



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Outubro 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
73,47	1.525.775.588	50.799	2.785.672	8,70%	0,72% / 8,66%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
113,43	2.355.711.623	20.767.328	121.935	-19,11%	-7,85%

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

Caros investidores,

Conforme comentado no relatório gerencial do mês passado, formalizamos alguns contratos de locação no mês de outubro que totalizam 3.701m² de novas áreas locadas:

I) Assinamos com a Livance, empresa de co-working de consultórios médicos, locação de 869m² no edifício Paulista;

II) Assinamos com a Panalpina, empresa multinacional de logística, aumento na área locada de 1.503 m² no edifício Tower Bridge;

III) Assinamos com a Green4T, empresa de tecnologia, um novo contrato de locação de 1.329 m² no edifício Tower Bridge. Desta maneira a vacância no Tower Bridge volta ao patamar pré-pandemia.

Formalizamos também, a extensão de outros dois inquilinos: I) AkzoNobel, que teve seu contrato estendido por mais 2 anos e agora seu vencimento é em 2027; e II) Al Desenvolvimento, que teve seu contrato estendido por mais 3 anos e tem seu novo vencimento em 2024, ambos no complexo Rochaverá. Por outro lado, no mês de novembro, tivemos a diminuição de área da First Data em 723,60 m², referente a nossa participação no complexo Rochaverá. Ressaltamos que esta diminuição de área não tem impacto financeiro por conta da renda mínima garantida.

Com estas movimentações, a vacância física do fundo diminuirá de 14,8% para 12,5%, com impacto previsto na receita imobiliária por cota de R\$0,015, quando do encerramento da carência usual para este tipo de contrato, além da diminuição imediata nos custos mensais de condomínio e IPTU para o fundo.

Temos observado uma melhora na procura por espaço por novas empresas em nossos edifícios, em especial na região da Paulista.

Informamos ainda que no edifício Paulista, a gestão contratou uma empresa especializada em soluções para garagens, de modo a maximizar os resultados provenientes do estacionamento e melhorar a operação para os usuários. Tal solução será implementada sem a necessidade de grandes investimentos.

Nome: JS Real Estate
Multigestão FII

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

Administrador: Banco J.
Safrasset S.A.

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
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

Na gestão de caixa do fundo, ainda no mês de novembro, fizemos o pagamento do imposto sobre transmissão de bens e imóveis (ITBI) da participação no Rochaverá, sendo assim, as matrículas do imóvel passaram a ser em nome do fundo e não mais da SPE, que está em processo de extinção. Para cumprir com essas obrigações, realizamos as vendas dos fundos KNCR e VGIR, que adquirimos há alguns meses, aproveitando a subida da taxa Selic. Essas vendas nos proporcionaram um ganho de capital adicional de aproximadamente R\$180K no mês de novembro.

O JSRE anunciou rendimento de R\$0,53 por cota, a ser distribuído no dia 22/11, aos detentores de cotas com base no dia 29/10. A distribuição corresponde a um dividend yield de 0,72% no mês (anualizado 8,66%) líquido de IR, com base na cota de fechamento do último mês (R\$73,47). Este percentual representa cerca de 177% do DI líquido (CDI).

Salientamos que com o valor da cota de mercado do JSRE de R\$73,47, está implícito um valor por m² locável de R\$12.989. Na avaliação da gestão, este valor está com 30% a 40% de desconto em relação ao custo de reposição de imóveis comerciais no padrão e nas localizações da nossa carteira. Vale a pena conhecer nosso portfólio de imóveis pelo vídeo link: <https://www.safra.com.br/sobre/safra-asset/js-real-estate.htm#thumbnail>

Convidamos todos a se cadastrarem em nosso mailing para receber os relatórios mensais e outras informações relevantes do fundo. Para receber tais informações cadastre-se no link a seguir: [Mailing JSRE](#)

