



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Fevereiro 2021

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
97,90	2.033.121.411	43.221	3.048.767	6,03%	0,54% / 6,50%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
113,78	2.362.857.677	20.767.328	121.935	-10,42%	-1,58%

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,

É com satisfação que anunciamos no último dia 18 de fevereiro mais uma aquisição para o nosso fundo. O JSRE em conjunto com outros investidores institucionais, adquiriram 100% das quotas da Shaula Empreendimentos e Participações Ltda. A Shaula é proprietária das unidades que representam 56.744 m² BOMA das torres corporativas Marble e Ebony, no complexo Rochaverá, de padrão triple A, localizadas na Av. Nações Unidas, 14.171 na região da Marginal Pinheiros, na cidade de São Paulo.

A participação adquirida pelo JSRE, representada por 40%, corresponde ao valor total de R\$502 MM, dos quais: R\$312 MM foram desembolsados à vista pelo fundo; R\$40 MM foram retidos para eventual pagamento de renda mínima garantida e R\$150 MM são relativos a operação de securitização.

No âmbito da aquisição, os vendedores garantiram ao JSRE, em complemento ao aluguel mensal atualmente pago pelos locatários, um cap-rate anual de 7,25%, respeitando-se o valor limite de garantia de R\$40 MM ao fundo. O *dividend yield* da aquisição considerando a alavancagem é de 7,92%, conforme o [fato relevante](#) publicado em 18 de fevereiro de 2021.



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:** 15° dia útil do
mês

Tributação: Conforme
Regulamento, Prospecto do
Fundo e leis n. 8.668/93 e n.
9.779/1999

Comentários do Gestor

Esta aquisição representa 14,5% da carteira do JSRE e contribui para a resiliência, diversificação e qualidade de nosso portfólio, visto que incluímos mais um ativo AAA em nossa carteira. Os novos prédios contam com inquilinos de primeira linha, em região já consolidada de lajes corporativas em São Paulo.

Destacamos que a vacância financeira do portfólio foi reduzida de 9,6% para **7,8%**, após a aquisição citada acima mitigando o risco comercial da carteira do fundo. Já a vacância física passou de 9,6% para 10,9%. A diferença é explicada pela renda mínima garantida que envolveu a transação.

Em relação à nossa carteira de inquilinos, destacamos que a equipe de gestão revisou no mês de fevereiro os contratos de locação da Salesforce (Ed. Tower Bridge) e Moraes Pitombo (Ed. Praia de Botafogo). As condições comerciais pactuadas estão em linha com os valores de mercado das regiões.

O JSRE anunciou rendimento de **R\$0,53** por cota, a ser distribuído no dia 19/03, aos detentores de cotas com base no dia 26/02. A distribuição corresponde a um *dividend yield* anualizado de **6,5%** com base na cota de fechamento do último mês (R\$97,62).

Em fevereiro o destaque pelo lado macroeconômico ficou com a sanção da autonomia do Banco Central, medida que era aguardada pelo mercado. Além disso, são esperados mais estímulos monetários com a renovação de parte do auxílio emergencial, ao mesmo tempo em que haja limitação dos gastos do governo federal. O auxílio tem impacto positivo direto no consumo das famílias de baixa renda. A COVID-19 segue preocupando, com os maiores níveis de contágio e mortes desde o início da pandemia, enquanto que a vacinação tenta avançar com a compra de insumos e de novos lotes de vacinas. A retomada do crescimento da economia está altamente relacionada com o ritmo e eficácia da vacinação.

No mercado financeiro, o Ibovespa apresentou forte queda de 4,37%, enquanto que o IFIX registrou alta de 0,25%, em mês de alta volatilidade no mercado doméstico. A cota do JSRE recuou 2,11%, ao passo que o segmento de lajes corporativas recuou 3,62%.

A novidade anunciada pela B3 foi um novo índice de fundos imobiliários: IFIX L (Índice de Fundos Imobiliários de Alta Liquidez). Este índice será composto por 51 FIIs mais negociados na bolsa brasileira. Para efeito de comparação, o IFIX é composto, atualmente, por 87 FIIS. O JSRE também figura no novo índice com participação expressiva de 2,66%.

IR 2020: Informamos que o administrador do fundo já enviou via Correios e/ou e-mail o Informe de Rendimento para todos os cotistas elegíveis. Mas caso você não tenha recebido por e-mail ou carta, a central de atendimento Safra está disponível para disponibilizar o seu informe de rendimentos. **(11) 3253 4455 ou 0300 105 1234** (opção 8 para solicitação de informe de rendimentos).

