



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Abril 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
95,20	1.977.049.626	43.531	2.977.554	6,52%	0,56% / 6,68%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
113,38	2.354.547.608	20.767.328	121.935	0,03%	1,24%

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,

Iniciamos nosso relatório trazendo diversas novidades sobre a carteira de inquilinos dos nossos imóveis. No mês de abril a equipe de gestão promoveu as negociações dos contratos de locação: I) do Banco Toyota no Ed. Tower Bridge, com extensão antecipada por mais 3 anos, referente a área de 2.173 m² (1 andar); II) da Zurich Minas no Ed. Tower Bridge, com extensão antecipada por mais 18 meses, referente a área de 6.764 m² (3 andares); III) do Einstein no Ed. Paulista por mais 5 anos, que representa 4.513 m². Ainda em abril a equipe de gestão fechou a negociação com um novo inquilino (Vifor) na torre Ebony para uma unidade do Rochaverá. As condições comerciais pactuadas estão em linha com os valores de mercado das regiões.

Vale ressaltar que a Zurich Minas e o Banco Toyota estão entre os maiores inquilinos do fundo, e nestas negociações específicas, juntamente com extensão dos prazos dos contratos, foi efetuada a troca do índice de inflação de reajuste anual do IGP-M pelo IPCA. No caso do Einstein foi negociado apenas a renovação por 5 anos sem alteração da cláusula do índice de reajuste, mantendo-se o IGP-M como índice de reajuste anual. Portanto, pode ser visto nesse relatório de gestão, a alteração nas proporções de reajuste, da receita imobiliária, por cada índice.

O relatório desse mês também mostra um aumento na vacância do fundo de 11,6% em março, para 12,9% em abril. Isso porque a OLX, que ocupava aproximadamente um andar e meio no Ed. Paulista, rescindiu o contrato, arcando com as indenizações. A equipe de gestão está realizando visitas com potenciais inquilinos e continua trabalhando para locar as áreas vagas do fundo.

Pelo lado macroeconômico, conforme sinalizado previamente pelo Copom em março, observamos um aumento da taxa Selic em 0,75p.p., para 3,50% a.a no início de maio. Em relação ao índice de inflação IGP-M, que baliza muitos dos nossos contratos de locação, observamos mais um mês de forte avanço, acumulando alta de 1,51% em abril e 9,89% em 2021. A Safrasset projeta para o final de 2021 a taxa selic em 5,25% a.a., o IPCA 2021 em 4,6% e um crescimento do PIB de 3,5%.

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
excederam 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

Segundo a consultoria imobiliária Binswanger Brazil, o mercado de lajes corporativas de ativos A/A+, em São Paulo, teve no primeiro trimestre de 2021 absorção líquida negativa de 51 mil m². Valor este, que somado ao estoque entregue de 46 mil m², resultou em um aumento de vacância, de 18,4% para 20,6%, contra o último trimestre de 2020. Vale ressaltar que, as únicas regiões que tiveram absorção líquida positiva foram: Chucri Zaidan, Chácara Santo Antonio e Marginal Morumbi.

A cota do JSRE teve alta de 0,68% em abril, enquanto que o IFIX registrou alta de 0,51% no mesmo período, o índice acumula queda de 0,38% no ano de 2021. A classe de lajes corporativas segue com alta volatilidade, apesar da recente flexibilização da quarentena, na cidade de São Paulo, que proporcionou a reabertura de diversos setores da economia.

O JSRE anunciou rendimento de R\$0,53 por cota, a ser distribuído no dia 21/05, aos detentores de cotas com base no dia 30/04. A distribuição corresponde a um dividend yield de 0,56% no mês (anualizado 6,68%) líquido de IR, com base na cota de fechamento do último mês (R\$95,20). Este percentual representa cerca de 315% do DI Líquido (CDI).

Adicionalmente, informamos que colocamos em nosso site um vídeo de apresentação do nosso portfólio de imóveis, para que os investidores tenham maior conhecimento das características de nossa carteira. Acesse <https://www.safra.com.br/sobre/safra-asset/js-real-estate.htm#thumbnail>. Vale a pena conhecer em detalhes os nossos edifícios e suas localizações.

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).