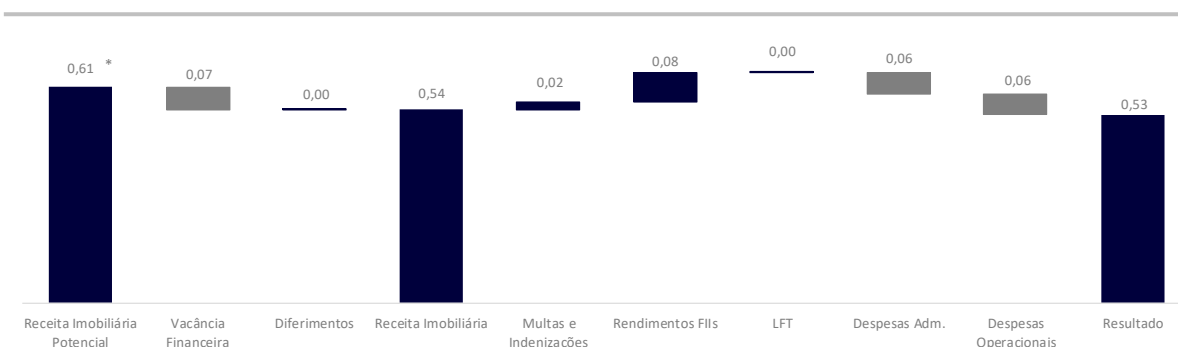
Qualquer dúvida, o time do JSRE está à disposição através do mailing: ri.imobiliario@safra.com.br



Demonstração de Resultado

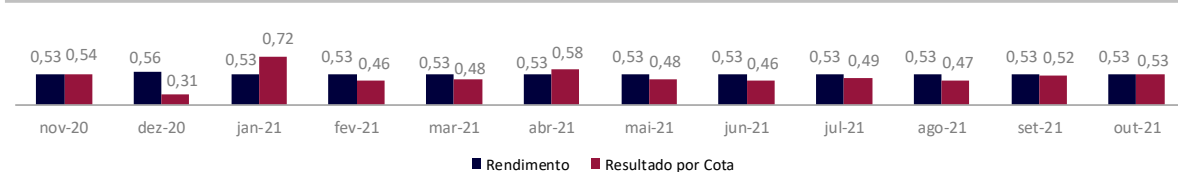
Resultado (R\$)	Outubro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	11.713.149	47.524.952	126.127.452
Receita FII	1.683.753	4.392.491	6.185.127
Receita CRI	0	0	0
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	42.832	276.756	684.307
Total Receitas	13.439.734	52.194.200	132.996.886
Despesas Administrativas	-1.266.057	-5.744.887	-15.150.235
Despesas Operacionais	-1.209.237	-4.904.072	-10.319.496
Total de Despesas	-2.475.294	-10.648.959	-25.469.732
Resultado	10.964.439	41.545.241	107.527.154
Rendimento Distribuído	11.006.684	44.026.735	110.066.838
Resultado por Cota	0,53	2,00	5,18
Rendimento por Cota	0,53	2,12	5,30
Proporção Distribuição	100,4%	106,0%	102,4%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,03	N/A	N/A

Composição do 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.

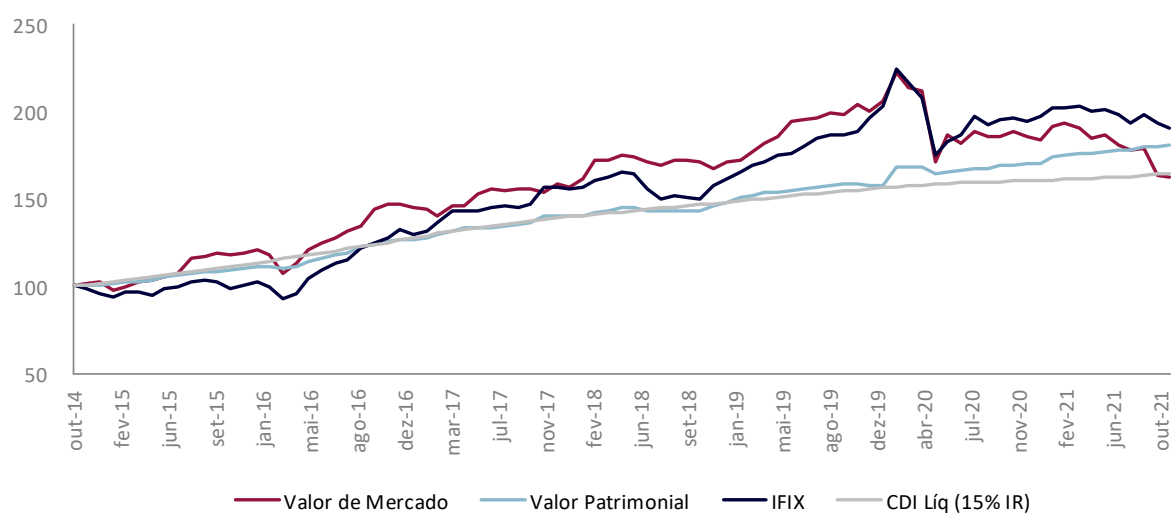
Histórico de Rendimento (R\$)



Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

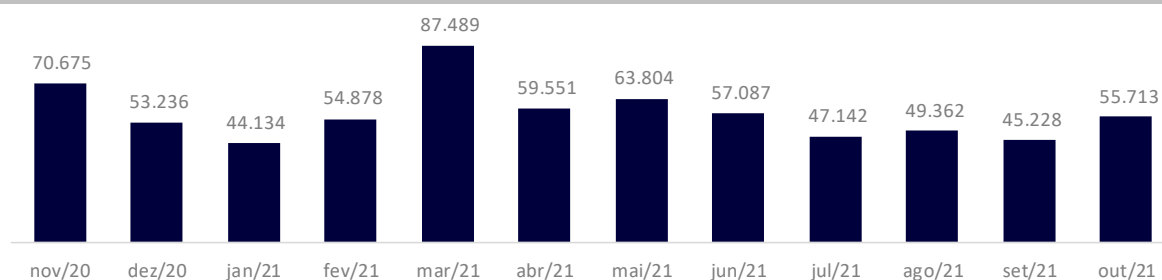
	out/21	2021	2020	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,52%	4,43%	3,66%	6,96%	15,71%
Valor de Mercado + Rendimento	-7,85%	-21,61%	-14,25%	-19,11%	-25,33%
CDI Líq (15% IR)	0,40%	2,54%	2,36%	2,81%	5,65%
Ibovespa	-6,74%	-13,04%	2,92%	10,16%	-3,47%
IGPM+6%	1,13%	22,56%	30,53%	29,05%	65,41%
IFIX	-1,47%	-6,78%	-10,24%	-3,29%	-4,17%



Liquidez

	out/21	2021	12 meses
Volume Negociado (R\$)	55.713.439	564.388.510	688.300.209
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	2.785.672	2.713.406	2.753.201
Giro	2,37%	23,96%	29,22%

Liquidez Mensal (em milhares de reais)





Carteira

Imóveis

Nome	Valor Contábil	% Carteira
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.108.090.000	43,18%
Torre Marble e Ebony (Rochaverá)	R\$ 508.551.467	19,82%
Ed. Paulista	R\$ 482.856.900	18,82%
Ed. WTNU III	R\$ 305.792.582	11,92%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 8.622.000	0,34%
Total	R\$ 2.413.912.949	94,07%

Carteira FII

Ticker	Nome	Saldo	% Carteira
HGPO	CSHG Prime Offices	R\$ 84.484.628	3,29%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 16.963.687	0,66%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 9.907.715	0,39%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 8.611.264	0,34%
PVBI	VBI Prime Properties	R\$ 6.352.614	0,25%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 593.854	0,02%
AIEC	Autonomy Edifícios Corporativos	R\$ 434.158	0,02%
TBOF	TB Office	R\$ 15.718	0,00%
Total		R\$ 127.363.637	4,96%

