



Junho 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
66,70	1.385.180.778	104.102	2.311.891	8,40%	0,72% / 8,64%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
109,71	2.278.479.144	20.767.328	121.938	-9,69%	-3,44%

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



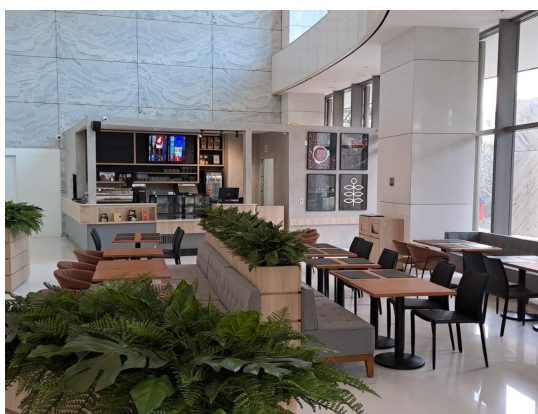
Comentário do Gestor

Caros investidores,

Informamos que haverá, no Rochaverá, uma troca de inquilinos na torre Marble: foi rescindido o contrato com a Colliers, que ocupava uma área de 667 m², e foi assinado, na mesma área, um novo contrato com a Livanova, uma empresa focada em *healthtech*, por um prazo de 5 anos. Ressaltamos novamente o grande volume de visitas que vem ocorrendo no ativo, com algumas delas já avançando para o estágio de negociação de contrato.

Informamos, também, sobre a conclusão na renovação dos contratos de locação da inquilina Intelsat, que loca uma área de 327 m² no Ed. Praia Botafogo, estendendo o vencimento do contrato para junho de 2029, e a renovação com a Ecogen, inquilina que loca uma área de 890 m² no Rochaverá, cujo contrato será estendido até julho de 2029. Os valores de aluguel para ambas se mantiveram inalterados.

No Ed. Tower Bridge foi finalizada a montagem do Sterna Café no térreo do edifício. Nesse sentido, ressaltamos a contínua dedicação por parte da equipe de gestão na busca por maiores ofertas de serviços e amenidades para os inquilinos de seus edifícios.



Olhando para o mercado de lajes corporativas em São Paulo¹, segundo dados da Buildings, observamos uma absorção líquida de 82 mil m² e uma taxa de vacância de 20,42% no segundo trimestre deste ano, indicando queda na vacância geral do mercado. A seguir, passamos maiores detalhes para as sub-regiões onde temos exposição:

Na região da Paulista, a absorção líquida se manteve no patamar positivo, com 21,4 mil m², e a taxa de vacância atingiu 15,61%, seguindo o ritmo de diminuição desde o pico ocorrido no primeiro trimestre de 2023, quando atingiu 26,28%, e sendo a mais baixa desde o 4º trimestre de 2020, quando estava em 13,71%.

Na região da Berrini observou-se uma absorção líquida de 16,2 mil m², a mais alta desde o 1º trimestre de 2020, antes do início da pandemia. Isso se traduziu em uma taxa de vacância de 16,27%, a mais baixa observada desde o mesmo 1º trimestre de 2020, cujo valor foi de 14,79%. A região também mostra uma tendência de baixa na vacância desde o primeiro trimestre de 2022, quando atingiu a marca de 26,95%.

Apesar de manter um valor ainda acima da média do observado em São Paulo, a vacância da região da Churci Zaidan no segundo trimestre, de 24,39%, manteve a redução observada desde o 2º trimestre de 2023, quando atingiu o pico de 33,28%. Já a absorção líquida no período foi de 17,4 mil m².

Nota: (1) Considera lajes com perfil Corporate, classes A, AA e AAA. Fonte: Buildings



Comentário do Gestor

Em Pinheiros a taxa de vacância no segundo trimestre foi de 15,81%, mantendo um valor relativamente estável desde o primeiro trimestre de 2022, que foi de 15,79%. A absorção líquida na região foi de 14,5 mil m².

Em resumo, nas sub-regiões onde temos exposição observamos uma melhora de mercado superior ao mercado de lajes corporativas da cidade como um todo.

