



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Março 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
94,56	1.963.758.536	43.343	3.803.870	6,41%	0,56% / 6,73%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
113,54	2.357.857.312	20.767.328	121.935	8,11%	-2,87%

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,

Gostaríamos de iniciar nosso relatório de gestão com os destaques sobre nossa carteira de inquilinos. A equipe de gestão revisou alguns contratos importantes de nossa carteira no mês de março, Salesforce (Ed. Tower Bridge) e Laureate (Ed. Paulista). Além disso, também tivemos a renovação do contrato da Qualcomm (Ed. Tower Bridge) por mais 3 anos. As condições comerciais pactuadas estão em linha com os valores de mercado das regiões.

O time de gestão continua trabalhando ativamente, em contato com as imobiliárias e potenciais inquilinos, para trazer novos locatários para o portfólio. Apesar da situação econômica e das incertezas que vivemos no país, vimos neste mês uma melhora no número de visitas e de interessados em nossos imóveis comerciais, em especial, no Ed. Paulista. Manteremos todos os cotistas informados em caso de novas locações.

Pelo lado macroeconômico, o destaque do mês ficou com a elevação da taxa selic em 0,75p.p., para 2,75% a.a. Foi a primeira alta do índice desde julho de 2015, quando o BC elevou a taxa de 13,75% para 14,75%. Na ata da reunião, o colegiado sinalizou a possibilidade de nova elevação na mesma magnitude para a próxima reunião. A Safrasset projeta que a Selic encerre 2021 em 4,5%. Em relação ao índice de inflação IGP-M, que baliza a maioria dos nossos contratos de locação, observamos mais um mês de forte avanço, 2,94% em março contra 2,53% em fevereiro. No ano o índice já acumula alta de 8,26%.

Em março, o IFIX recuou 1,38%, após a alta de 0,25% em fevereiro. A cota do JSRE recuou 3,41%, ao passo que o segmento de lajes corporativas recuou 3,62%. A classe segue com suas cotas pressionadas na bolsa, no curto prazo, dado o crescente número de casos de Covid-19, e a volatilidade nas curvas de juros futuras. As medidas de restrições se intensificaram no último mês, e isso refletiu em maior intensidade nos fundos de shopping, hotéis e no setor de lajes corporativas.

Entretanto, reiteramos nossas premissas para o setor: os ativos bem localizados, nos principais eixos da cidade de São Paulo, com alta qualidade construtiva (A+), e com inquilinos de grande porte, serão mais resilientes a despeito do momento que estamos passando. Acreditamos que o baixo volume de entregas para os próximos anos, aliado com um possível movimento de *flight to quality*, e a retomada da economia no médio prazo servirão como base para a recuperação deste mercado.

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

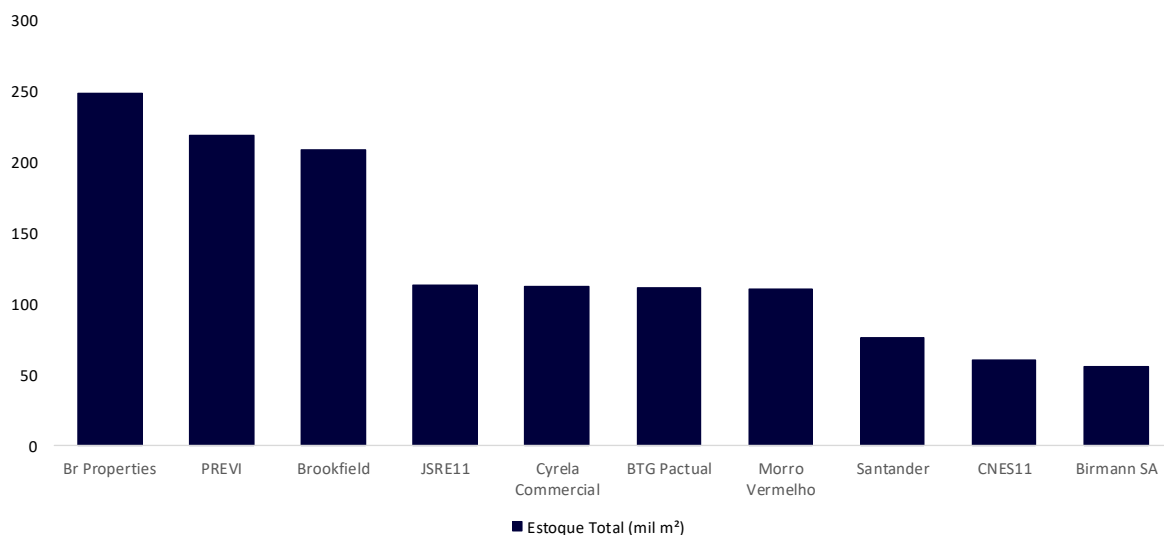
**Data pagamento
dividendo:** 15º dia útil do
mês