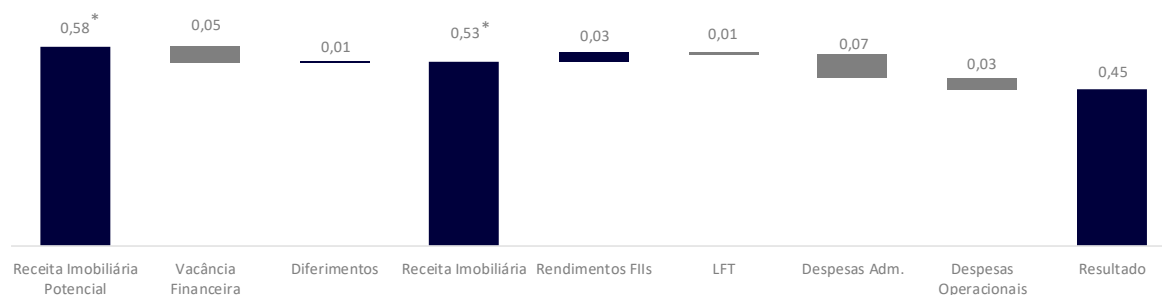
Por último, convidamos nossos cotistas e clientes a visitar nosso novo site: <https://www.safra.com.br/sobre/safraasset/js-real-estate.htm> e se cadastrarem em nosso mailing para que recebam todas as novidades do fundo.



Demonstração de Resultado

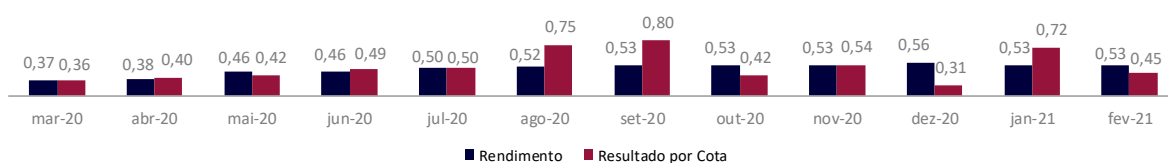
Resultado (R\$)	Fevereiro	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	11.089.696	28.893.155	28.893.155
Receita FII	561.225	-327.351	-327.351
Receita CRI	0	0	0
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	-124.641	315.078	315.078
Total Receitas	11.526.281	28.880.881	28.880.881
Despesas Administrativas	-1.452.411	-2.994.756	-2.994.756
Despesas Operacionais	-675.825	-1.463.626	-1.463.626
Total de Despesas	-2.128.236	-4.458.381	-4.458.381
Resultado	9.398.044	24.422.500	24.422.500
Rendimento Distribuído	11.006.684	22.013.368	22.013.368
Resultado por Cota	0,45	1,18	1,18
Rendimento por Cota	0,53	1,06	1,06
Proporção Distribuição	117,1%	90,1%	90,1%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,27	N/A	N/A

Composição do Rendimento (R\$)



* A receita imobiliária no mês de fevereiro só contempla, no caso do Rochaverá, os aluguéis pró-rata a partir da data de compra. Ainda não está contabilizado o efeito de um mês completo do imóvel.

Histórico de Rendimento (R\$)

