



Relatório Gerencial



Agosto 2020

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	Volume Mensal (R\$)	Divided Yield (12 Meses)	Divided Yield
99,00	2.055.965.472	42.836	71.850.576	5,85%	0,52%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
112,50	2.336.291.844	20.767.328	99.238	-6,33%	0,31%

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

Ao longo do mês de agosto/20, a pandemia do COVID-19 ainda segue no radar no ambiente local e global. Entretanto, as novidades no cenário doméstico ficaram com (i) divulgação do PIB do 2T20 - maior retração da história da série - de -9,7%; (ii) prorrogação do pagamento do auxílio emergencial, de R\$300 por até mais 4 meses; (iii) discussões sobre a Reforma Tributária (apresentada ao Congresso no último mês), e (IV) início das discussões da Reforma Administrativa.

No mercado de fundos imobiliários, o IFIX fechou o mês com expansão de 1,79%, e acumula resultado negativo de 12,99% no ano. Nossa indústria segue expandindo com alto volume de emissões no mercado primário, principalmente nos setores de lajes corporativas, logística e recebíveis imobiliários.

O JSRE11 distribuiu rendimentos de **R\$0,52** por cota, yield de **0,52%** ao mês (equivalente a 6,24% a.a.) sobre a cota de fechamento do mês anterior. O deságio entre o valor de mercado e o valor patrimonial do fundo, fechou o mês em **12,0%**.

Em relação à carteira do JS Real Estate, no último relatório comentamos sobre nossa posição no fundo mono ativo (FVBI11), que evoluiu com o processo de venda de seu único ativo (FL 4440) por R\$30.800/m² para o fundo VBI Prime Portpeties (PVBI11). Ao longo do mês de agosto já recebemos um valor extraordinário referente a uma parcela da amortização e de rendimentos que serão usados para incrementar e trazer estabilidade na distribuição de dividendos no nosso fundo. Entre setembro e outubro deste ano receberemos o valor residual referente à esta operação.

No mês não houve movimentação na carteira de inquilinos. A vacância física de nossos imóveis foi de 2,6% em agosto e continuamos no processo de prospecção de novos possíveis locatários. Já ocorreram visitas presenciais de interessados, e qualquer avanço concreto nas negociações informaremos ao mercado.

Além disso, seguimos fazendo alocações via mercado primário e secundário em cotas de outros FIIs que tem os fundamentos em linha com os quais acreditamos para impulsionar a rentabilidade e gerar ganho de capital futuro para o fundo, vide FVBI11. Por fim, seguimos atentos as oportunidades de ativos reais, buscando ativos de boa qualidade para incrementar e diversificar nosso portfólio.

Nome: JS Real Estate

Multigestão FII

Código de Negociação

(ticker): JSRE11

Administrador: Banco J.

Safr S.A.

Auditor: Deloitte

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: 15° dia útil do

mês

Tributação: Conforme

Regulamento, Prospecto do

Fundo e leis n. 8.668/93 e n.

