



Relatório Gerencial



Safras | Asset

Dezembro 2020

JS Real Estate Multigestão | Fundo de Investimento Imobiliário – FII | JSRE11

www.safrasasset.com.br

Cota Fechamento no Mês (R\$)	Valor de Mercado do Fundo (R\$)	Número de Cotistas	Liquidez Mensal (R\$)	Divided Yield (12 Meses)	Divided Yield Mês / Anualizado
99,49	2.066.141.463	43.204	53.236.236	5,78%	0,56% / 6,75%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
113,80	2.363.325.622	20.767.328	99.238	-14,25%	4,00%

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

Caro investidor,

Dezembro foi um mês de expressiva recuperação nos principais indicadores locais do mercado financeiro (+9,30% no Ibovespa, +2,19% no IFIX, -2,95% no Dólar) puxados principalmente pela melhora no ambiente externo. A expectativa com a distribuição das vacinas contra o coronavírus e um novo pacote de estímulos nos EUA sustentou um ambiente favorável no mercado interno. A inflação encerrou o ano em alta de 23,14% para o IGP-M, e 4,30% para o IPCA.

O ano de 2020 foi um ano desafiador para quase todos os setores da economia, e não foi diferente para o mercado de fundos imobiliários. O índice referencial do mercado de FIIs ("IFIX") encerrou o ano em queda de 10,24%.

Entretanto, a indústria de fundos imobiliários atingiu números expressivos ao longo do ano com 1,13 milhão de investidores pessoas físicas na B3, 294 fundos imobiliários listados, R\$ 48,7 bilhões transacionados na B3 e R\$ 23 bilhões captados em ofertas públicas de fundos imobiliários (ICVM 400), segundo dados do boletim mensal de fundos imobiliário da B3 de novembro de 2020.

Nossa cota fechou o mês de dezembro com valorização de 3,42% no mercado secundário. Destacamos ainda que a distribuição de rendimentos referente ao mês de dezembro de 2020 foi de R\$ 0,56 por cota, líquido de taxas, que representa um *dividend yield* anual de 6,75%, com base na cota do dia 30 de dezembro.

No dia 28/12 divulgamos Fato Relevante para comunicar aos cotistas e ao mercado o pedido de anuência prévia, junto ao CADE, para a aquisição de participação de 40% nas torres corporativas Marble e Ebony, de padrão triple A, localizadas na Av. Nações Unidas, 14.171 na região da Marginal Pinheiros, na Cidade de São Paulo, SP. A aquisição encontra-se em estágio avançado de negociação e diligência. Assim que superada as restrições de confidencialidade, divulgaremos maiores detalhes da transação.

Nome: JS Real Estate
Multigestão FII

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

Administrador: Banco J.
Safrasset 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
excederem 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

Em linha com nossa estratégia de fazer caixa para a aquisição citada acima, liquidamos o único CRI que tínhamos em nossa carteira no valor de R\$ 13,2 milhões.

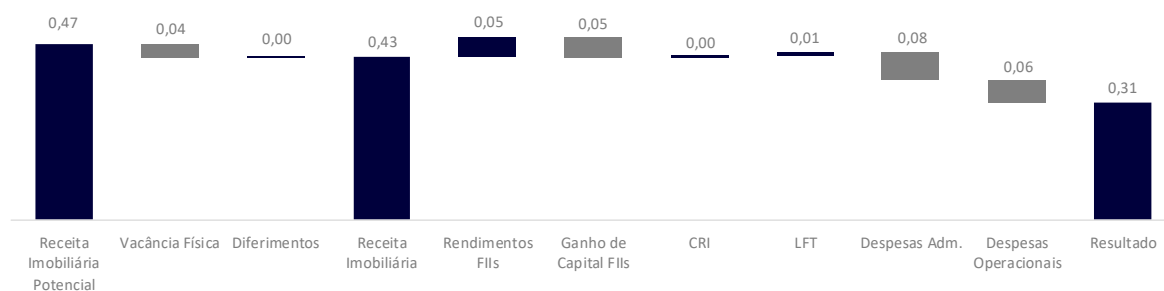
Ainda em dezembro, a consultoria imobiliária Binswanger avaliou os imóveis da carteira do fundo. O novo valor representa uma alta de 2,0% sobre o valor patrimonial dos imóveis do ano anterior, conforme detalhado no presente relatório gerencial.