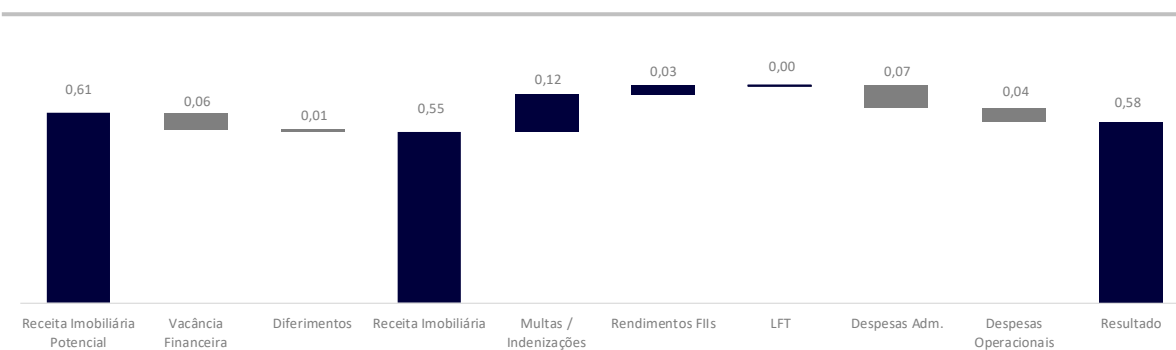
Qualquer dúvida, o time do JSRE está à disposição através do mailing: ri.imobiliario@safra.com.br



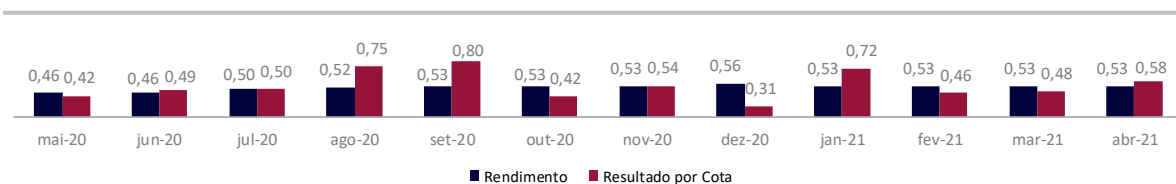
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Abril	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	13.888.302	54.726.661	54.726.661
Receita FII	566.063	805.684	805.684
Receita CRI	0	0	0
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	44.414	355.004	355.004
Total Receitas	14.498.780	55.887.349	55.887.349
Despesas Administrativas	-1.535.184	-6.290.647	-6.290.647
Despesas Operacionais	-926.350	-3.075.032	-3.075.032
Total de Despesas	-2.461.534	-9.365.679	-9.365.679
Resultado	12.037.246	46.521.670	46.521.670
Rendimento Distribuído	11.006.684	44.026.735	44.026.735
Resultado por Cota	0,58	2,24	2,24
Rendimento por Cota	0,53	2,12	2,12
Proporção Distribuição	91,4%	94,6%	94,6%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,28	N/A	N/A

Composição do Rendimento (R\$)



Histórico de Rendimento (R\$)