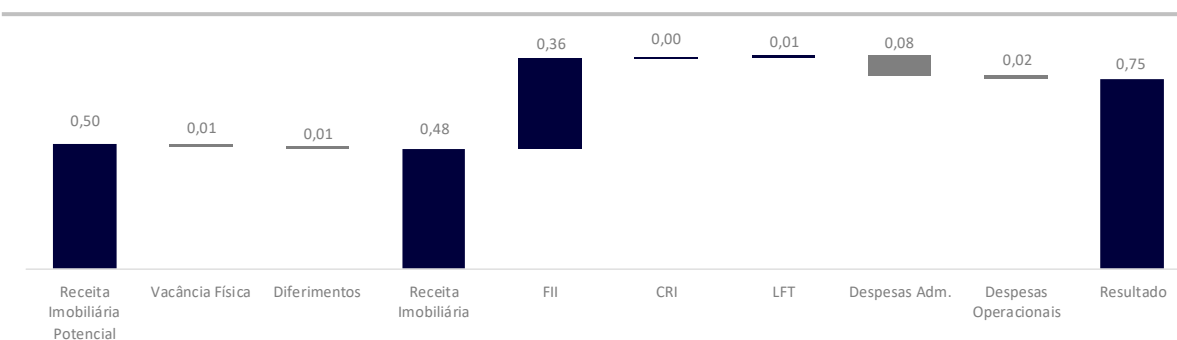
9.779/1999



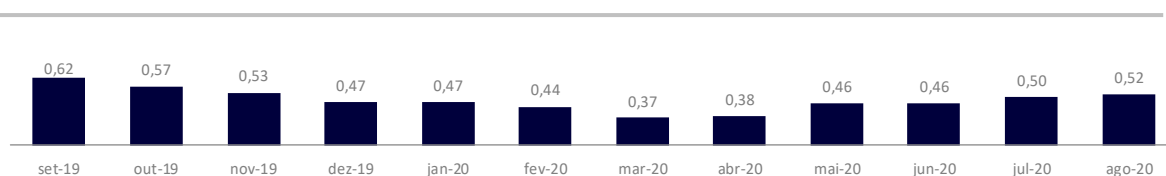
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Agosto	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	9.886.291	20.325.993	64.134.377
Receita FII	7.502.953	9.252.017	14.816.787
Receita CRI	78.462	164.965	1.663.022
Receitas LCI	0	0	275.267
Receitas com Títulos Públicos	255.767	672.957	7.467.226
Total Receitas	17.723.473	30.415.931	88.356.678
Despesas Administrativas	-1.705.368	-3.624.268	-12.958.820
Despesas Operacionais	-357.618	-736.725	-2.029.026
Total de Despesas	-2.062.986	-4.360.993	-14.987.846
Resultado	15.660.487	26.054.938	73.368.832
Rendimento Distribuído	10.799.011	21.182.675	68.462.958
Resultado por Cota	0,75	1,25	3,84
Rendimento por Cota	0,52	1,02	3,60
Resultado Acumulado	0,23	0,23	0,24
Proporção Distribuição	69,0%	81,3%	93,3%

Composição do Rendimento (R\$)



Histórico de Rendimento (R\$)