Por fim, gostaríamos de informar que nosso site está de cara nova: <https://www.safr.com.br/sobre/safr-asset/js-real-estate.htm>. Nele vocês encontram informações detalhadas do JSRE11, inclusive dos imóveis comerciais que fazem parte de nosso portfólio. Não deixe de cadastrar seu e-mail em nosso novo site para receber todas as nossas novidades sobre o JSRE11.

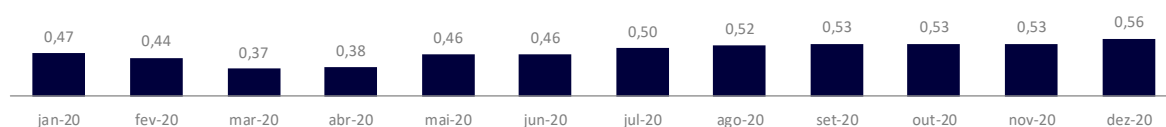
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Dezembro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	8.967.727	57.293.296	101.101.680
Receita FII	-26.845	22.863.504	28.428.274
Receita CRI	97.636	632.467	2.130.525
Receitas LCI	0	0	275.267
Receitas com Títulos Públicos	269.081	1.526.737	8.321.005
Total Receitas	9.307.599	82.316.004	140.256.751
Despesas Administrativas	-1.578.070	-10.163.102	-19.497.653
Despesas Operacionais	-1.264.041	-3.090.381	-4.382.682
Total de Despesas	-2.842.110	-13.253.483	-23.880.335
Resultado	6.465.488	69.062.521	116.376.416
Rendimento Distribuído	11.629.704	65.832.430	113.112.713
Resultado por Cota	0,31	3,33	5,91
Rendimento por Cota	0,56	3,17	5,75
Resultado Acumulado	-0,25	0,16	0,16
Proporção Distribuição	179,9%	95,3%	97,2%

Composição do Rendimento (R\$)



Histórico de Rendimento (R\$)

