixa e contas a receber	R\$ 10.025.149	0,41%
Total	R\$ 10.025.149	0,41%



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

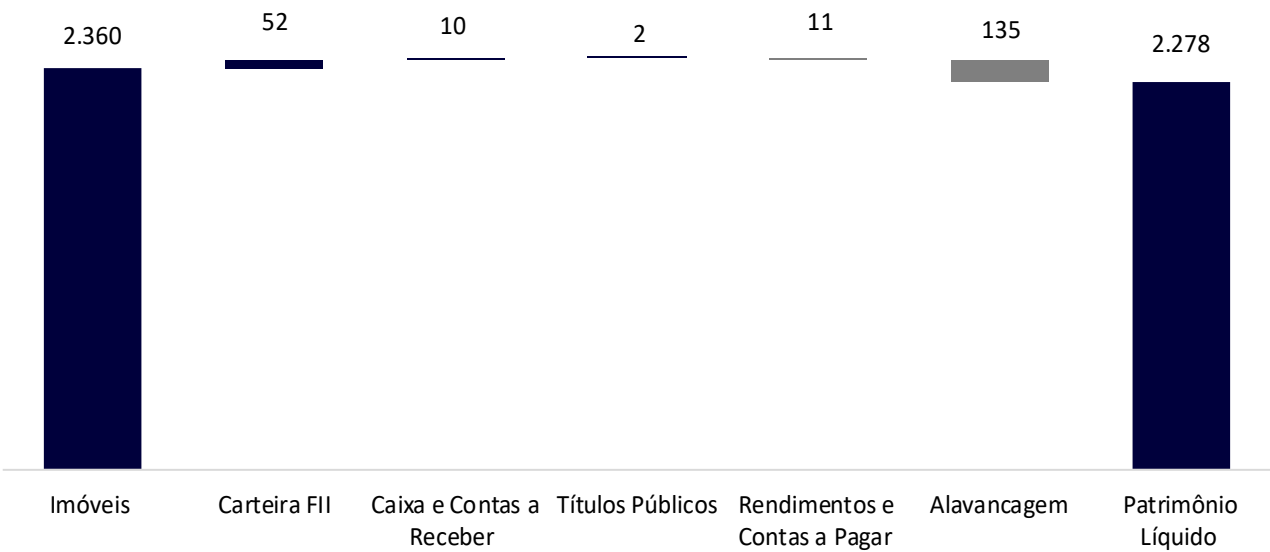


Carteira

Patrimônio

	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 2.360.340.000	103,60%
Carteira FII	R\$ 51.791.658	2,27%
Títulos Públicos	R\$ 2.268.200	0,10%
Caixa e Contas a Receber	R\$ 10.025.149	0,44%
Alavancagem via Cessão de Recebíveis do Imóvel Rochaverá	-R\$ 135.000.000	-5,93%
Rendimentos a Pagar e Outras Contas a Pagar	-R\$ 11.125.792	-0,49%
Patrimônio Líquido	R\$ 2.278.299.214	100,00%

Composição do Patrimônio Líquido

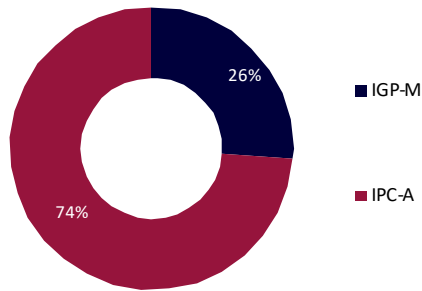




Imóveis

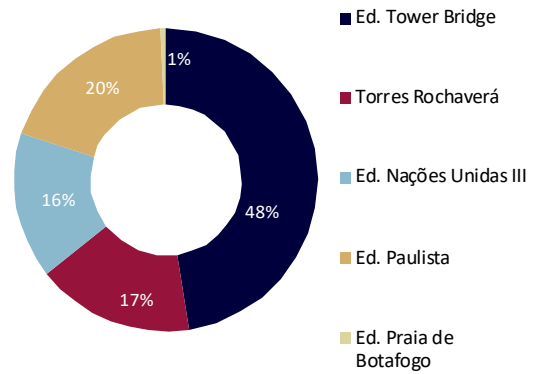
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



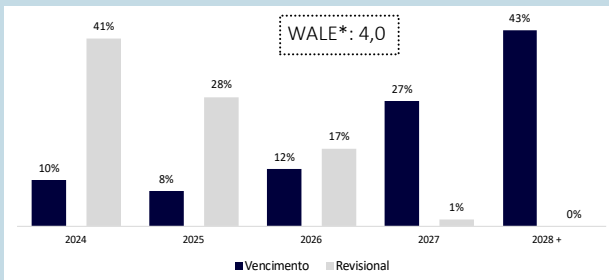
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