O resultado do fundo em abril foi de R\$ 0,47 por cota e o dividendo anunciado no mês foi de R\$ 0,48 por cota, que representou um dividend yield de 0,72% sobre o preço de fechamento de R\$ 66,70. Para esse mês, a liquidez diária média do JSRE manteve o patamar acima de R\$ 2 milhões, atingindo R\$ 2,3 milhões diários.

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



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.



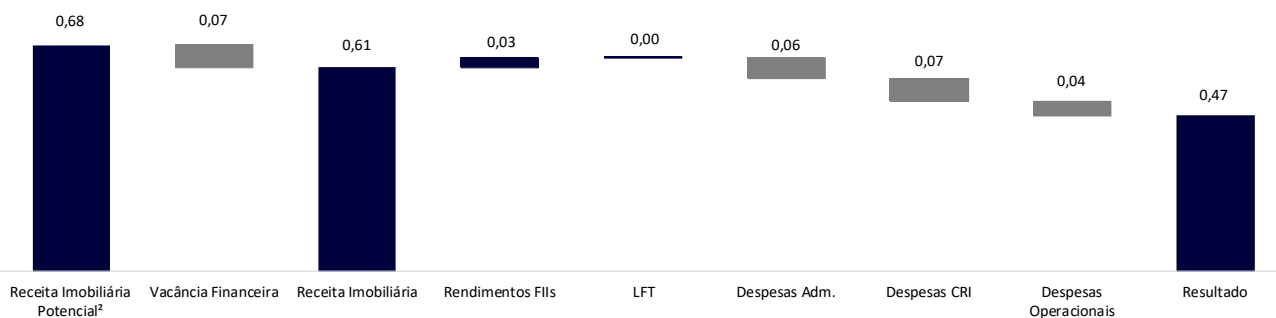
Resultado Financeiro

Demonstração de Resultado (R\$)

Resultado (R\$)	Junho	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	12.749.755 ¹	76.190.072	76.190.072
Receita FII	556.356	2.464.131	2.464.131
Receita CRI	--	--	--
Receitas LCI	--	--	--
Receitas com Títulos Públicos	22.730	157.069	157.069
Total Receitas	13.328.842	78.811.272	78.811.272
Despesas Administrativas	(1.294.375)	(8.021.710)	(8.021.710)
Despesas Operacionais	(906.130)	(5.457.606)	(5.457.606)
Despesas Financeiras CRI Rochaverá	(1.409.152) ¹	(6.785.917)	(6.785.917)
Total de Despesas	(3.609.657)	(20.265.233)	(20.265.233)
Resultado	9.719.184	58.546.039	58.546.039
Rendimento Distribuído	9.968.317	58.979.212	58.979.212
Resultado por Cota	0,47	2,82	2,82
Rendimento por Cota	0,48	2,84	2,84

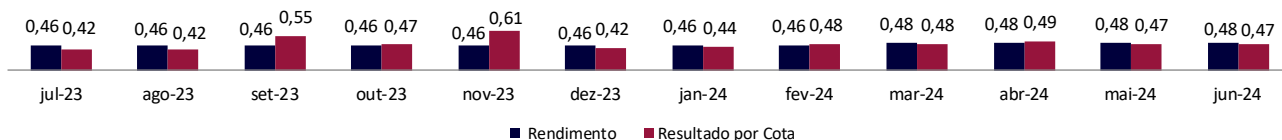
(1) Incluímos neste demonstrativo de resultado as receitas imobiliárias cedidas de lastro para o CRI e também as respectivas despesas financeiras

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\$)