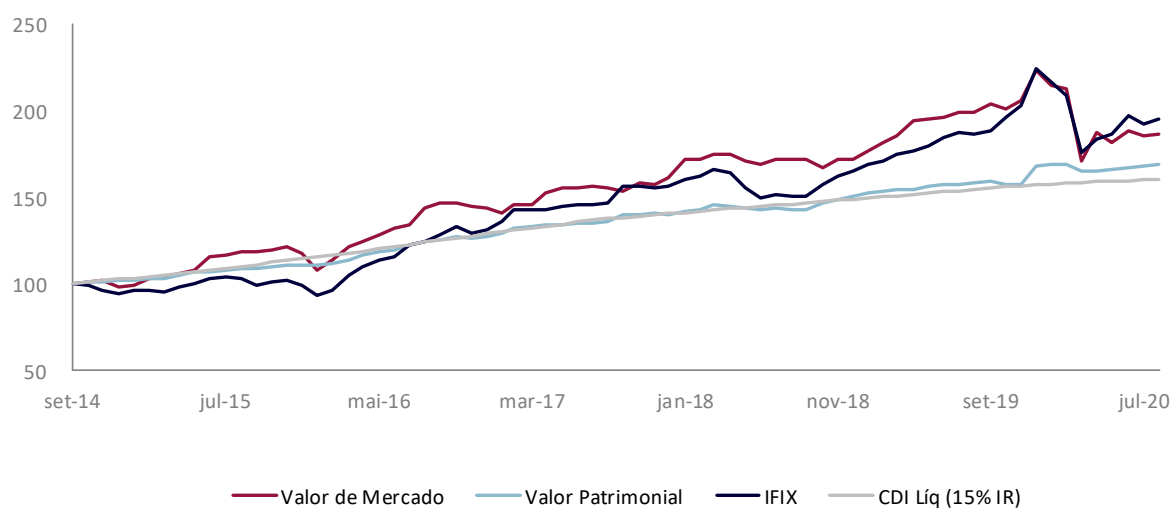




Rentabilidade e Liquidez

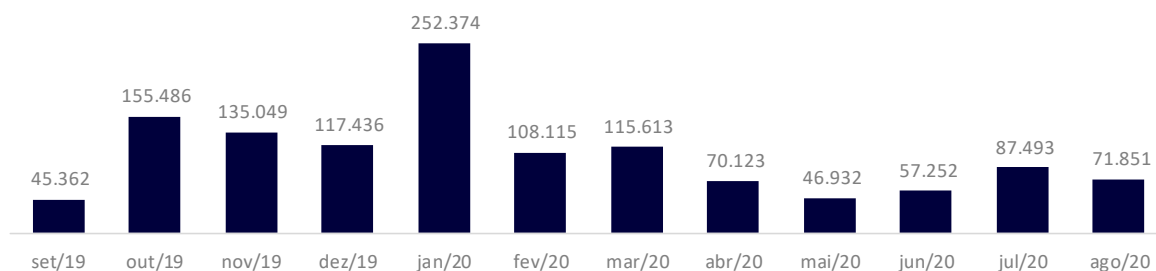
Retorno Total vs. Benchmarks

	ago/20	2020	2019	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial	0,73%	0,54%	11,34%	6,79%	18,10%
Valor de Mercado + Rendimento	0,31%	-16,51%	29,41%	-6,33%	8,27%
CDI Líq (15% IR)	0,14%	1,81%	5,07%	3,29%	8,84%
Ibovespa	-3,44%	-14,07%	31,58%	-1,75%	29,59%
IGPM+6%	3,24%	13,98%	13,76%	19,80%	33,29%
IFIX	1,79%	-12,99%	35,98%	4,72%	30,04%



Liquidez

	ago/20	2020	12 meses
VOLUME Negociado	71.850.576	809.752.957	1.263.086.463
VOLUME Médio Negociado (Dia)	3.421.456	4.848.820	5.012.248
Giro	3,08%	34,66%	54,06%





Patrimônio

Imóveis

Nome	Valor Contábil	s/PL
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.091.518.838	46,72%
Ed. Paulista	R\$ 470.465.000	20,14%
Ed. NU III + BRE Ponte II	R\$ 297.424.763	12,73%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 8.527.000	0,36%
Total	R\$ 1.867.935.601	79,95%

Carteira FII

Ticker	Nome	Saldo	s/PL
HGPO	CSHG JHSF Prime Offices	R\$ 77.665.710	3,32%
PVBI	VBI Prime Properties	R\$ 45.218.000	1,94%
RBRL	RBR Log	R\$ 26.957.840	1,15%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 24.396.331	1,04%
BRCR	BTG Pactual Corporate Office Fund	R\$ 17.258.298	0,74%
FVBI	VBI FL 4440	R\$ 15.124.649	0,65%
RBRP	RBR Properties	R\$ 11.231.250	0,48%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 11.148.575	0,48%
BTLG	BTG Pactual Logística	R\$ 10.591.609	0,45%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 10.158.424	0,43%
Outros		R\$ 52.253.299	2,24%
Total		R\$ 302.003.984	12,93%