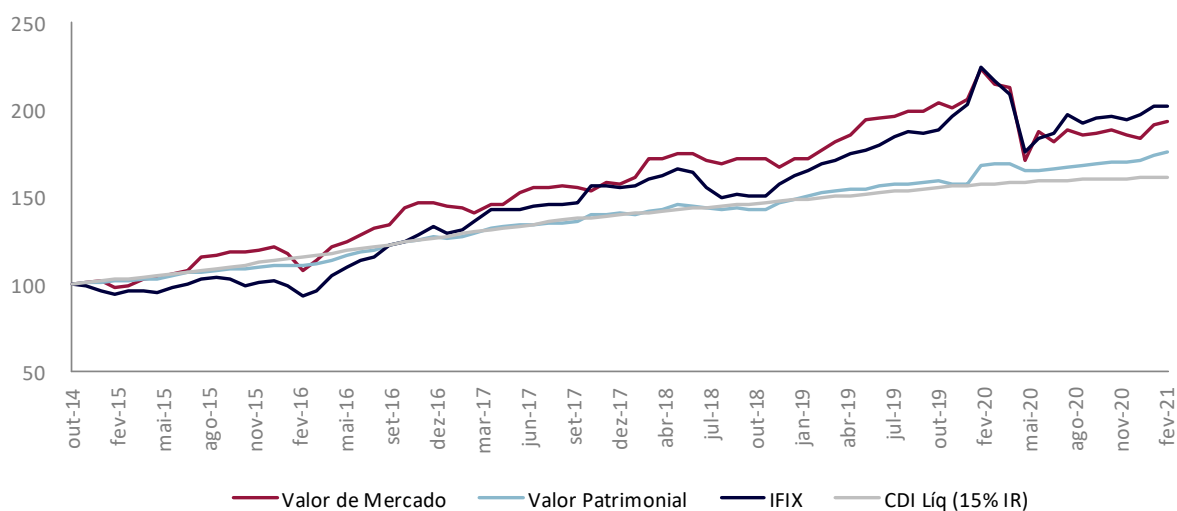




Rentabilidade e Liquidez

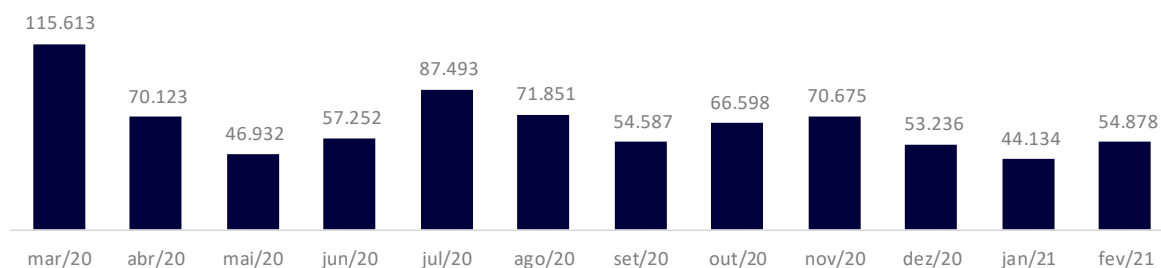
Retorno Total vs. Benchmarks

	fev/21	2021	2020	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,24%	0,91%	3,66%	4,29%	14,54%
Valor de Mercado + Rendimento	-1,58%	-0,54%	-14,25%	-10,42%	4,58%
CDI Líq (15% IR)	0,11%	0,23%	2,36%	2,00%	6,86%
Ibovespa	-4,37%	-7,55%	2,92%	5,63%	15,12%
IGPM+6%	3,03%	6,20%	30,53%	36,68%	54,79%
IFIX	0,25%	0,57%	-10,24%	-2,61%	18,56%



Liquidez

	fev/21	2021	12 meses
Volume Negociado (R\$)	54.877.813	99.012.169	793.373.179
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	3.048.767	2.605.583	3.186.238
Giro	2,32%	4,19%	33,58%





Carteira

Imóveis

Nome	Valor Contábil	% Carteira
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.108.090.000	45,54%
Ed. Paulista	R\$ 482.430.000	19,83%
SPE Shaula (Rochaverá)	R\$ 353.042.290	14,51%
Ed. WTNU III	R\$ 306.175.270	12,58%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 8.622.000	0,35%
Total	R\$ 2.258.359.560	92,82%

Carteira FII

Ticker	Nome	Saldo	% Carteira
HGPO	CSHG Prime Offices	R\$ 80.701.871	3,32%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 18.451.893	0,76%
PVBI	VBI Prime Properties	R\$ 11.952.548	0,49%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 10.305.167	0,42%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 9.907.718	0,41%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 701.877	0,03%
AIEC	Autonomy Edifícios Corporativos	R\$ 545.631	0,02%
TBOF	TB Office	R\$ 15.718	0,00%
Total		R\$ 132.582.422	5,45%

Títulos Públicos

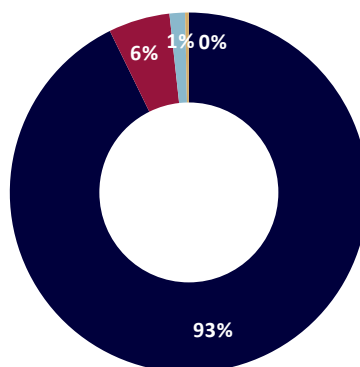
	Saldo	% Carteira
LFT	R\$ 34.043.568	1,40%
Total	R\$ 34.043.568	1,40%