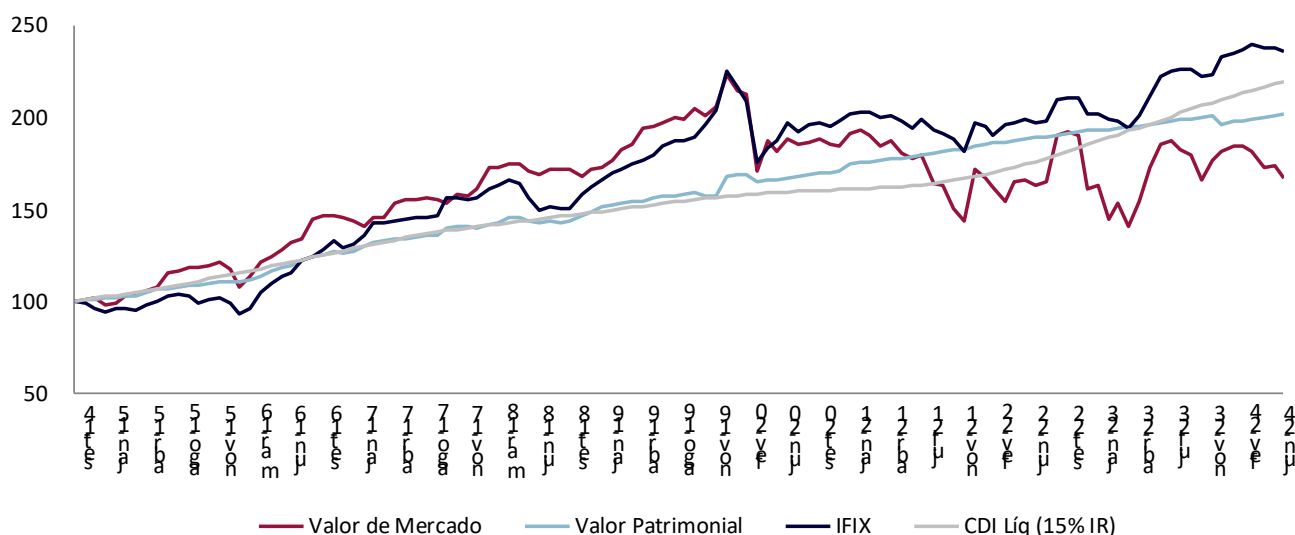


Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

Retorno Total vs. Benchmarks

	jun/24	2024	2023	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,55%	2,73%	1,51%	2,35%	6,85%
Valor de Mercado + Rendimento	-3,44%	-7,55%	11,07%	-9,69%	2,54%
CDI Líq (15% IR)	0,67%	4,44%	11,05%	9,89%	22,75%
Ibovespa	1,48%	-7,66%	22,28%	4,93%	25,74%
IGPM+6%	1,30%	4,08%	2,63%	8,59%	7,21%
IFIX	-1,04%	1,08%	15,50%	6,10%	19,72%

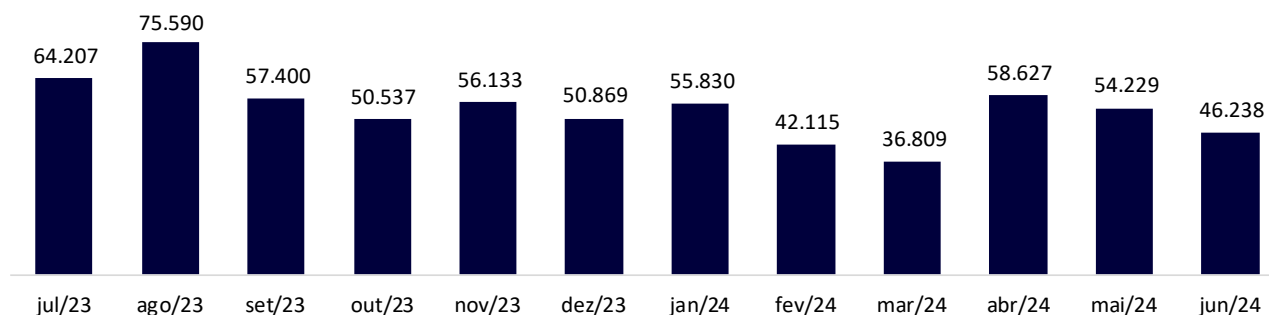


Liquidez

Liquidez

	jun/24	2024	12 meses
Volume Negociado (R\$)	46.237.817	293.848.979	648.584.525
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	2.311.891	2.369.750	2.604.757
Giro	2,03%	12,90%	28,47%

Liquidez Mensal (em milhares de reais)





Carteira

Composição dos Ativos

Imóveis

Nome	Valor Contábil	% Carteira
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.086.365.127	44,80%
Torre Marble e Ebony (Rochaverá)	R\$ 438.378.000	18,08%
Ed. Paulista	R\$ 486.278.979	20,05%
Ed. WTNU III	R\$ 341.210.925	14,07%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 9.300.000	0,38%
Total	R\$ 2.361.533.030	97,39%