Carteira CRI

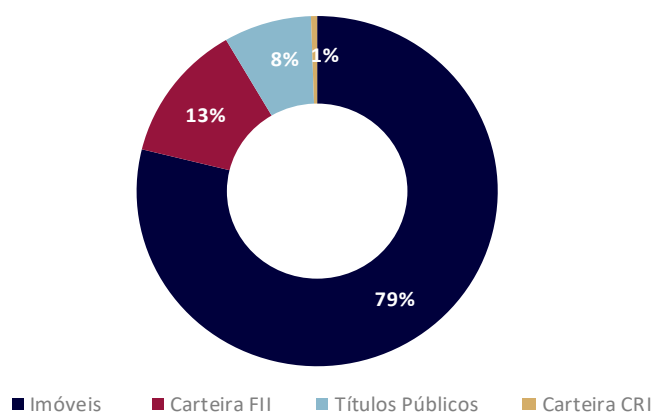
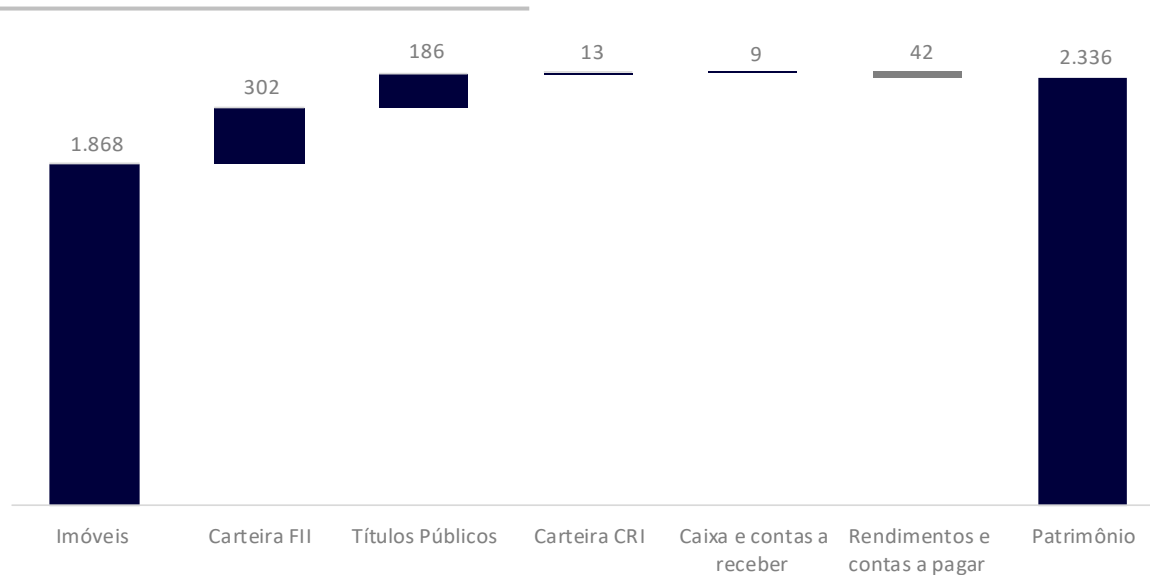
Cedente	Indexador	Vencimento	Saldo	s/PL
Suzano	IPCA	dez/24	R\$ 13.026.128	0,56%
Total			R\$ 13.026.128	0,56%

Títulos Públicos

	Saldo	s/PL
LFT	R\$ 186.362.535	7,98%
Total	R\$ 186.362.535	7,98%

Carteira

	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 1.867.935.601	79,95%
Carteira FII	R\$ 302.003.984	12,93%
Carteira CRI	R\$ 13.026.128	0,56%
Títulos Públicos	R\$ 186.362.535	7,98%
Caixa e contas a receber	R\$ 9.364.639	0,40%
Rendimentos e contas a pagar	-R\$ 42.401.045	-1,81%
Total	R\$ 2.336.291.844	100,00%