Títulos Públicos

	Saldo	% Carteira
LFT	R\$ 4.131.355	0,16%
Total	R\$ 4.131.355	0,16%

Caixa e Contas a Receber

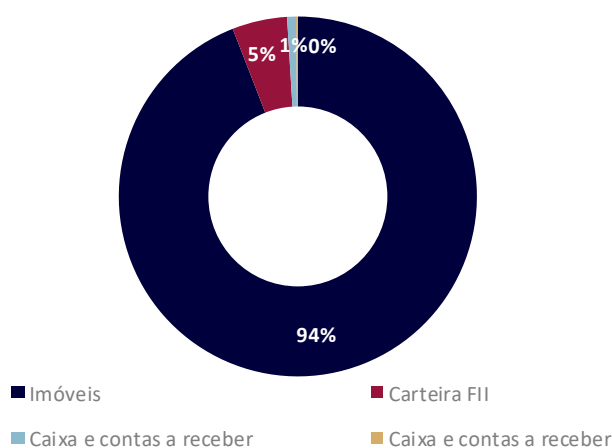
	Saldo	% Carteira
Caixa e contas a receber	R\$ 20.603.929	0,80%
Total	R\$ 20.603.929	0,80%



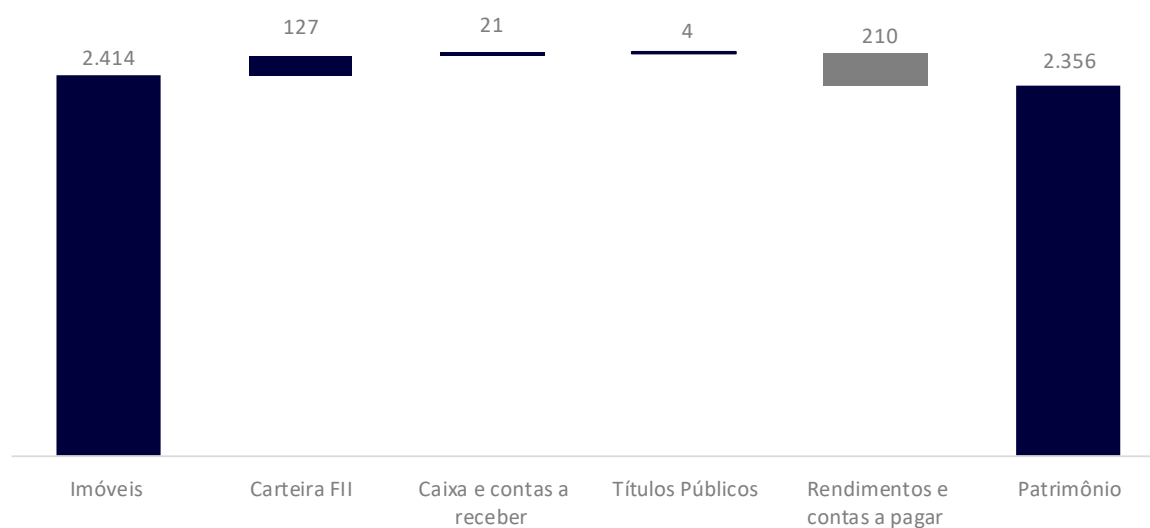
Patrimônio

	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 2.413.912.949	102,47%
Carteira FII	R\$ 127.363.637	5,41%
Títulos Públicos	R\$ 4.131.355	0,18%
Caixa e contas a receber	R\$ 20.603.929	0,87%
Rendimentos e contas a pagar	-R\$ 210.300.247	-8,93%
Patrimônio Líquido	R\$ 2.355.711.623	100,00%

Composição da Carteira



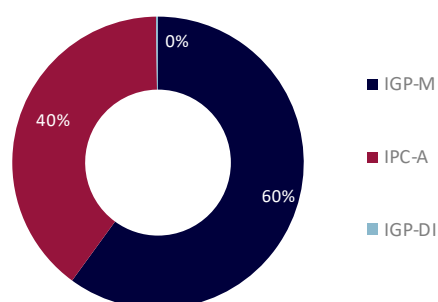
Composição do PL



Imóveis

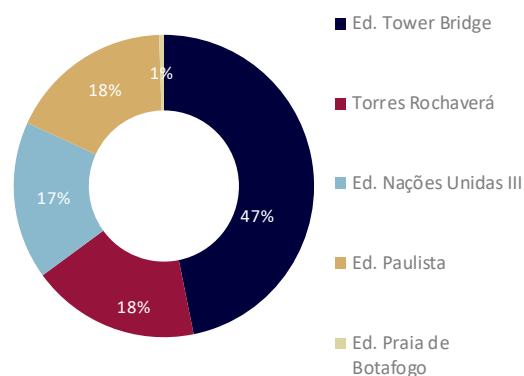
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