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

Comentários do Gestor

Destacamos que o JSRE é o maior proprietário de lajes de alta qualidade (A+) dentre todos os fundos imobiliários listados. São 121.935 m² de lajes corporativas na cidade de São Paulo, o mercado mais profundo neste segmento da América Latina. Se incluirmos fundos de pensão e companhias de capital aberto neste ranking, o JSRE torna-se o 4º maior proprietário de lajes corporativas A e A+ do mercado paulista, segundo dados da Binswanger e Safra.

Maiores Proprietários de Imóveis A/A+



O JSRE anunciou rendimento de **R\$0,53 por cota**, a ser distribuído no dia 23/04, aos detentores de cotas com base no dia 31/03. A distribuição corresponde a um *dividend yield* anualizado de 6,73% líquido com base na cota de fechamento do último mês (R\$94,56). Este percentual representa cerca de 257% do DI (CDI), o que faz com que a performance de distribuição de rendimentos do fundo esteja em patamar atrativo quando comparado com outros fundos imobiliários de lajes corporativas, e outros investimentos como poupança, Tesouro Selic, Fundos DIs, ou propriamente aluguel direto de imóveis.

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. 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).

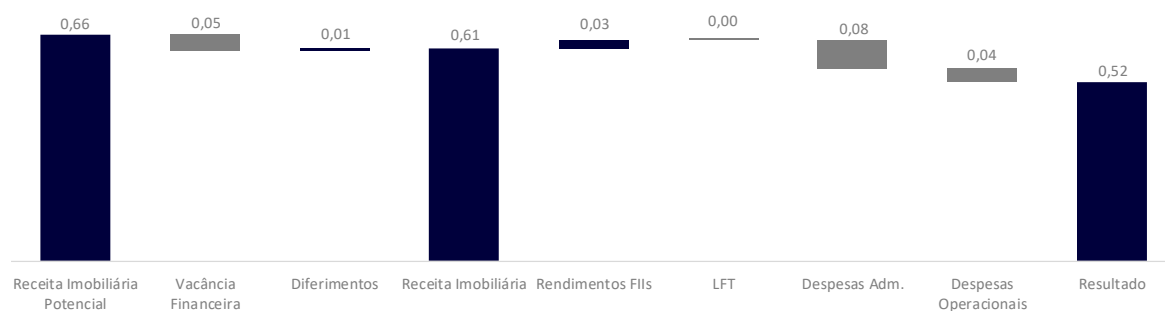
Qualquer dúvida, o time do JSRE está à disposição através do mailing: ri.imobiliario@safra.com.br.



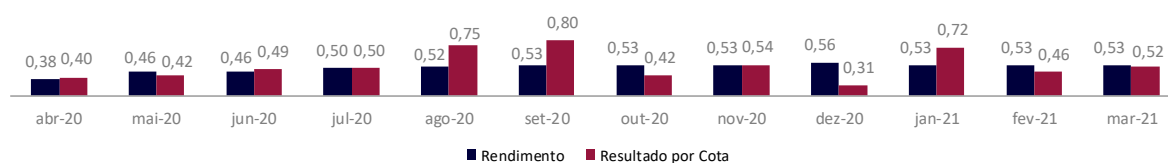
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Março	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	12.763.230	41.656.384	41.656.384
Receita FII	566.972	239.621	239.621
Receita CRI	0	0	0
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	-4.488	310.590	310.590
Total Receitas	13.325.714	42.206.595	42.206.595
Despesas Administrativas	-1.760.707	-4.755.463	-4.755.463
Despesas Operacionais	-787.523	-2.148.682	-2.148.682
Total de Despesas	-2.548.230	-6.904.145	-6.904.145
Resultado	10.777.483	35.302.450	35.302.450
Rendimento Distribuído	11.006.684	33.020.052	33.020.052
Resultado por Cota	0,52	1,70	1,70
Rendimento por Cota	0,53	1,59	1,59
Proporção Distribuição	102,1%	93,5%	93,5%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,27	N/A	N/A