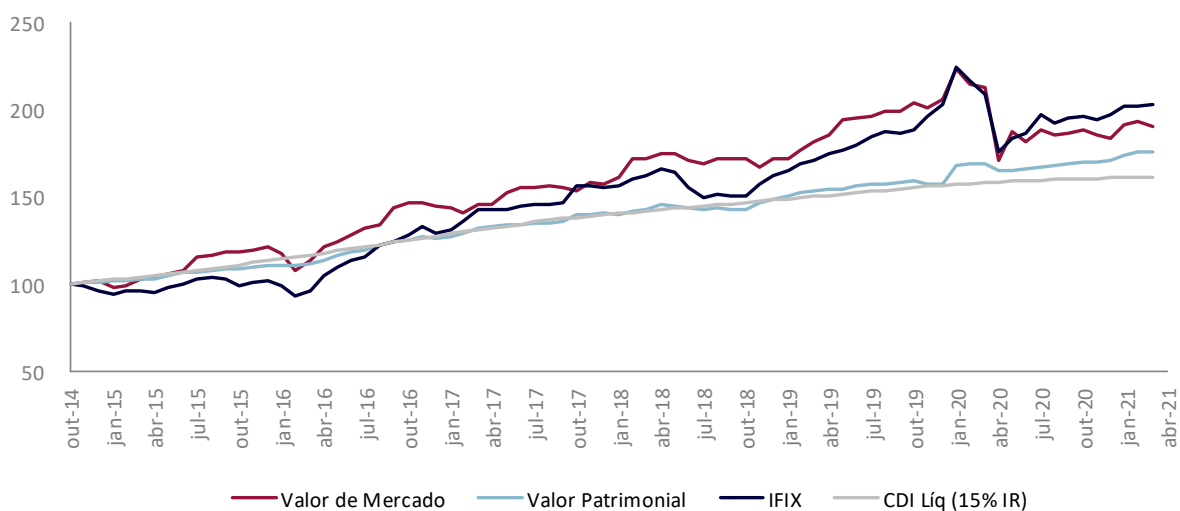




Rentabilidade e Liquidez

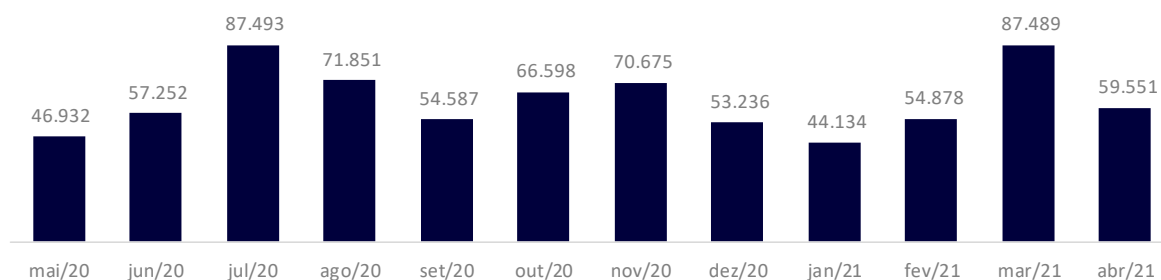
Retorno Total vs. Benchmarks

	abr/21	2021	2020	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,33%	1,50%	3,66%	6,78%	14,37%
Valor de Mercado + Rendimento	1,24%	-2,20%	-14,25%	0,03%	-3,77%
CDI Líq (15% IR)	0,19%	0,58%	2,36%	1,83%	6,35%
Ibovespa	1,94%	-0,10%	2,92%	47,68%	23,39%
IGPM+6%	2,00%	12,06%	30,53%	39,96%	58,27%
IFIX	0,51%	-0,31%	-10,24%	9,89%	14,06%



Liquidez

	abr/21	2021	12 meses
Volume Negociado (R\$)	59.551.088	246.052.264	754.677.006
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	2.977.554	3.037.682	3.018.708
Giro	2,53%	10,45%	32,05%





Carteira

Imóveis

Nome	Valor Contábil	% Carteira
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.108.090.000	45,72%
Ed. Paulista	R\$ 482.480.000	19,91%
SPE Shaula (Rochaverá)	R\$ 353.174.234	14,57%
Ed. WTNU III	R\$ 306.175.270	12,63%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 8.622.000	0,36%
Total	R\$ 2.258.541.504	93,20%

Carteira FII

Ticker	Nome	Saldo	% Carteira
HGPO	CSHG Prime Offices	R\$ 77.160.860	3,18%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 18.308.774	0,76%
PVBI	VBI Prime Properties	R\$ 11.832.570	0,49%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 9.907.715	0,41%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 9.203.067	0,38%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 677.219	0,03%
AIEC	Autonomy Edifícios Corporativos	R\$ 533.897	0,02%
TBOF	TB Office	R\$ 15.718	0,00%
Total		R\$ 127.639.818	5,27%

Títulos Públicos

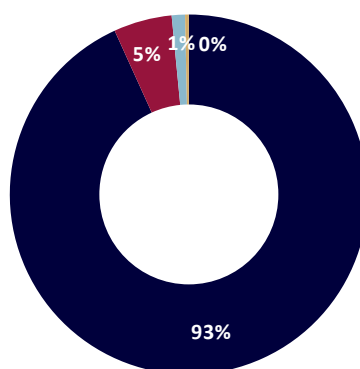
	Saldo	% Carteira
LFT	R\$ 29.021.583	1,20%
Total	R\$ 29.021.583	1,20%