Carteira FII

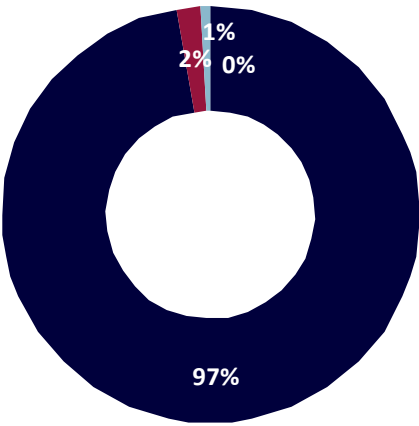
Ticker	Nome	Saldo	% Carteira
HGPO	Pátria Prime Offices	R\$ 30.575.214	1,26%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 8.581.697	0,35%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 6.392.277	0,26%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 282.837	0,01%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 264.060	0,01%
Total		R\$ 46.096.086	1,90%

Títulos Públicos

	Saldo	% Carteira
LFT	R\$ 2.042.641	0,08%
Total	R\$ 2.042.641	0,08%

Caixa e Contas a Receber

	Saldo	% Carteira
Caixa e contas a receber	R\$ 15.126.027	0,62%
Total	R\$ 15.126.027	0,62%



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



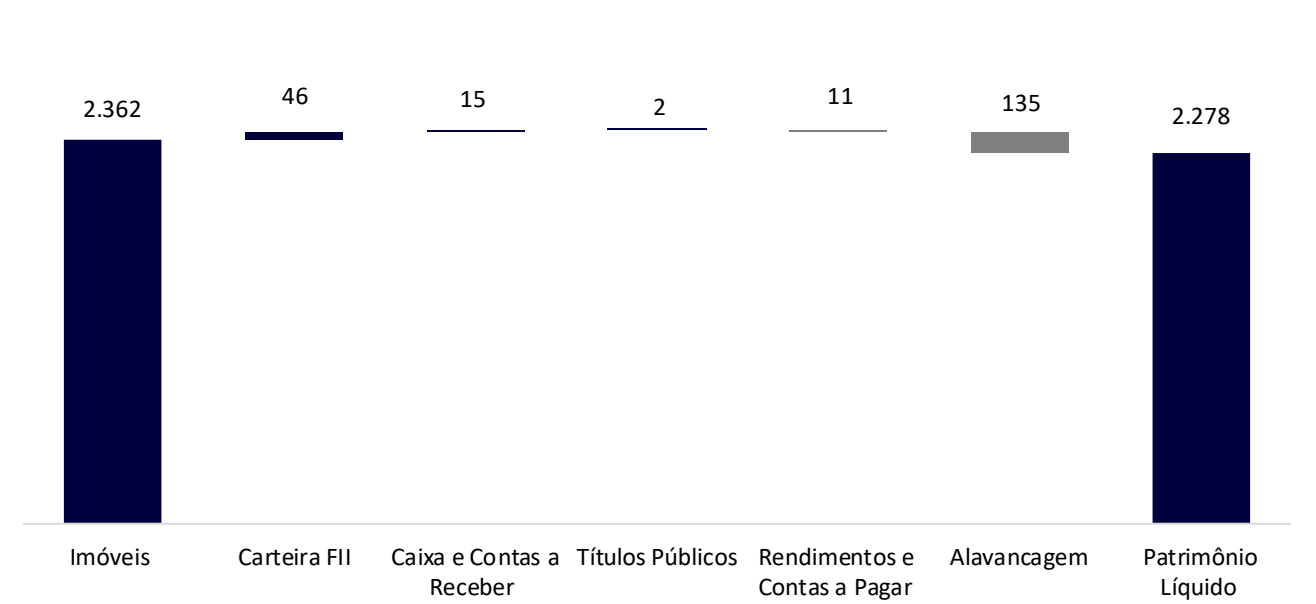
Carteira

Patrimônio

Patrimônio	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 2.361.533.030	103,65%
Carteira FII	R\$ 46.096.086	2,02%
Títulos Públicos	R\$ 2.042.641	0,09%
Caixa e Contas a Receber	R\$ 15.126.027	0,66%
CRI Rochaverá ¹	-R\$ 135.000.000	-5,93%
Rendimentos a Pagar e Outras Contas a Pagar	-R\$ 11.318.641	-0,50%
Patrimônio Líquido	R\$ 2.278.479.144	100,00%