Composição do Rendimento (R\$)



Histórico de Rendimento (R\$)

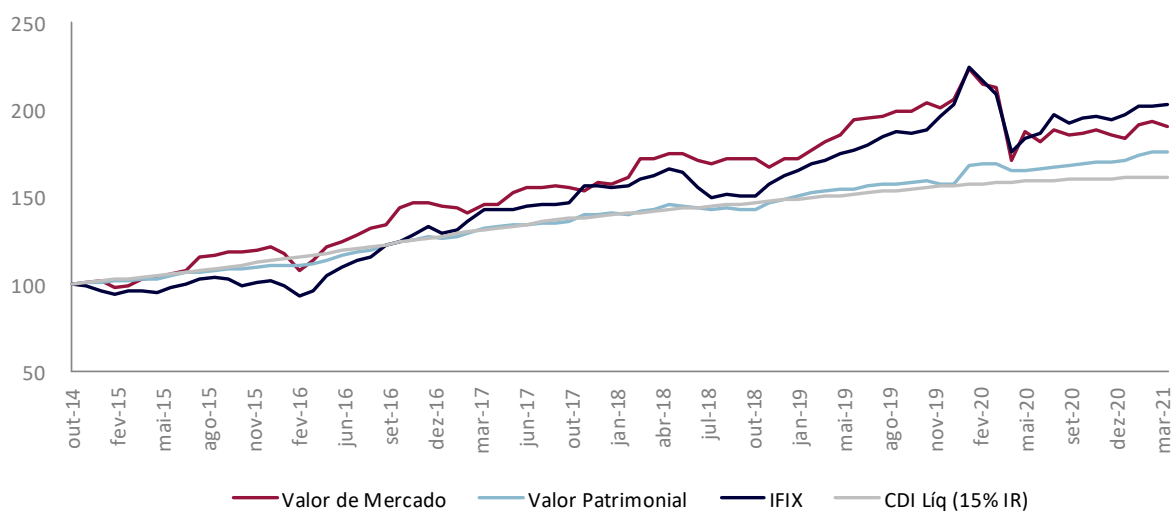




Rentabilidade e Liquidez

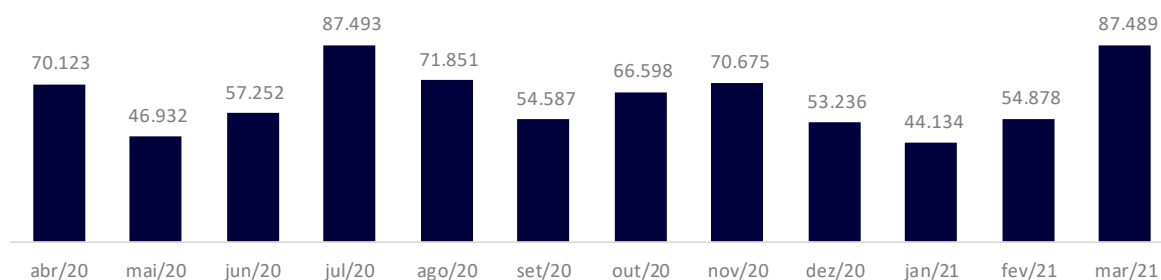
Retorno Total vs. Benchmarks

	mar/21	2021	2020	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,25%	1,17%	3,66%	7,02%	14,46%
Valor de Mercado + Rendimento	-2,87%	-3,40%	-14,25%	8,11%	-0,32%
CDI Líq (15% IR)	0,17%	0,40%	2,36%	1,88%	6,63%
Ibovespa	6,00%	-2,00%	2,92%	59,73%	22,24%
IGPM+6%	3,44%	9,86%	30,53%	38,98%	57,36%
IFIX	-1,38%	-0,81%	-10,24%	14,14%	14,65%



Liquidez

	mar/21	2021	12 meses
Volume Negociado (R\$)	87.489.007	186.501.176	765.249.096
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	3.803.870	3.057.396	3.060.996
Giro	3,71%	7,91%	32,46%





Carteira

Imóveis

Nome	Valor Contábil	% Carteira
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.108.090.000	45,65%
Ed. Paulista	R\$ 482.480.000	19,87%
SPE Shaula (Rochaverá)	R\$ 353.174.234	14,55%
Ed. WTNU III	R\$ 306.175.270	12,61%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 8.622.000	0,36%
Total	R\$ 2.258.541.504	93,04%