Caixa e Contas a Receber

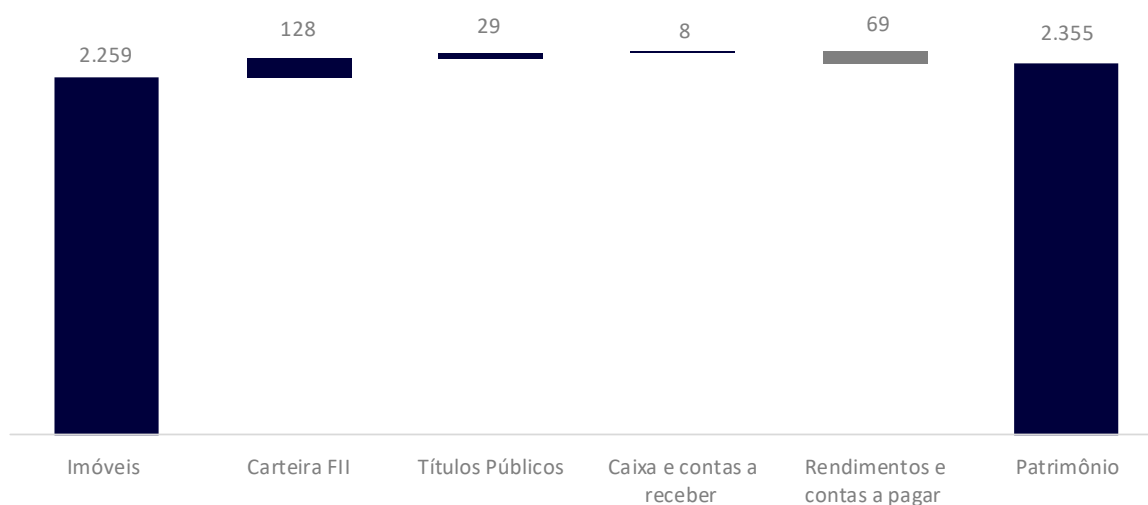
	Saldo	% Carteira
Caixa e contas a receber	R\$ 8.212.892	0,34%
Total	R\$ 8.212.892	0,34%

**Patrimônio**

	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 2.258.541.504	95,92%
Carteira FII	R\$ 127.639.818	5,42%
Títulos Públicos	R\$ 29.021.583	1,23%
Caixa e contas a receber	R\$ 8.212.892	0,35%
Rendimentos e contas a pagar	-R\$ 68.868.189	-2,92%
Patrimônio Líquido	R\$ 2.354.547.608	100,00%

Composição da Carteira

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

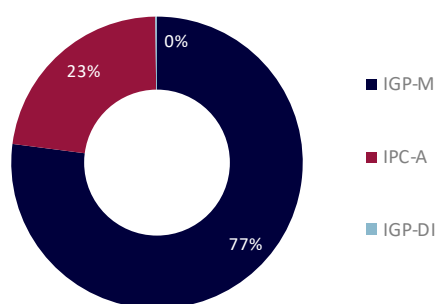
Composição do PL



Imóveis

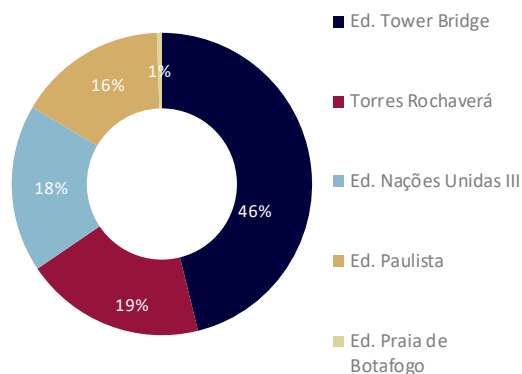
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