Caixa e Contas a Receber

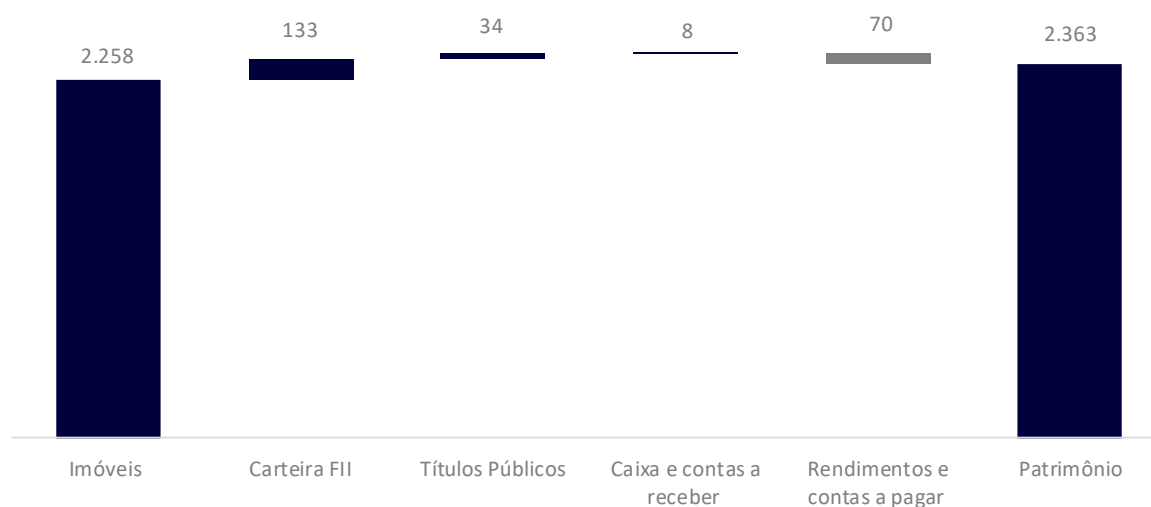
	Saldo	% Carteira
Caixa e contas a receber	R\$ 8.151.643	0,34%
Total	R\$ 8.151.643	0,34%

**Patrimônio**

	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 2.258.359.560	95,58%
Carteira FII	R\$ 132.582.422	5,61%
Títulos Públicos	R\$ 34.043.568	1,44%
Caixa e contas a receber	R\$ 8.151.643	0,34%
Rendimentos e contas a pagar	-R\$ 70.279.517	-2,97%
Patrimônio Líquido	R\$ 2.362.857.677	100,00%

Composição da Carteira

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

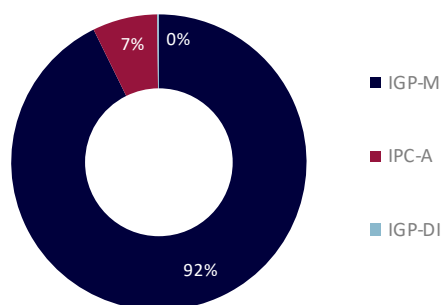
Composição do PL



Imóveis

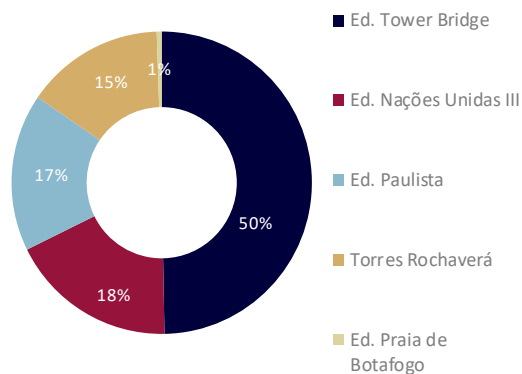
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