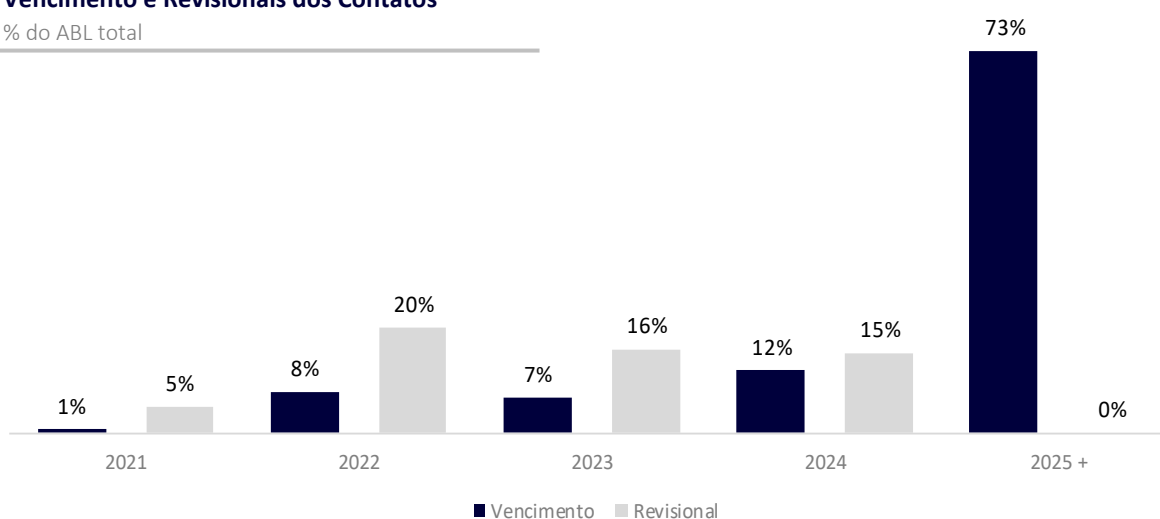
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