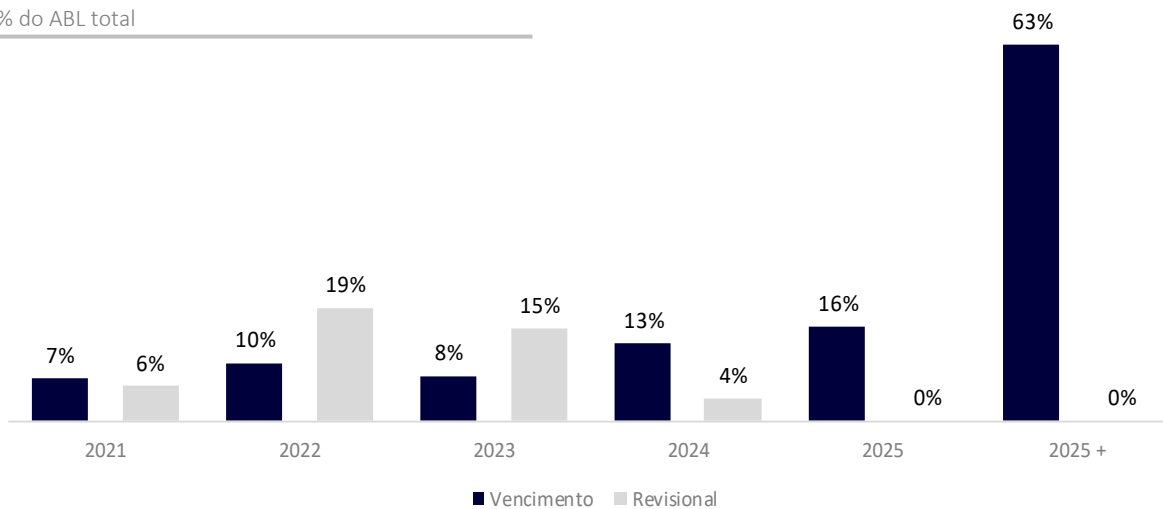
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



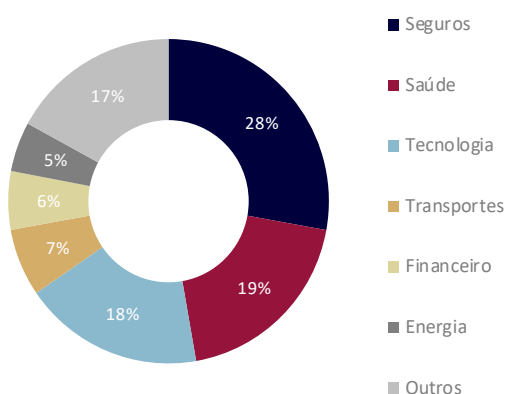
Vencimento e Revisionais dos Contatos

% do ABL total



Setor dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



Maiores Inquilinos

% do ABL total

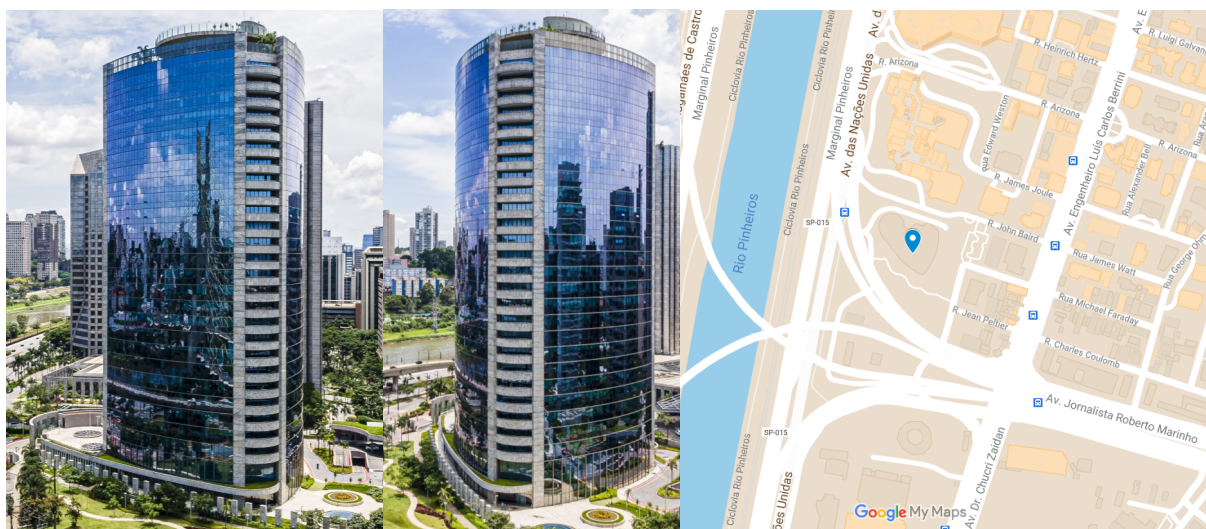
Allianz	12,8%
Zurich Minas	6,6%
Medtronic	5,4%
Einstein	4,4%
Banco Votorantim	4,2%
Salesforce	3,6%
CCEE	3,3%
Abbevie	3,0%
Emae	2,6%
Fleury	2,6%
Outros	51,7%
Total	100%