Carteira FII

Ticker	Nome	Saldo	% Carteira
HGPO	CSHG Prime Offices	R\$ 78.728.366	3,24%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 18.626.429	0,77%
PVBI	VBI Prime Properties	R\$ 11.809.308	0,49%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 9.907.718	0,41%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 9.596.421	0,40%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 677.129	0,03%
AIEC	Autonomy Edifícios Corporativos	R\$ 528.030	0,02%
TBOF	TB Office	R\$ 15.718	0,00%
Total		R\$ 129.889.119	5,35%

Títulos Públicos

	Saldo	% Carteira
LFT	R\$ 30.267.830	1,25%
Total	R\$ 30.267.830	1,25%

Caixa e Contas a Receber

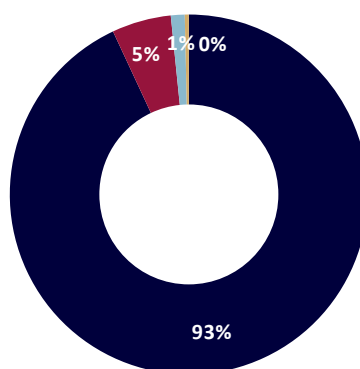
	Saldo	% Carteira
Caixa e contas a receber	R\$ 8.912.394	0,37%
Total	R\$ 8.912.394	0,37%



Patrimônio

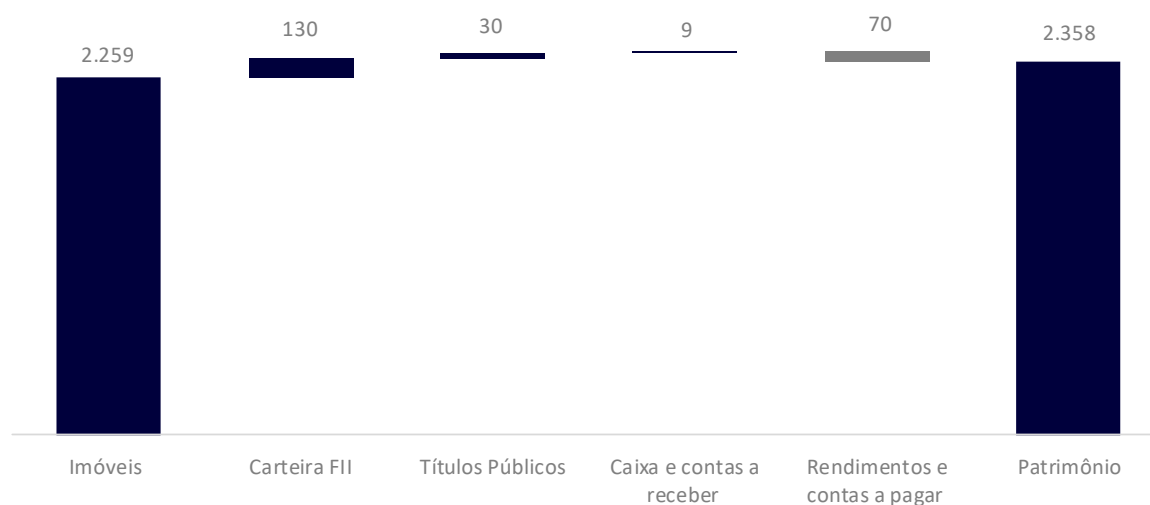
	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 2.258.541.504	95,79%
Carteira FII	R\$ 129.889.119	5,51%
Títulos Públicos	R\$ 30.267.830	1,28%
Caixa e contas a receber	R\$ 8.912.394	0,38%
Rendimentos e contas a pagar	-R\$ 69.753.534	-2,96%
Patrimônio Líquido	R\$ 2.357.857.312	100,00%

Composição da Carteira



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

Composição do PL

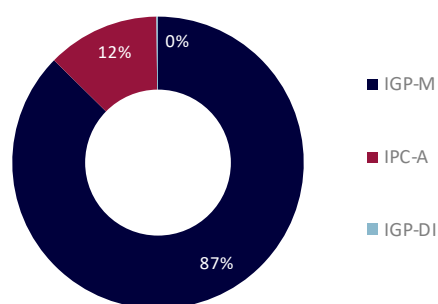




Imóveis

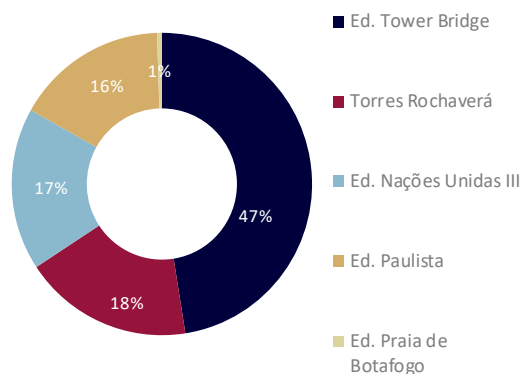
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