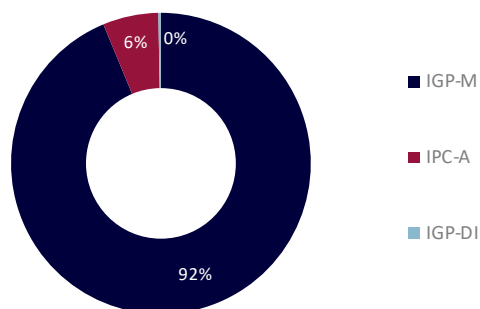
**Composição do PL**



Imóveis

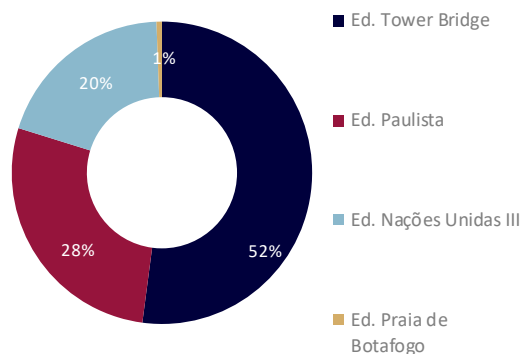
Resjuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



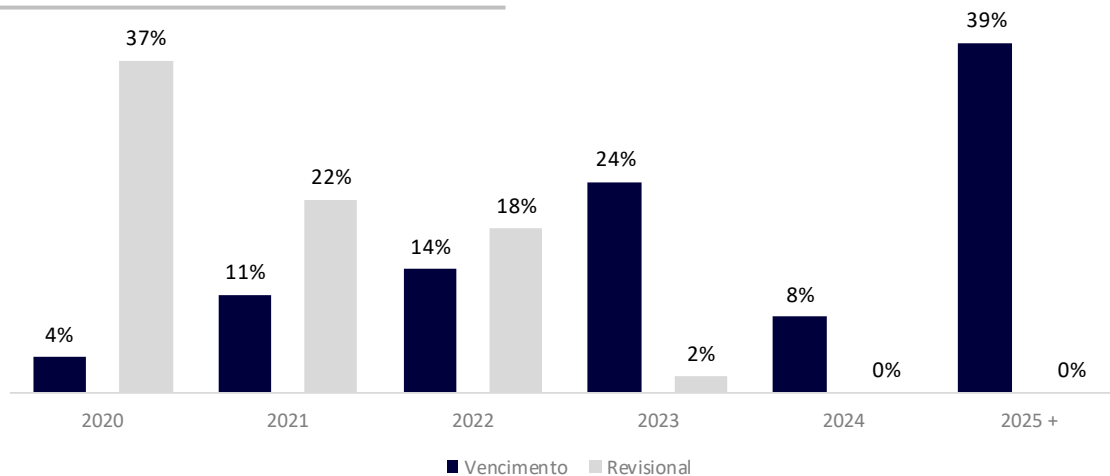
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



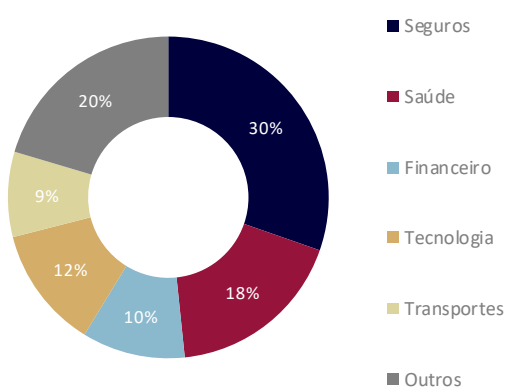
Vencimento e Revisionais dos Contatos

% receita imobiliária do mês



Setor dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



Maiores Inquilinos

% do ABL total

Allianz	15,7%
Zurich Minas	8,1%
CEF	7,0%
Medtronic	6,6%
Einstein	5,4%
Salesforce	4,5%
CCEE	4,0%
Abbevie	3,6%
Emae	3,2%
Fleury	3,2%
Outros	38,8%

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 monotrilho, seu entorno conta com todas as facilidades e serviços.

Locatários: Zurich Minas, Medtronic, Salesforce, Abbevie, Emae, Fleury, Toyota, Seb, Zurich Santander, Panalpina, Docusign, NCR, Bridgestone, Kroll & AA, Dessault, Rádio Globo, Tishman.