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

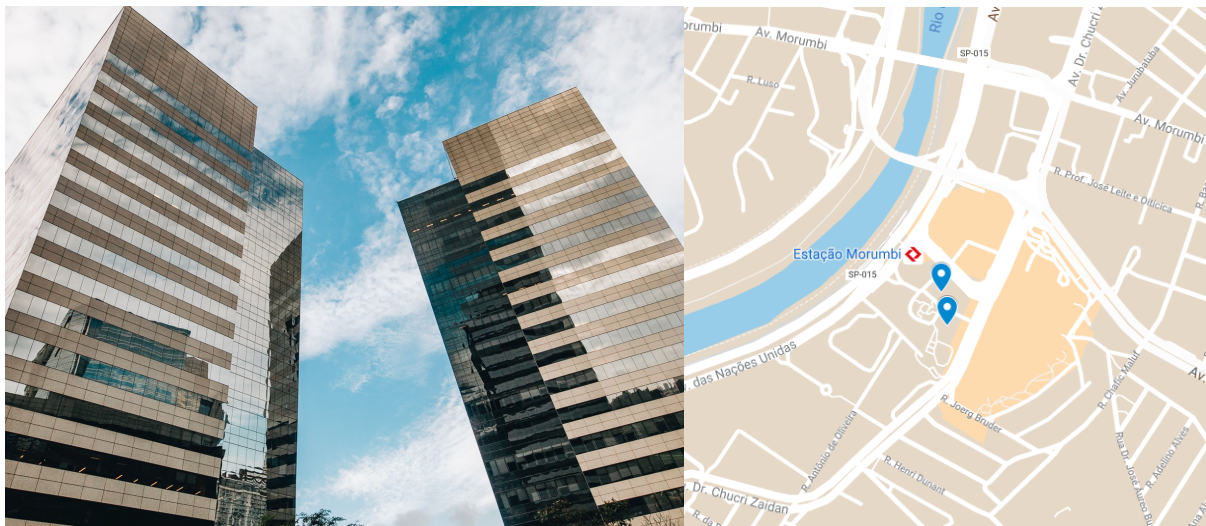
Locatários: Zurich Minas, Medtronic, Salesforce, Abbevie, Emae, Fleury, Banco Toyota, Seb, Zurich Santander, Panalpina, Docusign, NCR, Bridgestone, Kroll & AA, Dessault, Rádio Globo, Tishman.

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

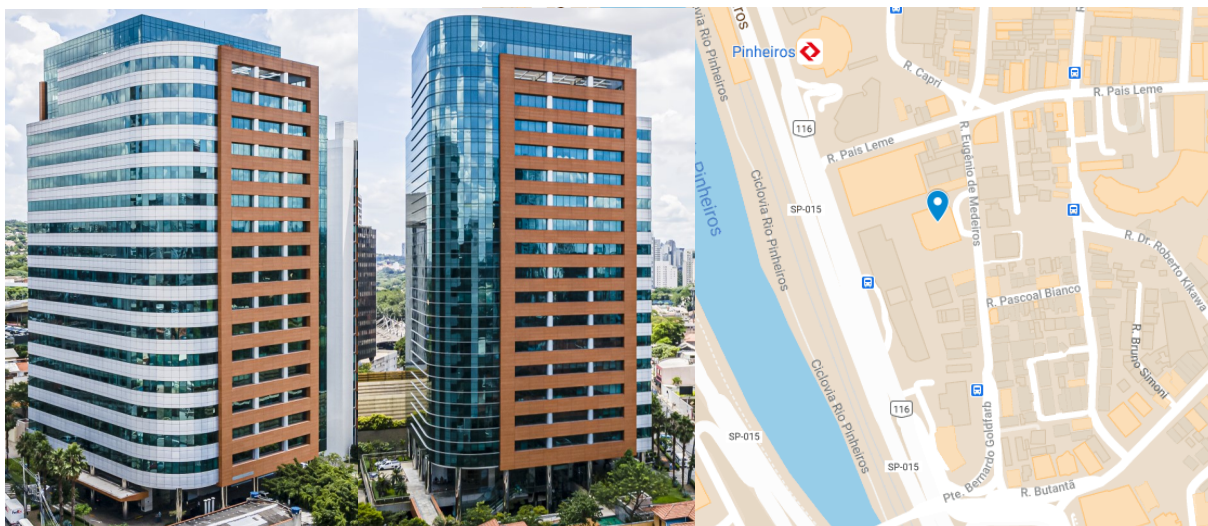
Locatários: Banco Votorantin, SAP Brasil, Boehringer Ingelheim, First Data, Everis Brasil, Fleury, Regus, Boston Scientific, Ecogen, LG Eletrônica, Avaya do Brasil, Akzo Nobel, Astellas Farma, Genomma Lab, Ingredion, Banco do Brasil, Coliers, AI Desenvolvimento, Triumph Motorcycles, Votorantim Finanças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