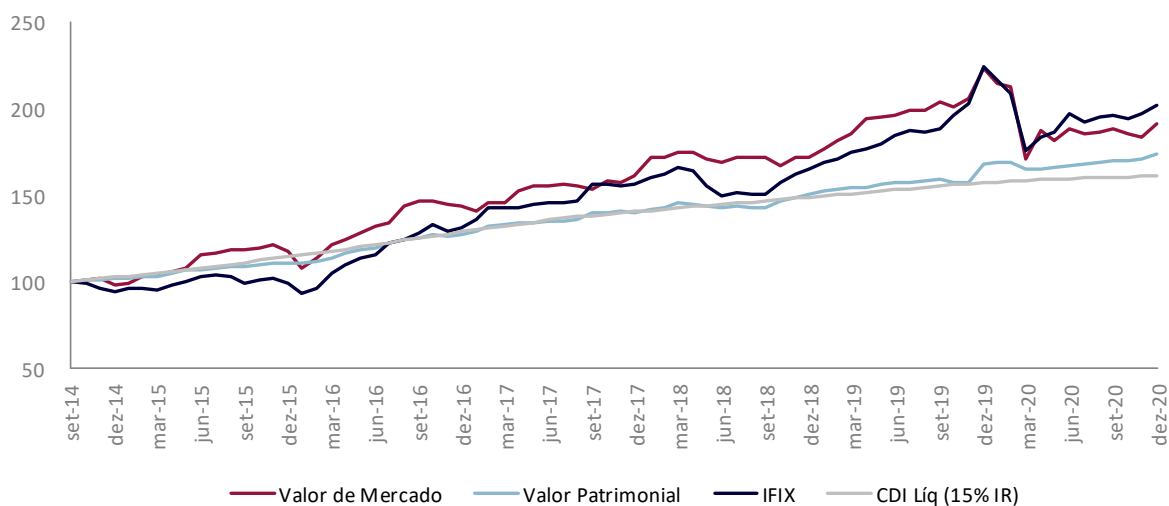




Rentabilidade e Liquidez

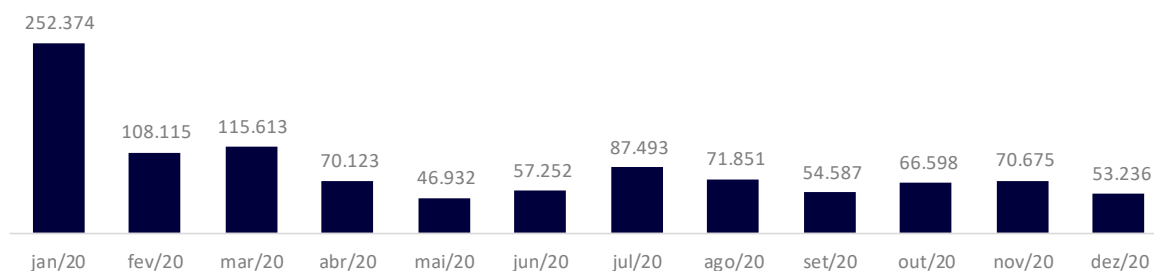
Retorno Total vs. Benchmarks

	dez/20	2020	2019	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial	2,09%	3,66%	11,34%	3,66%	15,42%
Valor de Mercado + Rendimento	4,00%	-14,25%	29,41%	-14,25%	10,97%
CDI Líq (15% IR)	0,14%	2,35%	5,07%	2,35%	7,57%
Ibovespa	9,30%	2,92%	31,58%	2,92%	35,42%
IGPM+6%	1,45%	30,53%	13,76%	30,53%	48,48%
IFIX	2,19%	-10,24%	35,98%	-10,24%	22,05%



Liquidez

	dez/20	2020	12 meses
Volume Negociado (R\$)	53.236.236	1.054.850.299	1.054.850.299
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	2.419.829	4.202.591	4.202.591
Giro	2,25%	44,63%	44,63%





Patrimônio

Imóveis

Nome	Valor Contábil	s/PL
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.108.090.000	46,89%
Ed. Paulista	R\$ 482.430.000	20,41%
Ed. WTNU III	R\$ 306.176.763	12,96%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 8.622.000	0,36%
Total	R\$ 1.905.318.763	80,62%

Carteira FII

Ticker	Nome	Saldo	s/PL
HGPO	CSHG JHSF Prime Offices	R\$ 79.462.693	3,36%
PVBI	VBI Prime Properties	R\$ 39.443.615	1,67%
RBRL	RBR Log	R\$ 25.487.688	1,08%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 22.045.931	0,93%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 10.950.126	0,46%
HGRE	CSHG Real Estate	R\$ 10.389.318	0,44%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 9.907.718	0,42%
AIEC	Autonomy Edifícios Corporativos	R\$ 7.710.984	0,33%
RBRP	RBR Properties	R\$ 4.275.000	0,18%
ALZR	Alianza Trust Renda Imobiliária	R\$ 3.819.687	0,16%
Outros		R\$ 7.794.369	0,33%
Total		R\$ 221.287.131	9,36%

