



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Setembro 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
80,30	1.667.616.438	49.492	2.153.712	7,96%	0,66% / 7,92%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
113,37	2.354.391.878	20.767.328	121.935	-13,63%	-0,49%

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,

Iniciamos nosso relatório informando que no mês de setembro fechamos acordo comercial para duas novas locações nos imóveis do nosso portfólio, que somam aproximadamente 2.400 m². No decorrer do mês de outubro devemos formalizar os documentos definitivos, informando detalhes do contrato e da redução da vacância no nosso portfólio.

Desde agosto a gestão vem alocando recursos em alguns fundos imobiliários de CRI pós fixados para melhorar a gestão de caixa do fundo. Na carteira de FIIs temos fundos que acumulam, hoje, ganho de capital de aproximadamente R\$38 milhões e que pode ser usado para compor o rendimento no patamar atual de R\$0,53 por cota nos próximos trimestres, enquanto a gestão continua trabalhando na locação do seu portfólio.

Gostaríamos de salientar que o fundo não pretende fazer emissão de novas cotas no curto prazo, dado o momento de mercado dos fundos de lajes corporativas e consequentemente o nível de preço atual do JSRE.

Pelo lado macroeconômico, destacamos que o índice de inflação IGP-M, que baliza muitos dos nossos contratos de locação, teve queda de 0,64% em setembro e acumula alta de 24,86% nos últimos 12 meses.

O JSRE anunciou rendimento de R\$0,53 por cota, a ser distribuído no dia 22/10, aos detentores de cotas com base no dia 30/09. A distribuição corresponde a um dividend yield de 0,66% no mês (anualizado 7,92%) líquido de IR, com base na cota de fechamento do último mês (R\$80,30). Este percentual representa cerca de 177% do DI líquido (CDI).

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

Nome: JS Real Estate

Multigestão FII

Código de Negociação

(ticker): JSRE11

Administrador: Banco J.

Safr 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

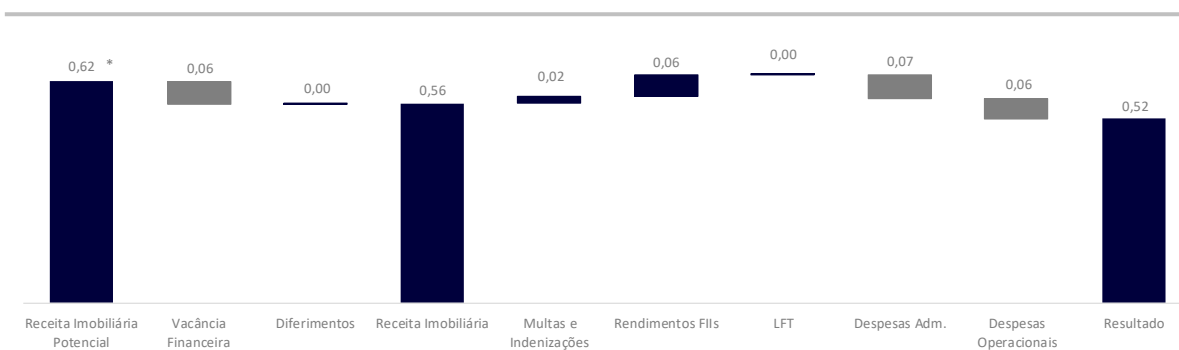
n. 9.779/1999



Demonstração de Resultado

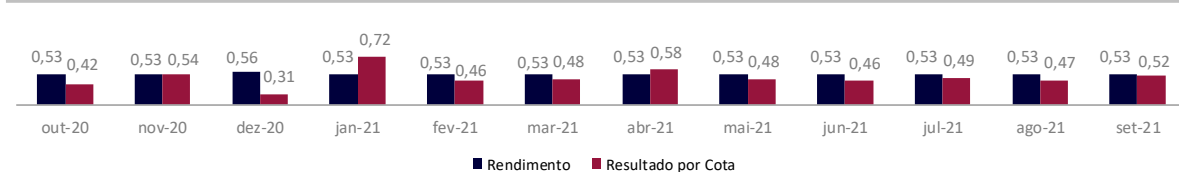
Resultado (R\$)	Setembro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	12.031.121	35.811.804	114.414.303
Receita FII	1.236.344	2.708.739	4.501.375
Receita CRI	0	0	0
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	59.488	233.924	641.474
Total Receitas	13.326.953	38.754.466	119.557.152
Despesas Administrativas	-1.382.502	-4.478.830	-13.884.178
Despesas Operacionais	-1.203.012	-3.694.834	-9.110.259
Total de Despesas	-2.585.514	-8.173.665	-22.994.437
Resultado	10.741.438	30.580.802	96.562.715
Rendimento Distribuído	11.006.684	33.020.052	99.060.155
Resultado por Cota	0,52	1,47	4,65
Rendimento por Cota	0,53	1,59	4,77
Proporção Distribuição	102,5%	108,0%	102,6%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,04	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\$)