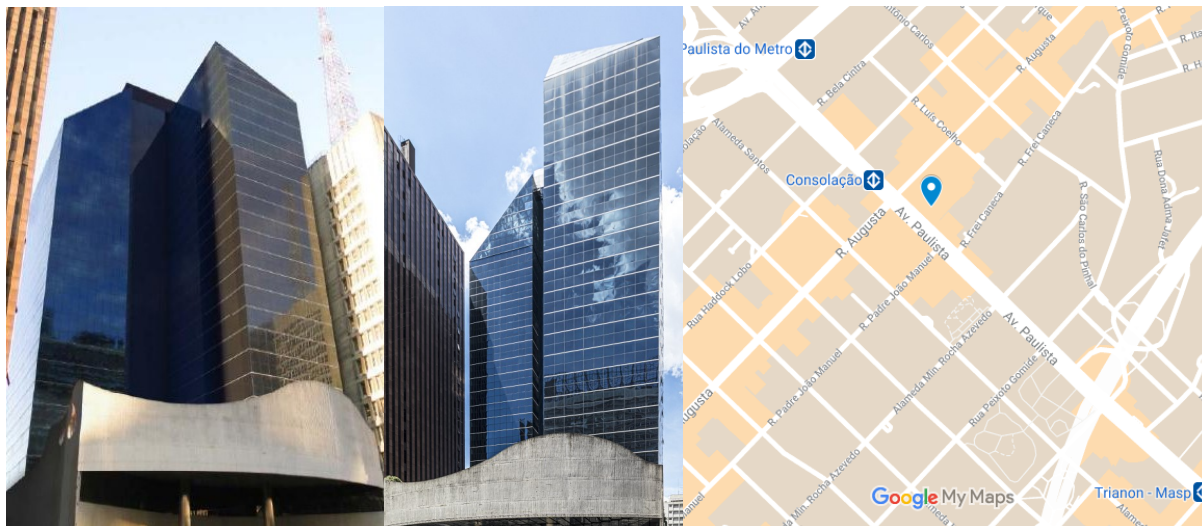
Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	20	15.867,00m ²	0,0%
Estacionamento	436 vagas		0,0%
Total		15.867,00m²	0,0%