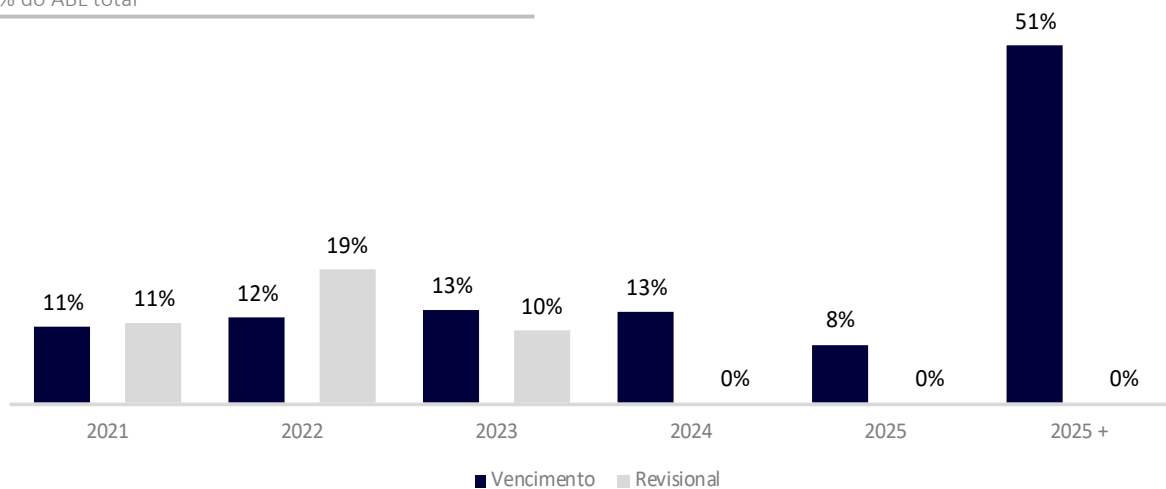
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