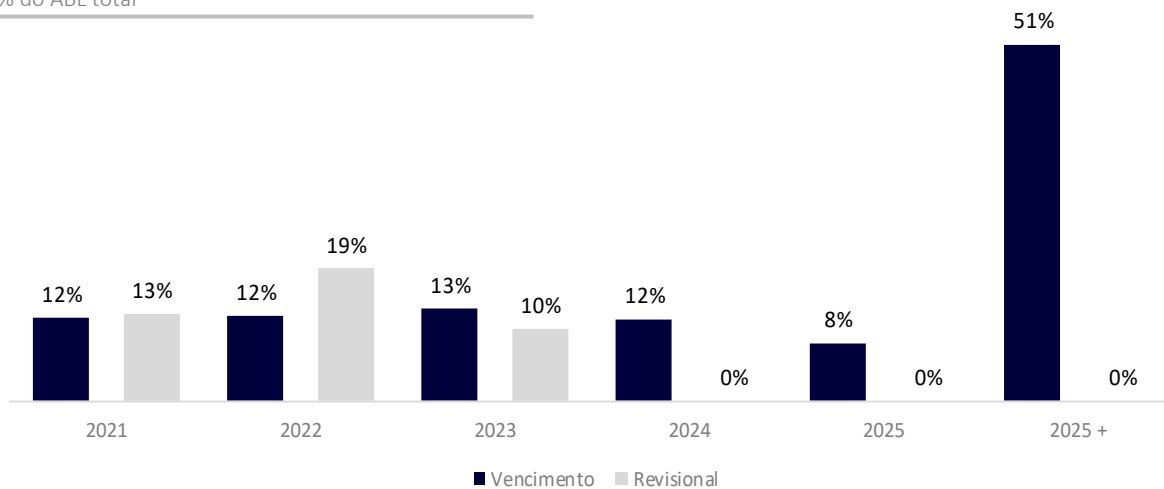
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



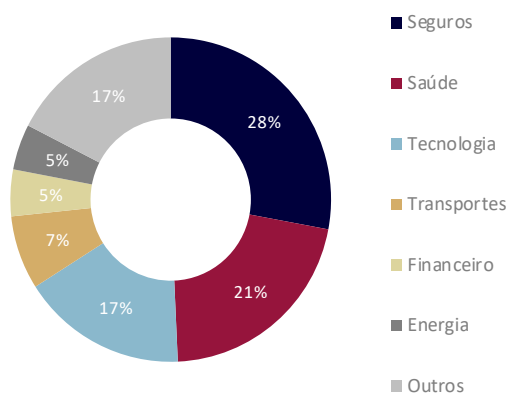
Vencimento e Revisionais dos Contatos

% do ABL total



Setor dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



Maiores Inquilinos

% do ABL total

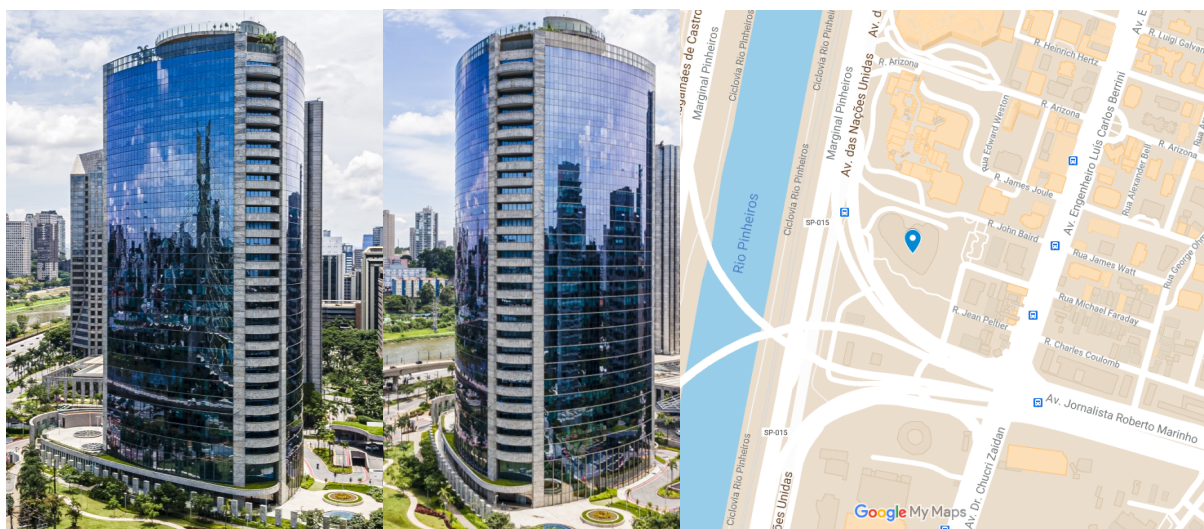
Allianz	12,8%
Zurich Minas	6,6%
Medtronic	5,4%
Einstein	4,4%
Banco Votorantim	4,2%
Salesforce	3,6%
CCEE	3,3%
Abbevie	3,0%
Emae	2,6%
Fleury	2,6%
Outros	51,7%
Total	100%



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 Chucrí Zaidan da Linha Ouro do metrô, seu entorno conta com todas as facilidades e serviços.