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

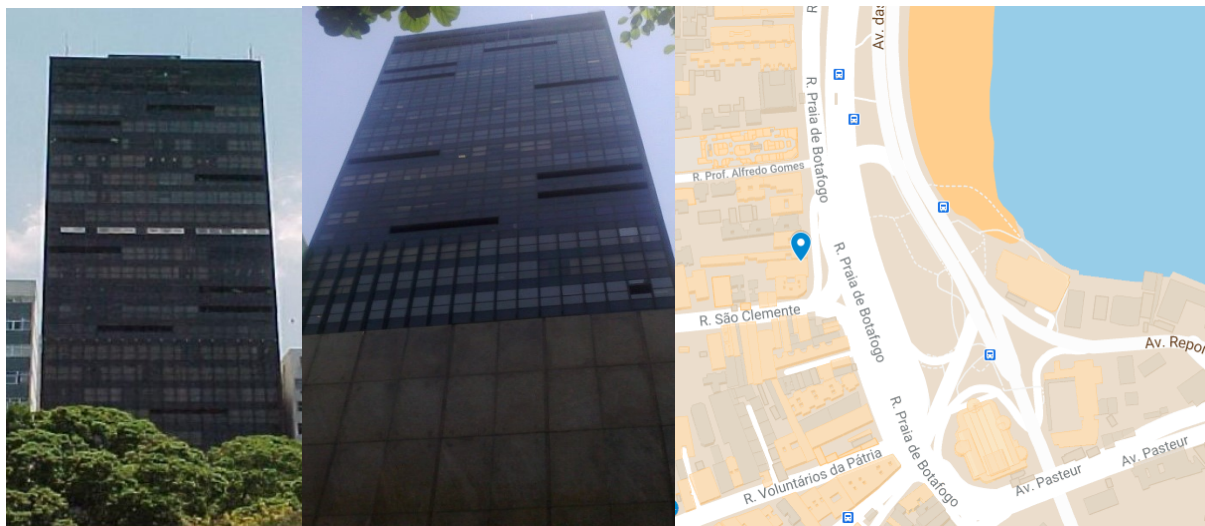
Locatários: ISCP, Einstein, Equinix, CCEE, Prudencial, Regus e Valid.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	41	26.206,00m ²	32,3%
Estacionamento	408 vagas		0,0%
Total		26.206,00m²	32,3%

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

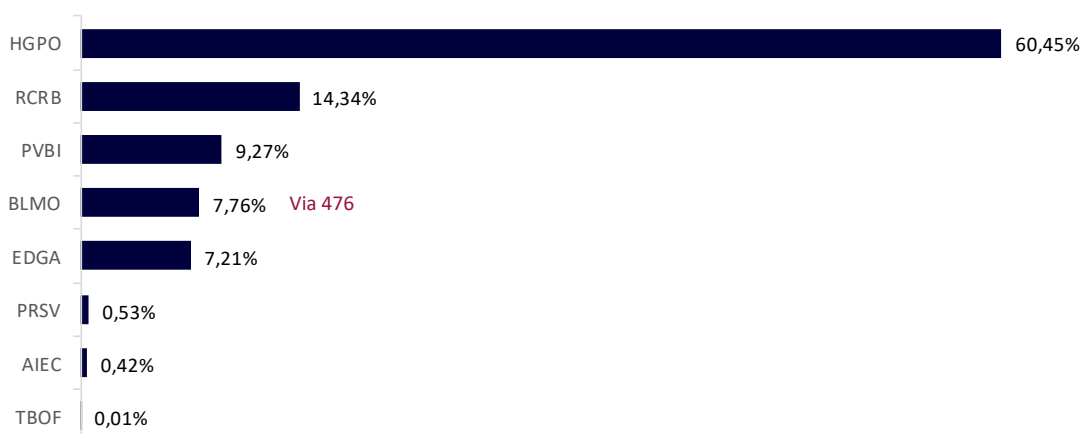
Ativo	# Conjuntos	Área Bruta Locável	Vacância Física	Vacância Financeira
Lajes Corporativas	144	117.813,42m ²	13,3%	9,4%
Loja e restaurante	14	4.121,98m ²	1,4%	1,4%
Estacionamento	3.597 vagas	0	0,0%	0,0%
Total		121.935,40m²	12,9%	9,1%



Detalhes sobre as Principais Posições de FIs

Fundos Imobiliários

% PL da carteira FII



HGPO11

Valor de Mercado	R\$ 218,56
Cota Patrimonial	R\$ 243,58
ABL (m²)	12.613
Vacância	1,73%
DY	5,70%

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\$ 157,35
Cota Patrimonial	R\$ 197,08
ABL (m²)	41.647
Vacância	7,40%
DY	6,74%

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\$ 96,65
Cota Patrimonial	R\$ 96,44
ABL (m²)	33.396
Vacância	0,00%
DY	6,20%

O PVBI possui imóveis AAA, localizados na cidade de São Paulo, com baixa vacância e com boa diversidade de inquilinos. O fundo anunciou recentemente a compra potencial de mais um edifício na região da Faria Lima, que acreditamos 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	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.