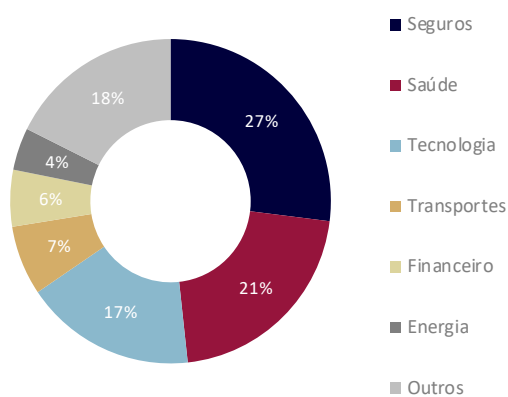
Vencimento e Revisionais dos Contatos

% do ABL total



Setor dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



Maiores Inquilinos

% do ABL total

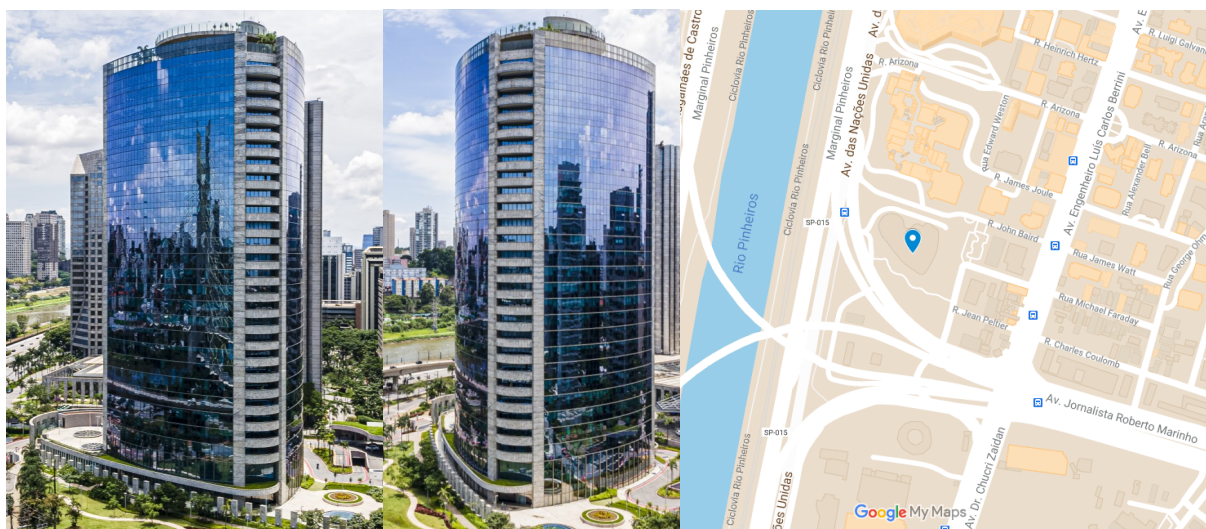
Allianz	12,8%
Zurich Minas	6,6%
Medtronic	5,4%
Einstein	4,4%
Banco Votorantim	4,2%
Salesforce	3,6%
CCEE	3,3%
Abbevie	3,0%
Emae	2,6%
Fleury	2,6%
Outros	51,7%
Total	100%



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

Aquisição: Março de 2020

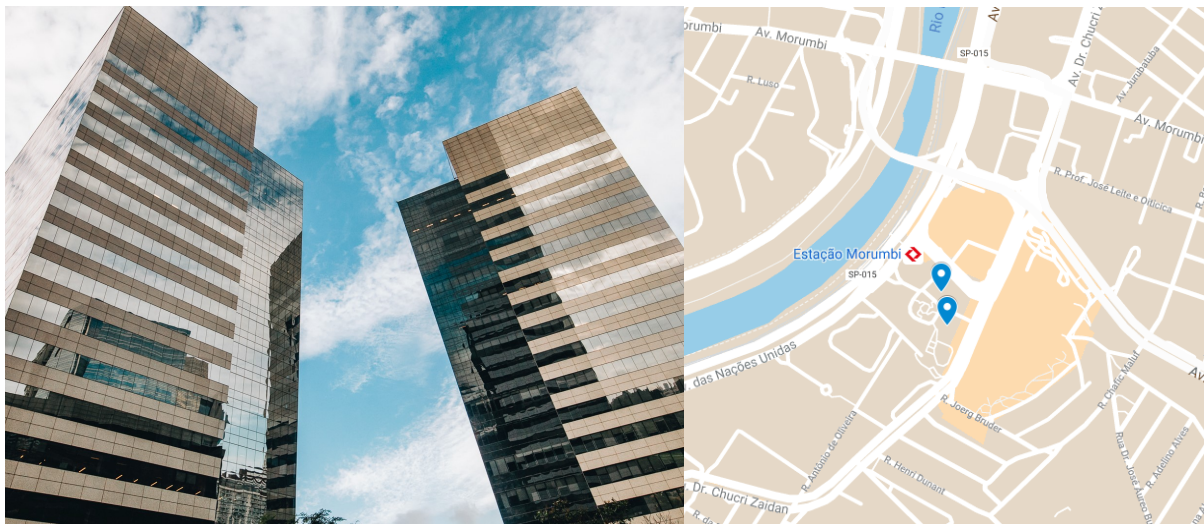
Locatários: Zurich Minas, Medtronic, Salesforce, Abbevie, Emae, Fleury, Banco Toyota, Seb, Zurich Santander, Panalpina, Docusign, NCR, Bridgestone, Kroll & AA, Dessault, Rádio Globo, Tishman.

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) 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