Ativo	# conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	48	52.873,90m ²	4,8%
Loja e restaurante	10	3.573,78m ²	1,6%
Estacionamento	1.672 vagas		0,0%
Total		56.447,68m²	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.

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 AA 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 Professor Francisco Morato.

Locatários: Allianz e CloudWalk

Ativo	# conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	20	15.867,00m ²	0,00%
Estacionamento	436 vagas		0,0%
Total		15.867,00m²	0,00%

Ed. Paulista

Avenida Paulista, 2064 e 2086 — São Paulo, SP



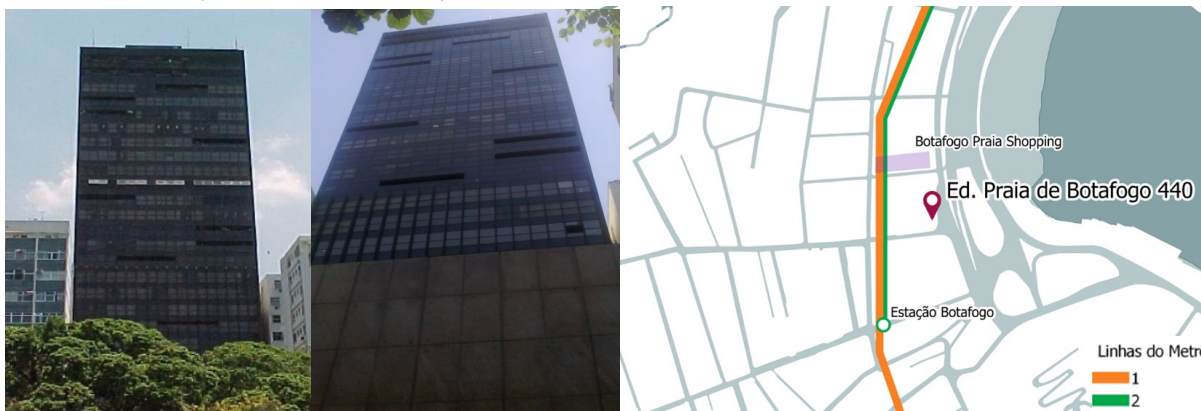
O fundo é proprietário de 100% do Ed. Paulista, o imóvel foi construído no ano de 2012, recebe a classificação AA, além de sua localização estratégica a poucos metros do metrô, tem acesso de pedestre pela Rua Augusta e Av. Paulista, além de entrada de veículos pela Rua Luis Coelho, o imóvel integra o Shopping Center 3 com mais de 70 lojas de diversos segmentos.

Locatários: ISCP, Einstein, Equinix, CCEE, Prudencial, OLX, Regus, Valid e CEF.

Ativo	# conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	41	26.206,00m ²	0,00%
Estacionamento	408 vagas		0,0%
Total		26.206,00m²	0,00%

**Ed. Praia de Botafogo 440**

Rua São Clemente, 432 — 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.

Locatários: Intelsat e Moraes Pitombo.

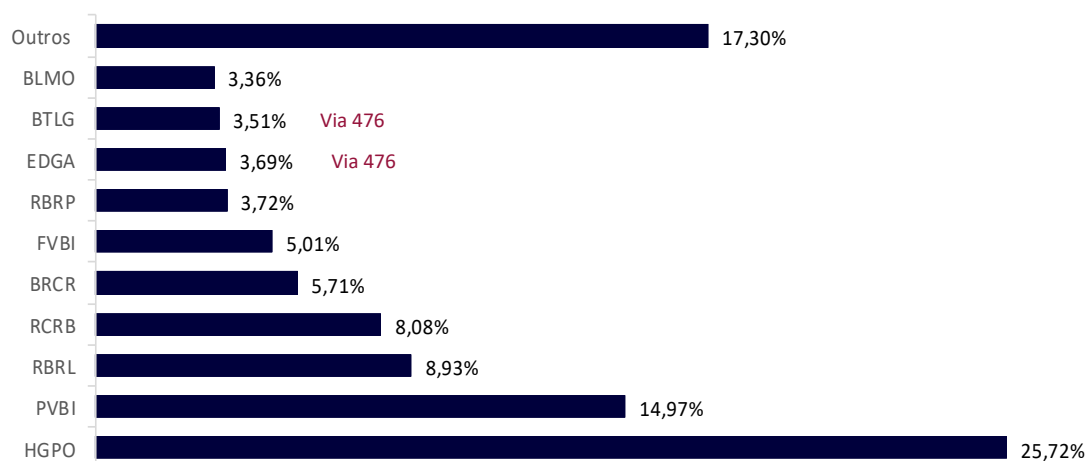
Ativo	# conjuntos	Área Privativa Total	Vacância Física
Lajes Corporativas	3	717,00m ²	0,00%
Estacionamento	17 vagas		0,0%
Total		717,00m²	0,00%