(1) CRI 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 do Patrimônio Líquido

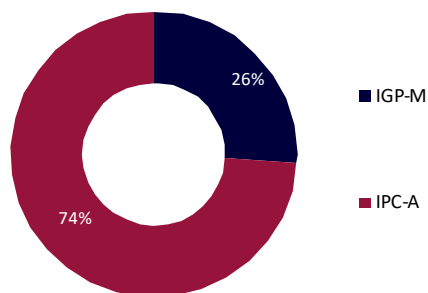




Imóveis

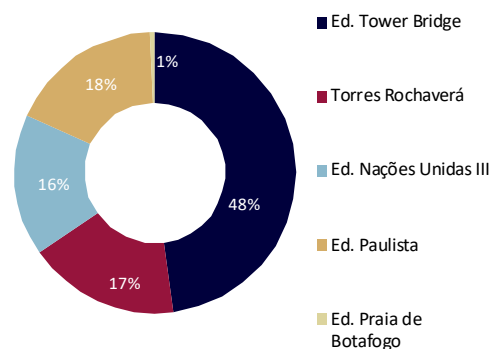
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



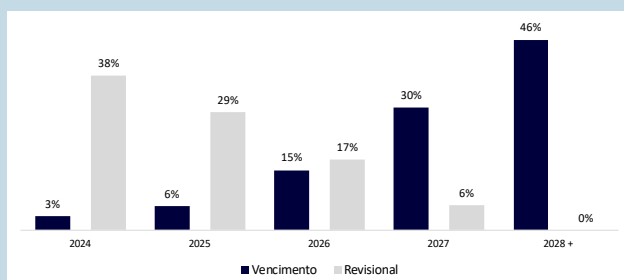
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