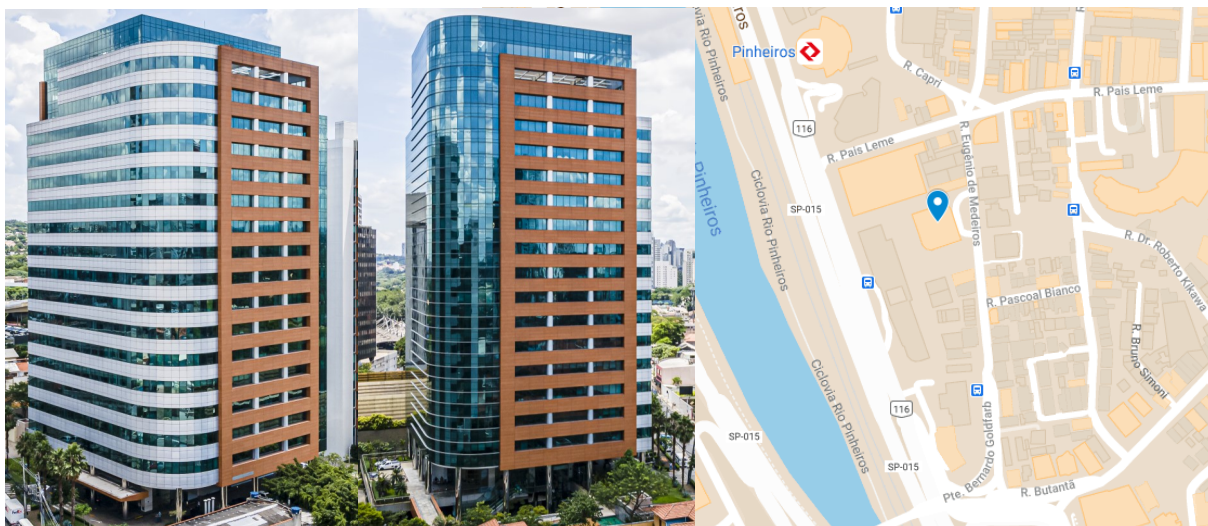
Locatários: Banco Votorantin, SAP Brasil, Boehringer Ingelheim, First Data, Everis Brasil, Fleury, Regus, Boston Scientific, Ecogen, LG Eletrônica, Avaya do Brasil, Akzo Nobel, Astellas Farma, Genomma Lab, Ingredion, Banco do Brasil, Coliers, AI Desenvolvimento, Triumph Motorcycles, Votorantim Finanças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

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	32	22.149,49m ²	21,0%
Loja e restaurante	4	548,20m ²	0,0%
Estacionamento	1.064 vagas		0,0%
Total		22.697,69m²	20,5%

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

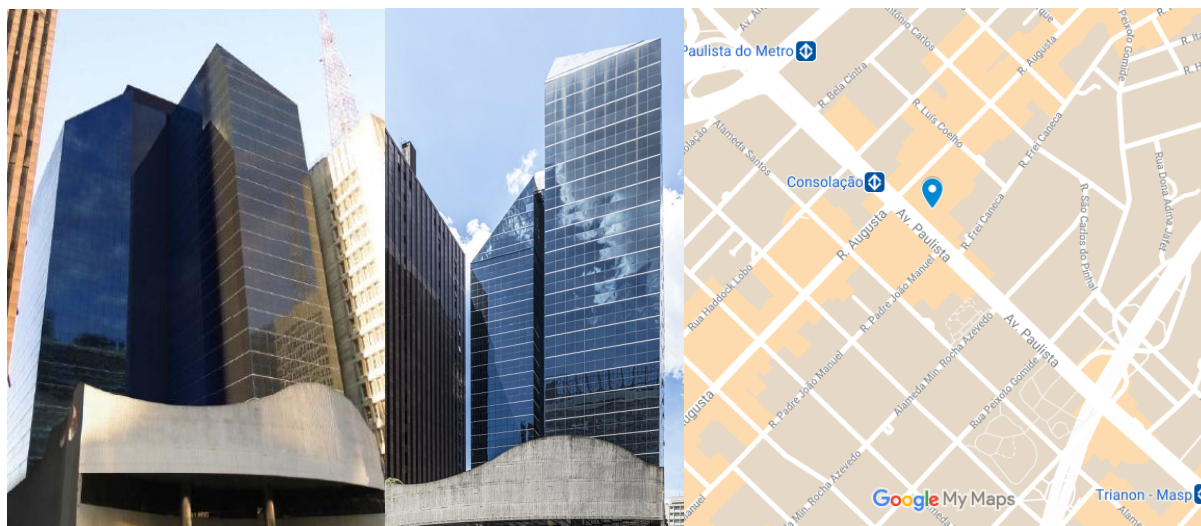
Locatários: Allianz e CloudWalk

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 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