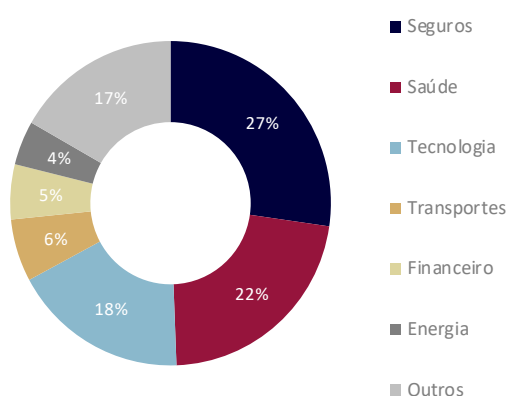
Vencimento e Revisionais dos Contatos

% do ABL total



Sector dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



Maiores Inquilinos

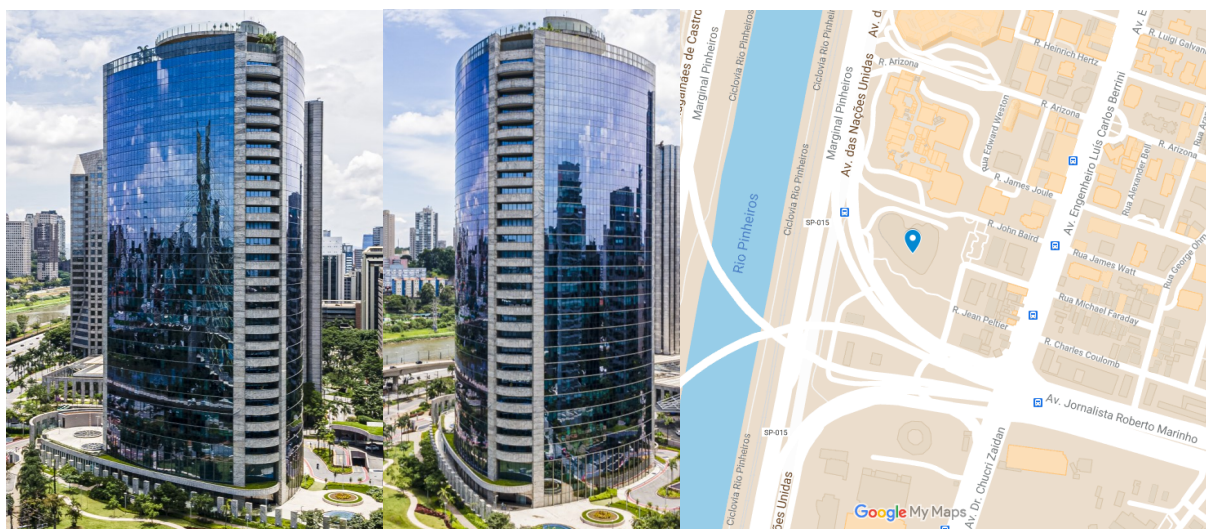
% do ABL total

Allianz	12,8%
Zurich Minas	6,6%
Einstein	4,4%
Banco Votorantim	4,2%
Medtronic	4,2%
Salesforce	3,6%
CCEE	3,3%
Panalpina	3,0%
Abbvie	3,0%
Emae	2,6%
Outros	52,4%
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, Green4T, Dassault e Tishman.

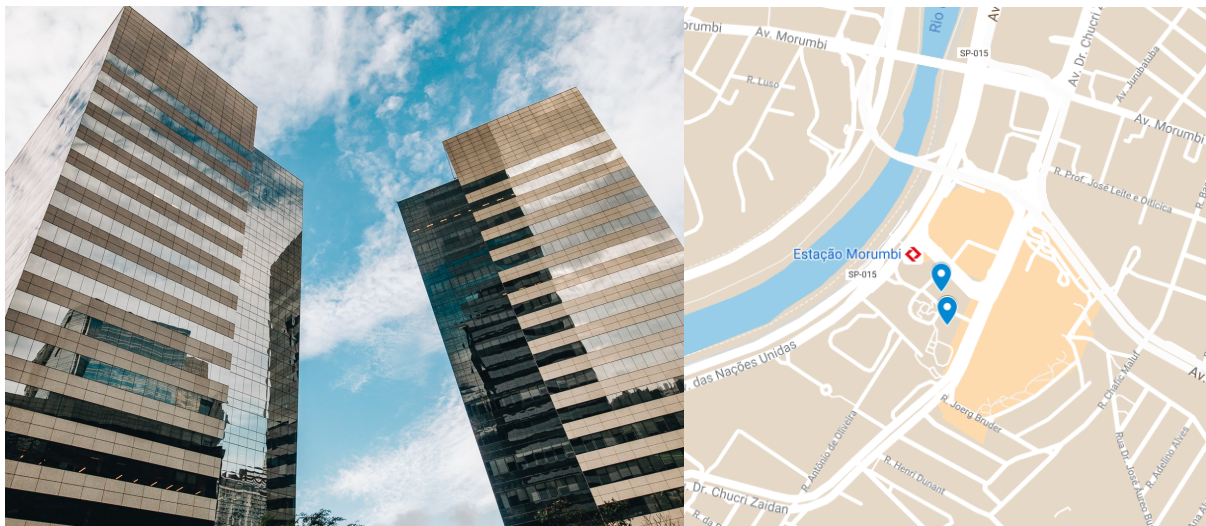
Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	48	52.873,90m ²	5,5%
Loja e restaurante	10	3.573,78m ²	1,6%
Estacionamento	1.672 vagas		0,0%
Total		56.447,68m²	5,2%