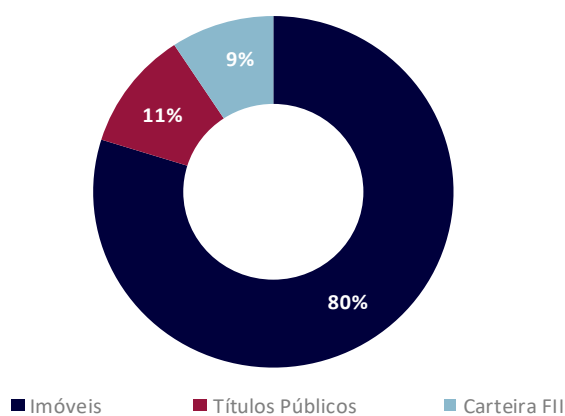
Títulos Públicos

	Saldo	s/PL
LFT	R\$ 261.108.158	11,05%
Total	R\$ 261.108.158	11,05%

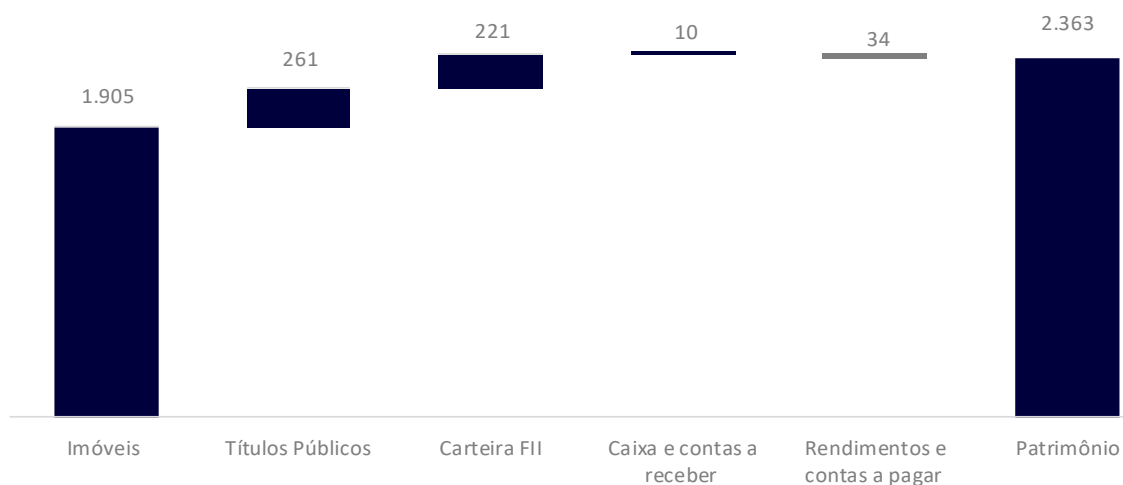


Carteira

	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 1.905.318.763	80,62%
Carteira FII	R\$ 221.287.131	9,36%
Títulos Públicos	R\$ 261.108.158	11,05%
Caixa e contas a receber	R\$ 10.109.541	0,43%
Rendimentos e contas a pagar	-R\$ 34.497.970	-1,46%
Total	R\$ 2.363.325.622	100,00%



Composição do PL

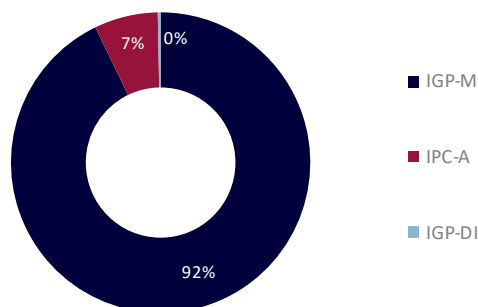




Imóveis

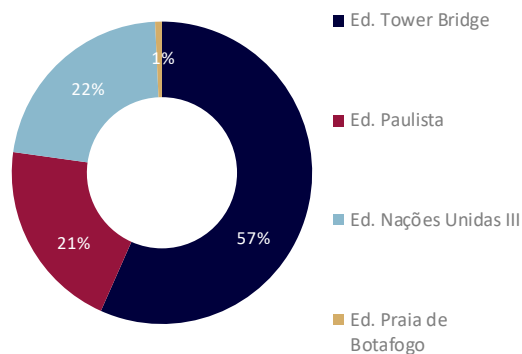
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



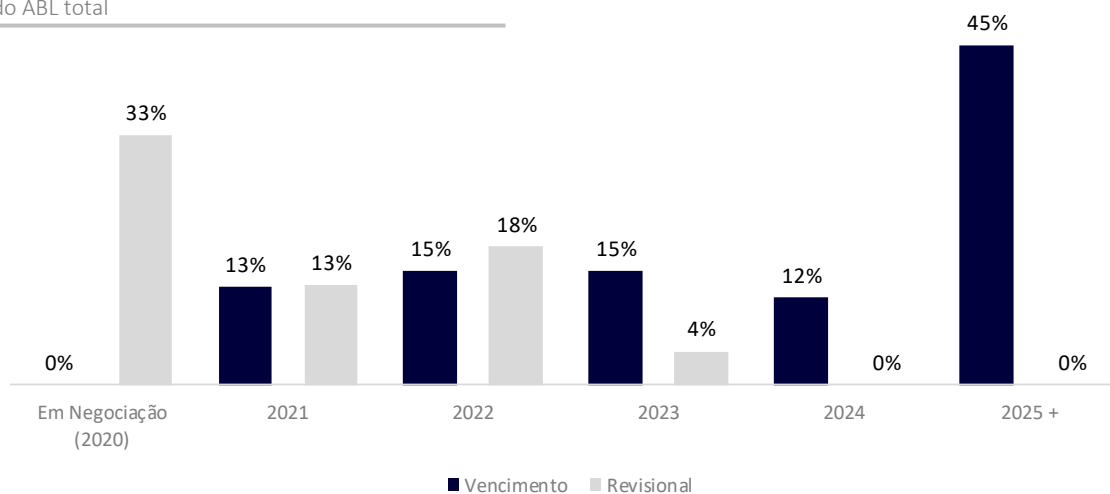
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