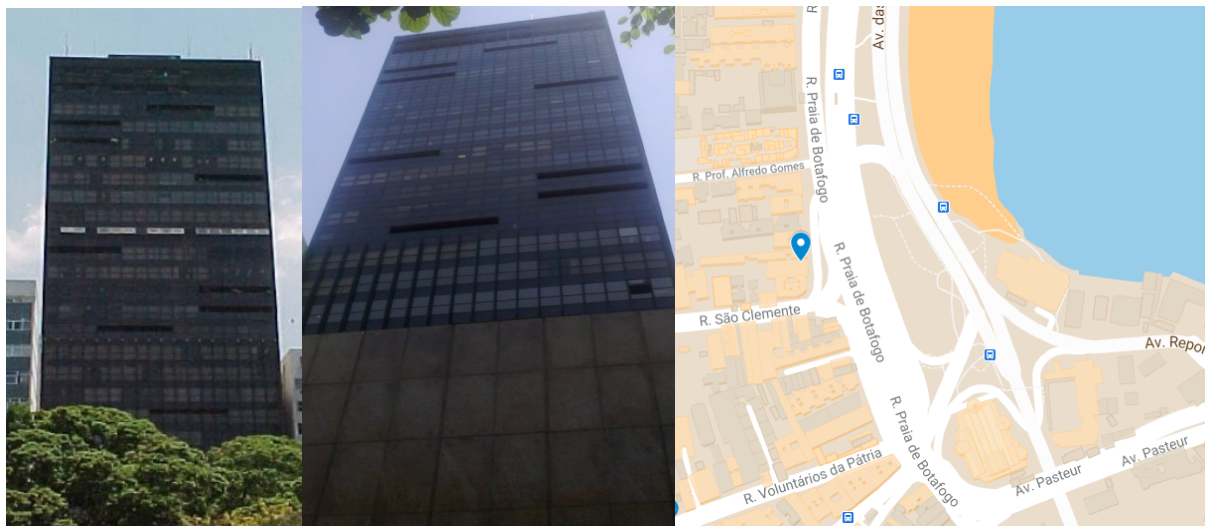
Locatários: ISCP, Einstein, Equinix, CCEE, Prudencial, OLX, Regus e Valid.

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

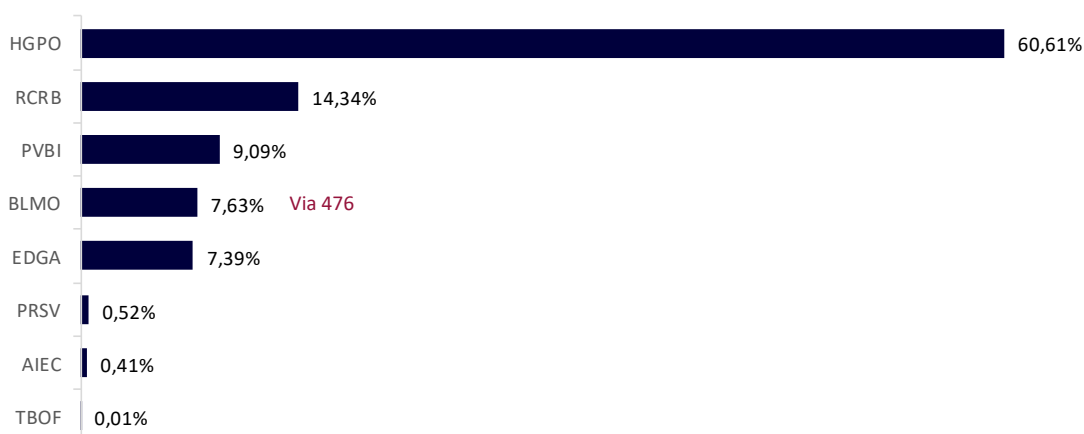
Ativo	# Conjuntos	Área Bruta Locável	Vacância Física	Vacância Financeira
Lajes Corporativas	144	117.813,42m ²	12,0%	8,0%
Loja e restaurante	14	4.121,98m ²	1,4%	1,4%
Estacionamento	3.597 vagas	0	0,0%	0,0%
Total		121.935,40m²	11,6%	7,8%



Detalhes sobre as Principais Posições de FIIs

Fundos Imobiliários

% PL da carteira FII



HGPO11

Valor de Mercado	R\$ 223,00
Cota Patrimonial	R\$ 243,27
ABL (m²)	12.613
Vacância	1,73%
DY	5,65%

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\$ 160,08
Cota Patrimonial	R\$ 197,68
ABL (m²)	38.893
Vacância	7,40%
DY	6,46%

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\$ 96,46
Cota Patrimonial	R\$ 96,44
ABL (m²)	33.396
Vacância	0,00%
DY	6,01%

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.