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 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

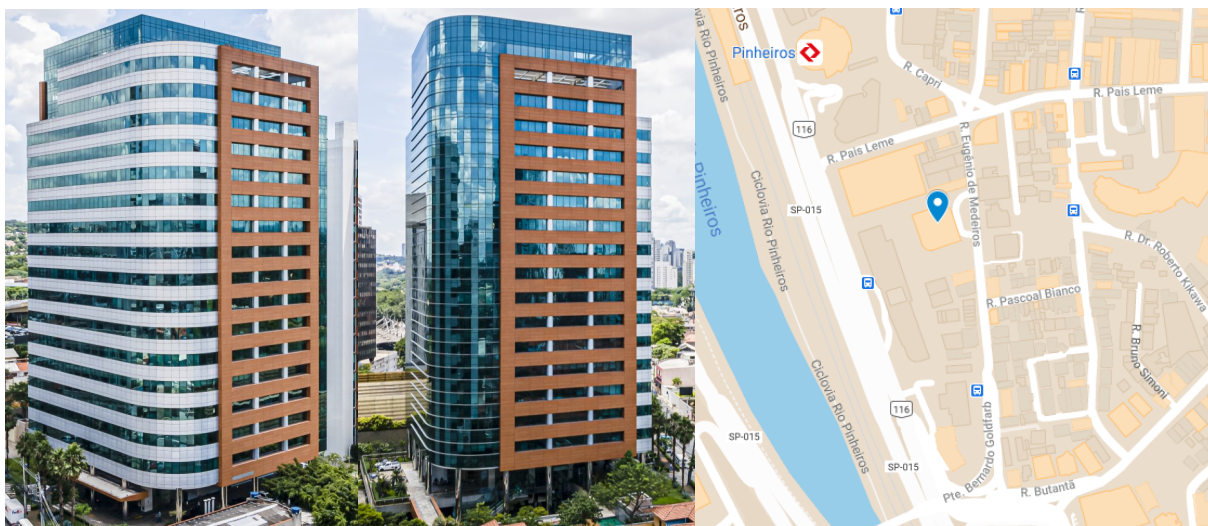
Locatários: Banco Votorantin, SAP Brasil, Boehringer Ingelheim, First Data, Everis Brasil, Fleury, Regus, Boston Scientific, Ecogen, LG Electronics, Avaya do Brasil, Akzo Nobel, Astellas Farma, Genomma Lab, Ingredion, Banco do Brasil, Coliers, Al Desenvolvimento, Triumph Motorcycles, Votorantim Finanças,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

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	128	22.149,49m ²	26,6%
Loja e restaurante	4	548,20m ²	0,0%
Estacionamento	1.064 vagas		0,0%
Total		22.697,69m²	26,0%

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. 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 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

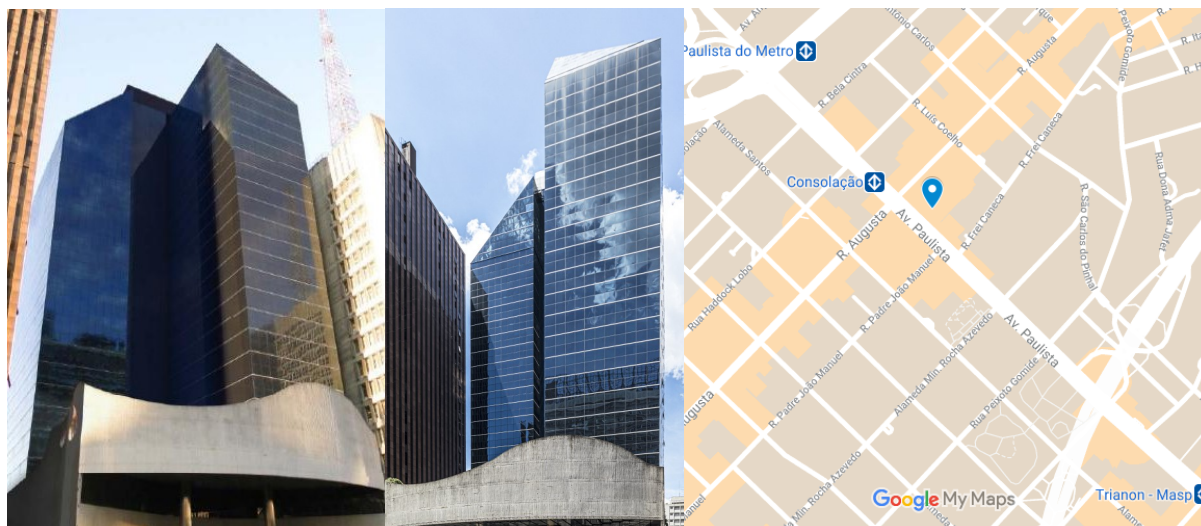
Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	20	15.867,00m ²	0,0%
Estacionamento	436 vagas		0,0%
Total		15.867,00m²	0,0%