Aquisição: Março de 2020

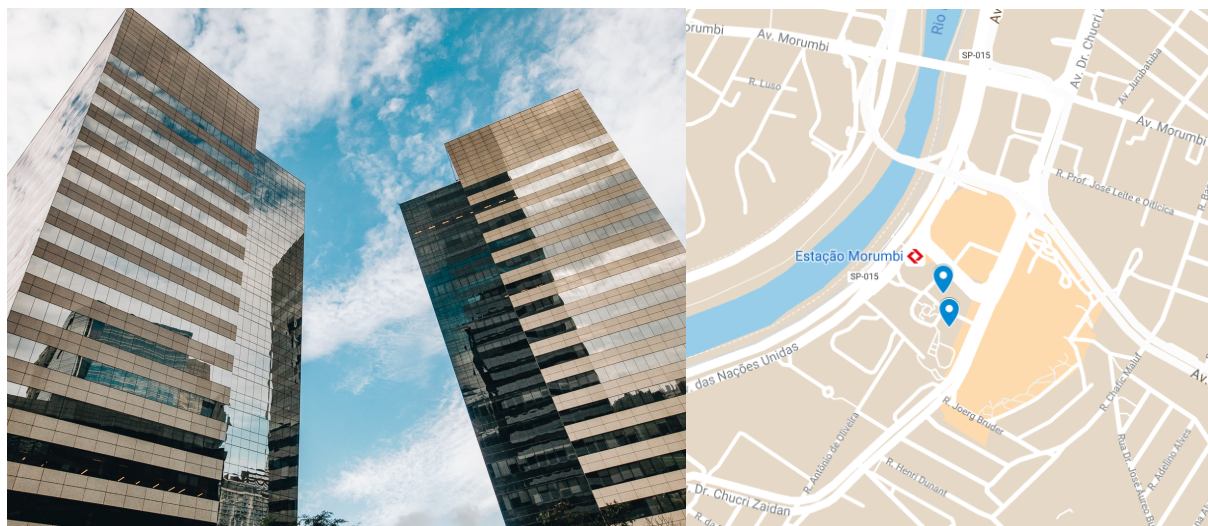
Locatários: Zurich Minas, Medtronic, Salesforce, Abbvie, Emae, Fleury, Banco Toyota, Seb, Zurich Santander, Panalpina, Docusign, NCR, Bridgestone, Kroll & AA, Dessault, Rádio Globo, Tishman.

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.

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 - Fev/2021) e tem certificação Leed Gold®. Localizado na região da Av. Chucuri 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 Chucuri 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

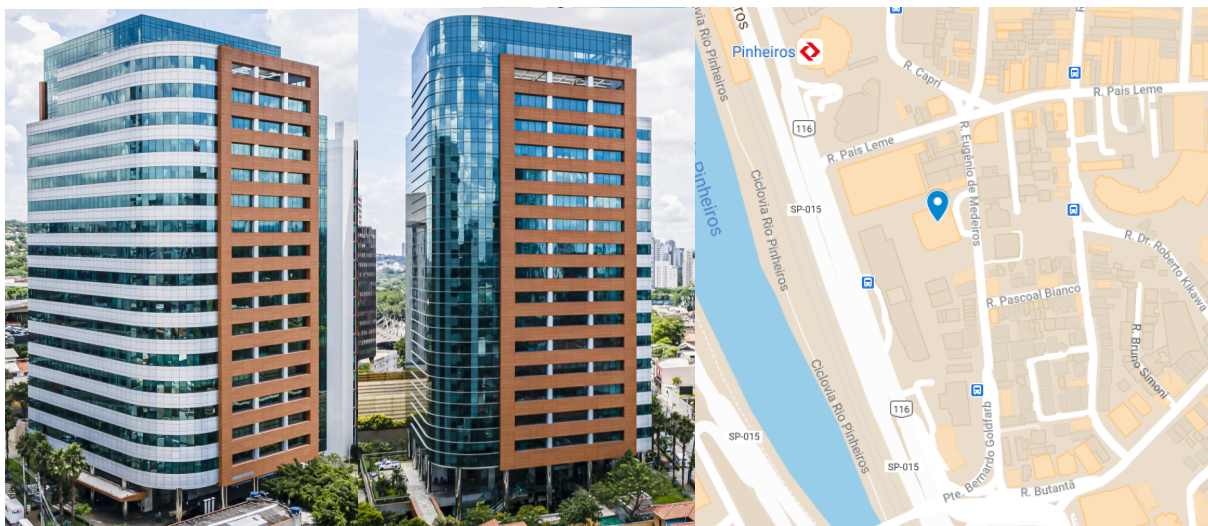
Locatários: Banco Votorantin, SAP Brasil, Boehringer Ingelheim, First Data, Everis Brasil, Fleury, Regus, Boston Scientific, Ecogen, LG Eletrônica, Avaya do Brasil, Akzo Nobel, Astellas Farma, Genomma Lab, Ingredion, Banco do Brasil, Coliers, AI Desenvolvimento, Quadrem Brazil, Triumph Motorcycles, Votorantim Finanças e American Express.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	32	22.149,49m ²	17,4%
Loja e restaurante	4	548,20m ²	0,0%
Estacionamento	1.064 vagas		0,0%
Total		22.697,69m²	16,9%