Detalhes sobre as Principais Posições de FIIs

Fundos Imobiliários

% PL da carteira FII



HGPO11

Valor de Mercado	R\$ 219,99
Cota Patrimonial	R\$ 203,67
ABL (m²)	12.613
Vacância	0,00%
DY	4,81%

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 compõe os ativos, que no momento estão 100% locados. Fundo sólido e resiliente.

PVBI11

Valor de Mercado	R\$ 98,30
Cota Patrimonial	R\$ 100,00
ABL (m²)	-
Vacância	-
DY	-

O PVBI está em processo de aquisição de imóveis AAA, localizados na cidade de São Paulo, com baixa vacância e com boa diversidade de inquilinos. É um fundo que visamos receber bons rendimentos e ganho de capital no médio e longo prazo.

RBRL11

Valor de Mercado	R\$ 115,00
Cota Patrimonial	R\$ 100,94
ABL (m²)	98.860
Vacância	0,00%
DY	5,75%

Fundo com objetivo de gerar renda recorrente de aluguel através da locação de um portfólio de 4 galpões logísticos. No momento, 70% do portfólio está localizado em SP e 30% no RJ, 100% locado. Recentemente o fundo fez uma nova captação de recursos em que deverá ser adicionado novos ativos, que irá contribuir para a diversificação e locatários, além de impulsionar a liquidez.



RCRB11

Valor de Mercado	R\$ 176,78
Cota Patrimonial	R\$ 197,82
ABL (m²)	36.941
Vacância	7,00%
DY	5,53%

O patrimônio do fundo é composto por 11 ativos localizados nas cidades de São Paulo (92,6%) e Rio de Janeiro (7,4%). As lajes se encontram nos principais eixos corporativos como: Paulista, Faria Lima, Vila Olímpia e Berrini. O fundo conta com boa diversificação geográfica e inquilinos de diversos setores da economia.

BRCR11

Valor de Mercado	R\$ 87,08
Cota Patrimonial	R\$ 106,25
ABL (m²)	221.400
Vacância	7,10%
DY	6,53%

BC Fund é um dos maiores e mais líquidos FIIs do país, com 12 ativos localizados entre São Paulo e Rio de Janeiro, com 63 contratos de locação.

Histórico Emissões

Emissões realizadas

Emissão	Data	Quantidade de Cotas	Montante (R\$)
1ª Emissão	jun/11	60.000	R\$ 60.000.000
2ª Emissão	abr/12	126.625	R\$ 140.333.605
3ª Emissão	set/12	232.781	R\$ 272.961.977
4ª Emissão	set/14	6.030.097	R\$ 247.114.870
5ª Emissão	jul/18	1.628.847	R\$ 173.390.763
6ª Emissão	out/19	5.766.535	R\$ 605.874.072
7ª Emissão	mar/20	6.922.443	R\$ 770.744.804



safra.asset@safra.com.br

Central de Atendimento Safra: 0300 105 1234

SAC: 0800 772 5755



Regulamento



**Acesse o site da
Gestora**

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.