Vencimento e Revisionais dos Contatos

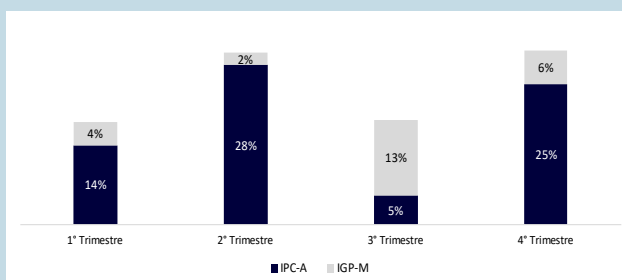
% do ABL



* Média ponderada pela área de todos os vencimentos contratuais

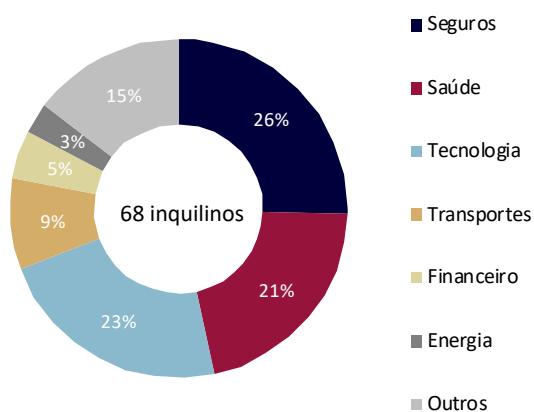
Reajustes Contratuais

% do ABL



Sector dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



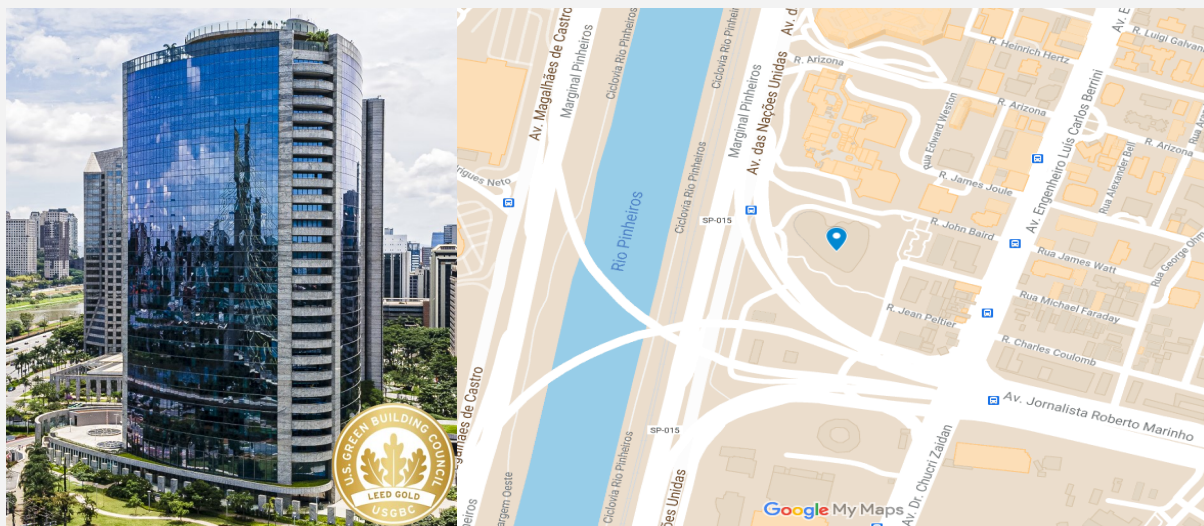
Maiores Inquilinos





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	5,5%
Loja e restaurante	10	3.573,78m ²	8,9%
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 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, AI Desenvolvimento, Triumph Motorcycles, Zebra, Votorantim Finanças, Power China, Vifor, American Express, C&D, Natcofarma e Livanova.

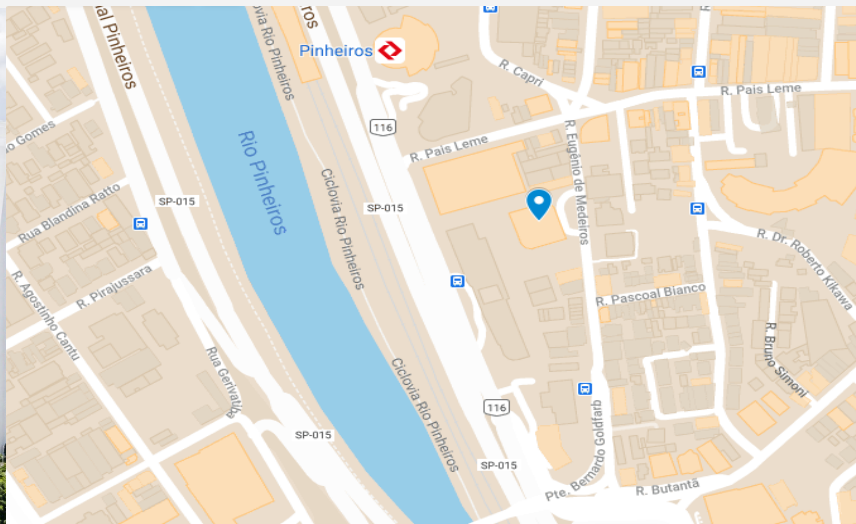
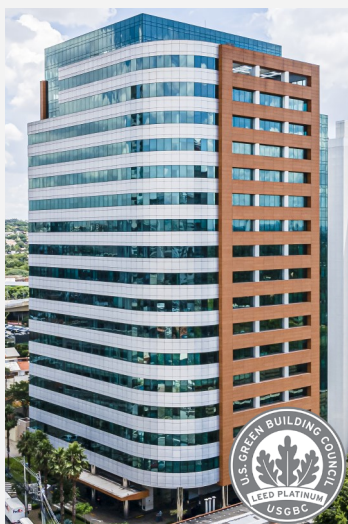
Ativo	# Conjuntos	Área Privativa Total	Vacância Física
Lajes Corporativas	128	22.149,49m ²	19,40%
Loja e restaurante	4	548,20m ²	0,0%
Estacionamento	1.064 vagas		0,0%
Total		22.697,69m²	18,93%

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	7,8%
Estacionamento	408 vagas		0,0%
Total		26.206,00m²	7,8%

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.



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	7,8%	8,2%
Loja e restaurante	14	4.121,98m²	8,4%	8,4%
Estacionamento	3.597 vagas		0,0%	0,0%
Total		121.935,40m²	7,8%	8,2%



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