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 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.

Aquisição: Outubro de 2017

Locatários: Allianz e CloudWalk

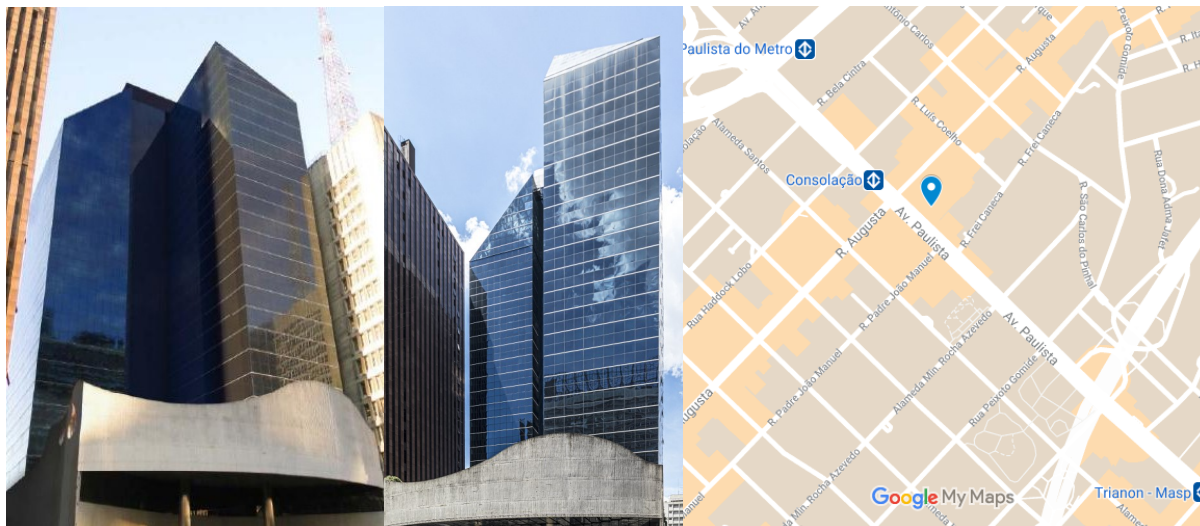
Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	20	15.867,00m ²	0,0%
Estacionamento	436 vagas		0,0%
Total		15.867,00m²	0,0%

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 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.