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 passou por um *retrofit* 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

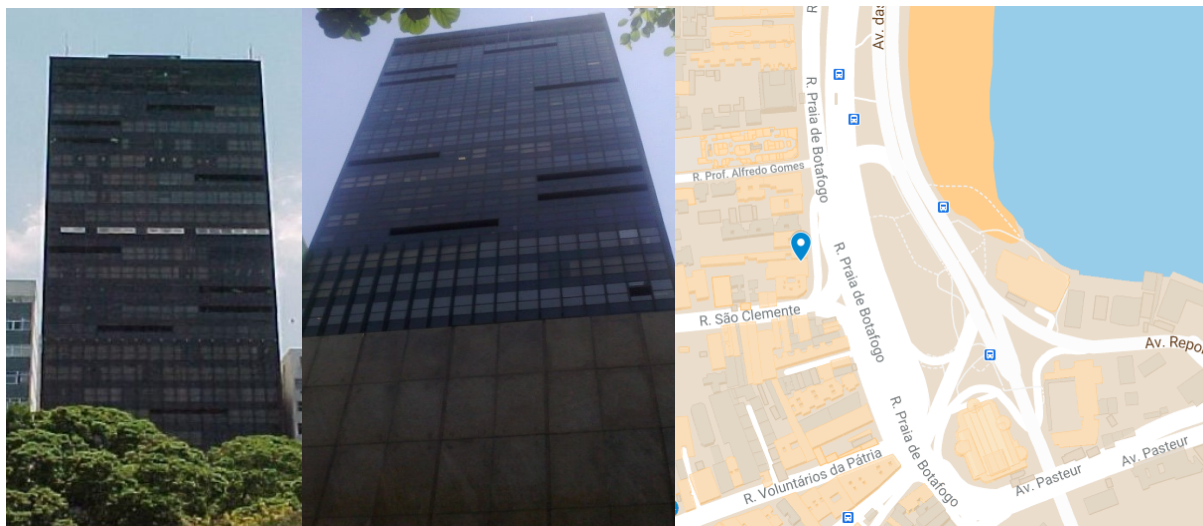
Locatários: ISCP, Einstein, Equinix, CCEE, Prudencial, Regus, Livance, InfoJobs e Valid.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	41	26.206,00m ²	24,4%
Estacionamento	408 vagas		0,0%
Total		26.206,00m²	24,4%

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	244	117.813,42m ²	12,9%	12,0%
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	12,5%	11,7%



Detalhes sobre as Principais Posições de FIIs

Fundos Imobiliários

% PL da carteira FII



HGPO11

Valor de Mercado	R\$ 224,96
Cota Patrimonial	R\$ 241,39
ABL (m²)	12.613
Vacância	4,99%
DY	6,11%

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 está com uma vacância baixa. Fundo sólido e resiliente.

RCRB11

Valor de Mercado	R\$ 145,79
Cota Patrimonial	R\$ 194,23
ABL (m²)	40.495
Vacância	14,40%
DY	6,86%

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.



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 BJRC)	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 BJRC 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**



**Cadastre-se no
nosso mailing**

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.