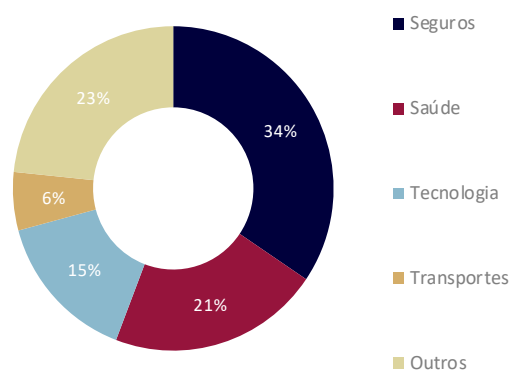
Vencimento e Revisionais dos Contatos

% do ABL total



Setor dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



Maiores Inquilinos

% do ABL total

Allianz	15,7%
Zurich Minas	8,1%
Medtronic	6,6%
Einstein	5,4%
Salesforce	4,5%
CCEE	4,0%
Abbevie	3,6%
Emae	3,2%
Fleury	3,2%
Toyota	2,9%
Outros	42,8%
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 Chucuri 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 Av. 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



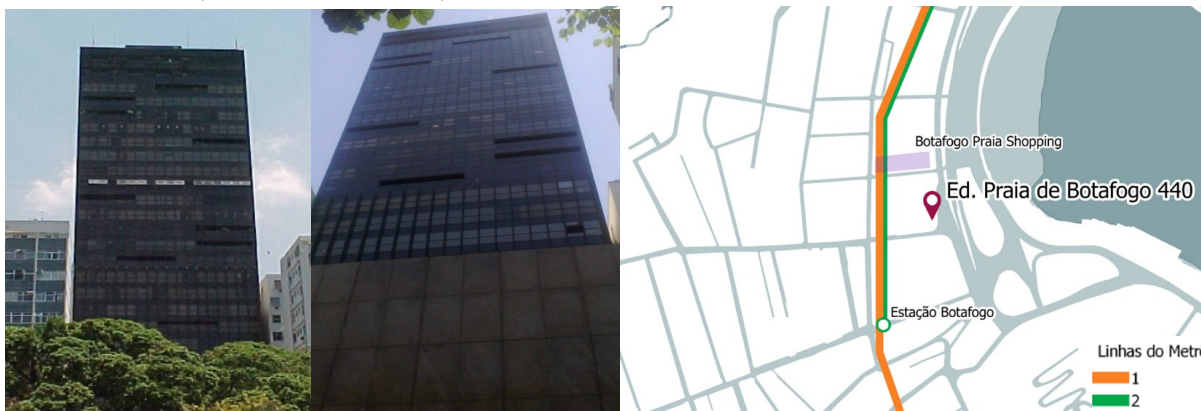
O fundo é proprietário de 100% do Ed. Paulista, o imóvel foi construído no ano de 2012, recebe a classificação AA, além de sua localização estratégica a poucos metros do Metrô, tem acesso de pedestre pela Rua Augusta e Av. Paulista, além de entrada de veículos pela Rua Luis Coelho, o imóvel integra o 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	19,9%
Estacionamento	408 vagas		0,0%
Total		26.206,00m²	19,90%