Vencimento e Revisionais dos Contatos

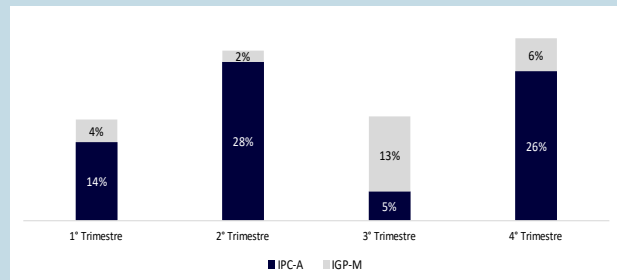
% do ABL



* Média ponderada pela área de todos os vencimentos contratuais

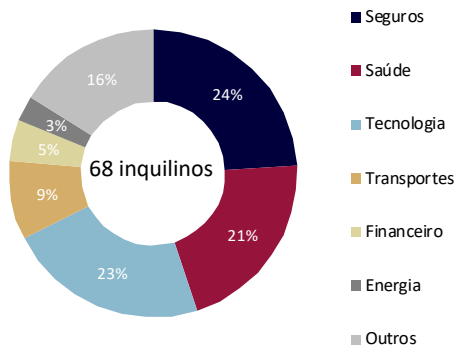
Reajustes Contratuais

% do ABL



Setor dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



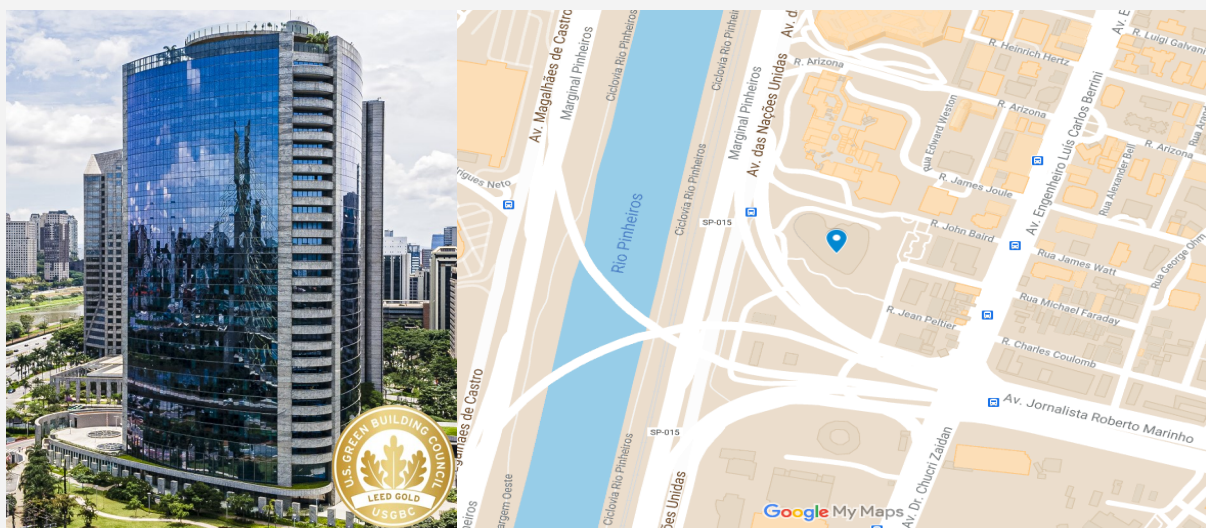
Maiores Inquilinos





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	6,8%
Loja e restaurante	10	3.573,78m ²	8,9%
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. 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 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, Al Desenvolvimento, Triumph Motorcycles, Zebra, Votorantim Finanças, Power China, Vifor, American Express, C&D e Natcofarma.

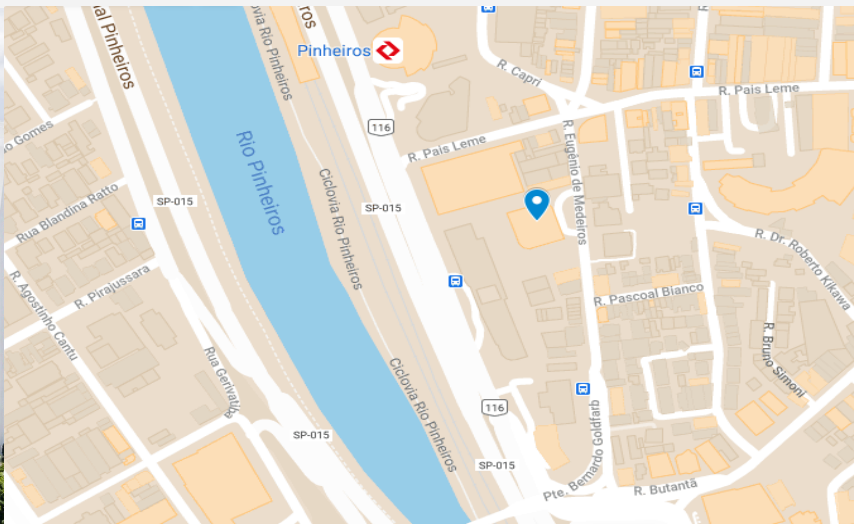
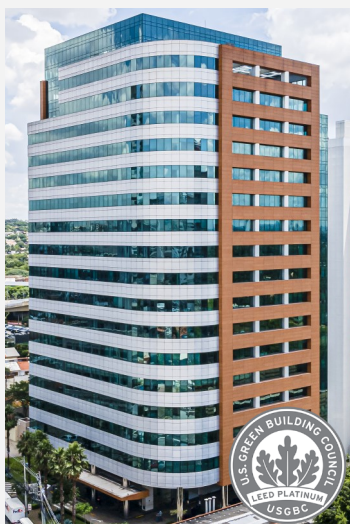
Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	128	22.149,49m ²	19,4%
Loja e restaurante	4	548,20m ²	0,0%
Estacionamento	1.064 vagas		0,0%
Total		22.697,69m²	18,93%

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 e Expedia.

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	7,7%	8,7%
Loja e restaurante	14	4.121,98m²	8,4%	8,4%
Estacionamento	3.597 vagas		0,0%	0,0%
Total		121.935,40m²	6,7%	8,7%



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 Ativos Financeiros 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