Aquisição: Dezembro de 2018

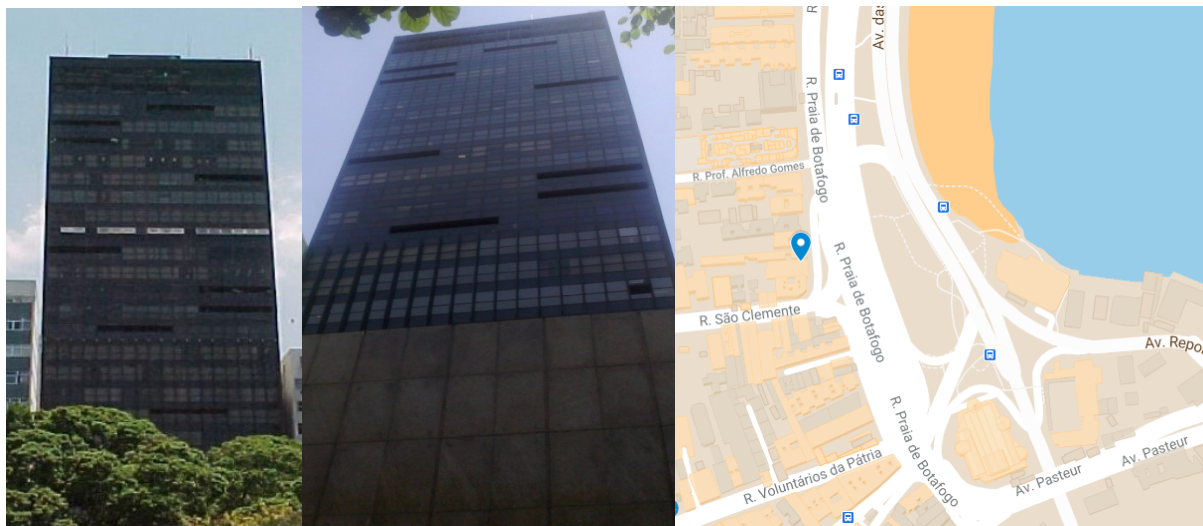
Locatários: ISCP, Einstein, Equinix, CCEE, Prudencial, OLX, Regus e Valid.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	41	26.206,00m ²	26,3%
Estacionamento	408 vagas		0,0%
Total		26.206,00m²	26,3%

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. Praia de Botafogo 440**

Rua Praia de Botafogo, 440 — 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.

Aquisição: Outubro de 2012

Locatários: Intelsat e Moraes Pitombo.

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

Portfólio Consolidado

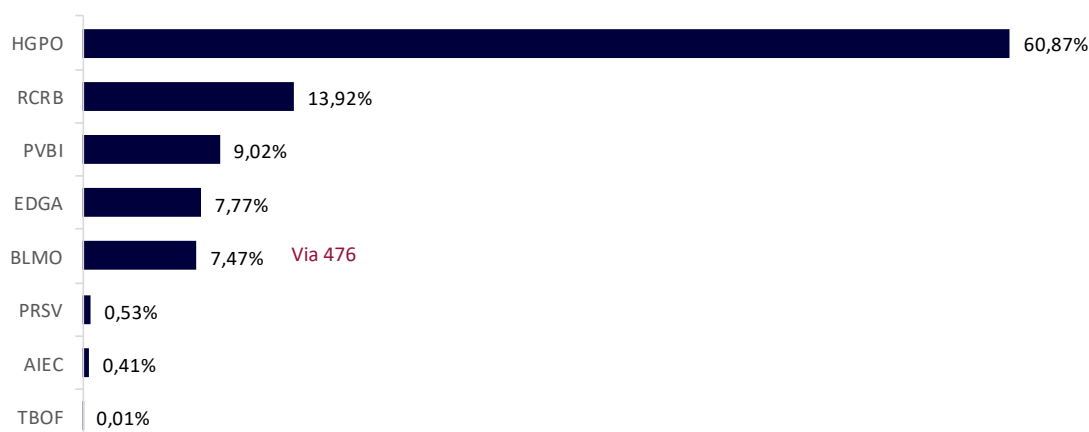
Ativo	# Conjuntos	Área Bruta Locável	Vacância Física	Vacância Financeira
Lajes Corporativas	144	117.813,42m ²	11,3%	8,0%
Loja e restaurante	14	4.121,98m ²	1,4%	1,4%
Estacionamento	3.597 vagas	0	0,0%	0,0%
Total		121.935,40m²	10,9%	7,8%



Detalhes sobre as Principais Posições de FIIs

Fundos Imobiliários

% PL da carteira FII



HGPO11

Valor de Mercado	R\$ 228,59
Cota Patrimonial	R\$ 243,23
ABL (m²)	12.613
Vacância	0,00%
DY	5,11%

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.

RCRB11

Valor de Mercado	R\$ 158,58
Cota Patrimonial	R\$ 197,96
ABL (m²)	36.946
Vacância	5,40%
DY	6,58%

O patrimônio do fundo é composto por 10 ativos localizados nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. 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.

PVBI11

Valor de Mercado	R\$ 97,63
Cota Patrimonial	R\$ 96,49
ABL (m²)	33.396
Vacância	0,00%
DY	5,96%

O PVBI adquiriu imóveis AAA, localizados na cidade de São Paulo, com baixa vacância e com boa diversidade de inquilinos. O fundo possui um caixa relevante para novas aquisições, que contribuirá para o aumento dos rendimentos. É um fundo que visamos receber bons rendimentos e ganho de capital no médio e longo prazo.



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
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.