**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.

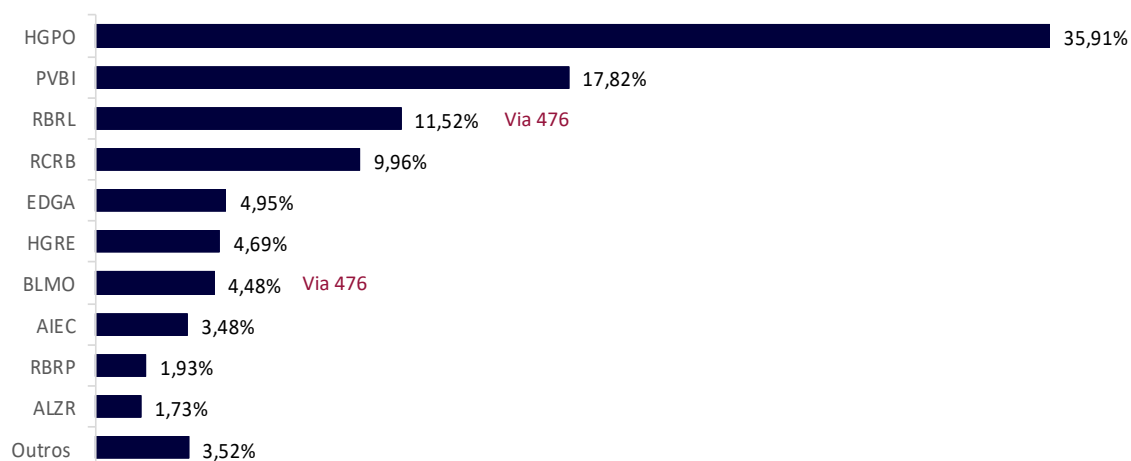
Ativo	# conjuntos	Área Privativa Total	Vacância Física
Lajes Corporativas	3	717,00m ²	0,00%
Estacionamento	17 vagas		0,0%
Total		717,00m²	0,00%



Detalhes sobre as Principais Posições de FIIs

Fundos Imobiliários

% PL da carteira FII



HGPO11

Valor de Mercado	R\$ 225,08
Cota Patrimonial	R\$ 243,14
ABL (m²)	12.613
Vacância	0,00%
DY	4,82%

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 estão 100% locados. Fundo sólido e resiliente.

PVBI11

Valor de Mercado	R\$ 96,85
Cota Patrimonial	R\$ 96,59
ABL (m²)	44.452
Vacância	0,00%
DY	5,88%

O PVBI adquiriu imóveis AAA, localizados na cidade de São Paulo, com baixa vacância e com boa diversidade de inquilinos. Agora o fundo busca alocar o caixa em outro imóvel. É um fundo que visamos receber bons rendimentos e ganho de capital no médio e longo prazo.

RBRL11

Valor de Mercado	R\$ 109,00
Cota Patrimonial	R\$ 102,93
ABL (m²)	134.442
Vacância	0,00%
DY	6,32%

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 deverão ser adicionados novos ativos, que irá contribuir para a diversificação e locatários, além de impulsionar a liquidez.



RCRB11

Valor de Mercado	R\$ 166,20
Cota Patrimonial	R\$ 197,82
ABL (m²)	37.280
Vacância	8,20%
DY	6,13%

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.

EDGA11

Valor de Mercado	R\$ 30,90
Cota Patrimonial	R\$ 78,68
ABL (m²)	24.844
Vacância	41,70%
DY	5,49%

O Fundo é proprietário de 100% do Edifício Galeria, localizado no Centro do Rio de Janeiro. O imóvel possui 8 pavimentos de lajes corporativas, 5 lojas, 2 restaurantes e um mall no térreo e subsolo do ativo. Sua localização é privilegiada na área, com fácil acesso de metrô e próximo ao aeroporto Santos Dumont.

Histórico Emissões

Emissões realizadas

Emissão	Data	Quantidade de Cotas	Montate (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
Split de cotas 1:10	set/14	3.774.654	R\$ 0
4ª Emissão (Incorporação JSIM e BCJR)	set/14	2.255.443	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

Em setembro de 2014 houve um split de cotas na proporção de 1:10, aumentando o número de cotas em 3.774.654. Concomitantemente ocorreu a incorporação dos fundos JSIM e BCJR pelo JSRE, que resultou em um aumento patrimonial de R\$247.114.870 e 2.255.433 novas cotas.



ri.imobiliario@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.