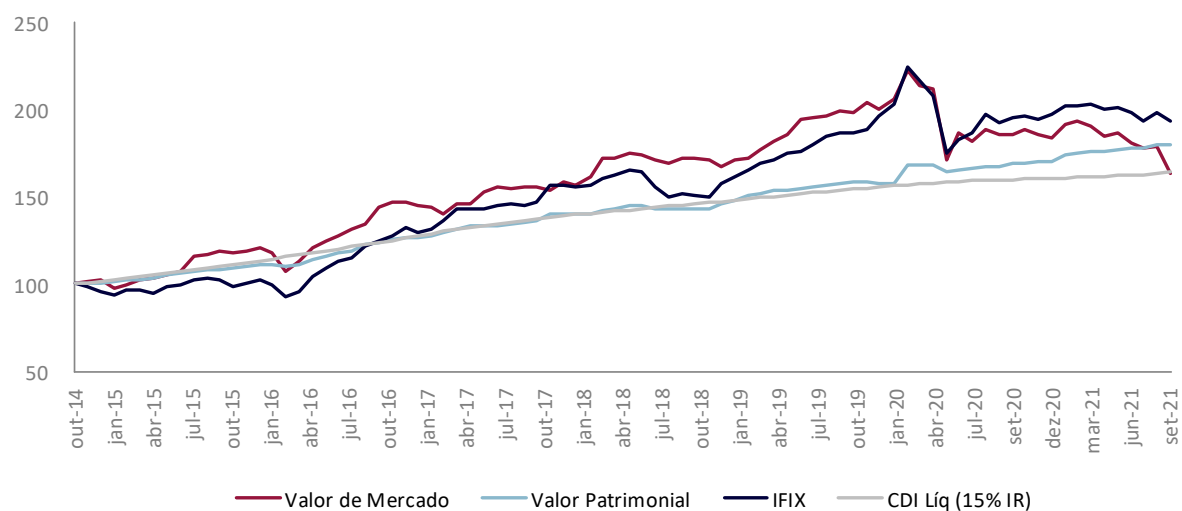




Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

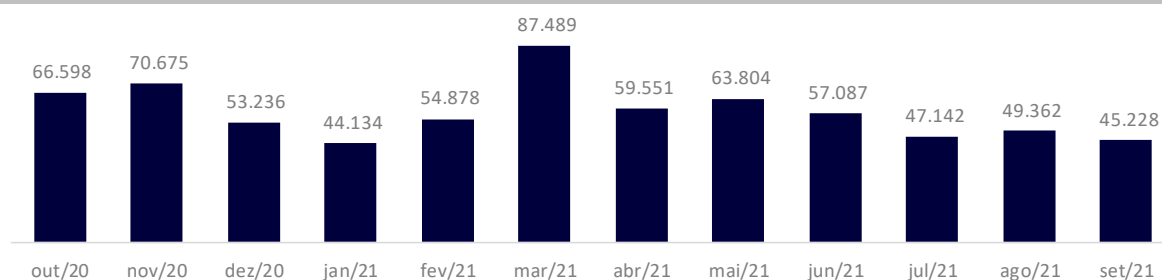
	set/21	2021	2020	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,37%	3,88%	3,66%	6,66%	13,78%
Valor de Mercado + Rendimento	-0,49%	-14,94%	-14,25%	-13,63%	-20,37%
CDI Líq (15% IR)	0,37%	2,13%	2,36%	2,55%	5,66%
Ibovespa	-6,57%	-6,75%	2,92%	17,31%	5,95%
IGPM+6%	-0,15%	21,19%	30,53%	32,37%	65,47%
IFIX	-1,24%	-5,38%	-10,24%	-2,83%	1,17%



Liquidez

	set/21	2021	12 meses
Volume Negociado (R\$)	45.227.946	508.675.071	699.185.113
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	2.153.712	2.705.718	2.785.598
Giro	1,92%	21,61%	29,70%

Liquidez Mensal (em milhares de reais)





Carteira

Imóveis

Nome	Valor Contábil	% Carteira
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.108.090.000	43,19%
Torre Marble e Ebony (Rochaverá)	R\$ 498.764.089	19,44%
Ed. Paulista	R\$ 482.680.000	18,81%
Ed. WTNU III	R\$ 305.792.582	11,92%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 8.622.000	0,34%
Total	R\$ 2.403.948.671	93,70%

Carteira FII

Ticker	Nome	Saldo	% Carteira
HGPO	CSHG Prime Offices	R\$ 85.851.136	3,35%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 16.522.694	0,64%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 9.907.715	0,39%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 8.621.895	0,34%
PVBI	VBI Prime Properties	R\$ 6.195.225	0,24%
KNCR	Kinea Rendimentos Imobiliários	R\$ 4.819.330	0,19%
VGIR	Valor RE III	R\$ 1.539.717	0,06%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 596.112	0,02%
AIEC	Autonomy Edifícios Corporativos	R\$ 475.227	0,02%
TBOF	TB Office	R\$ 15.718	0,00%
Total		R\$ 134.544.768	5,25%

Títulos Públicos

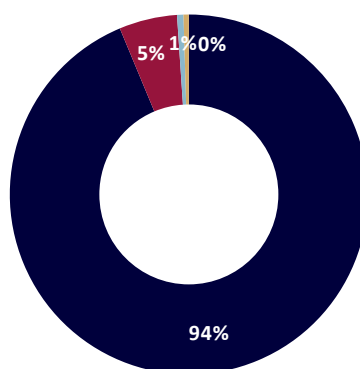
	Saldo	% Carteira
LFT	R\$ 14.808.385	0,58%
Total	R\$ 14.808.385	0,58%

Caixa e Contas a Receber

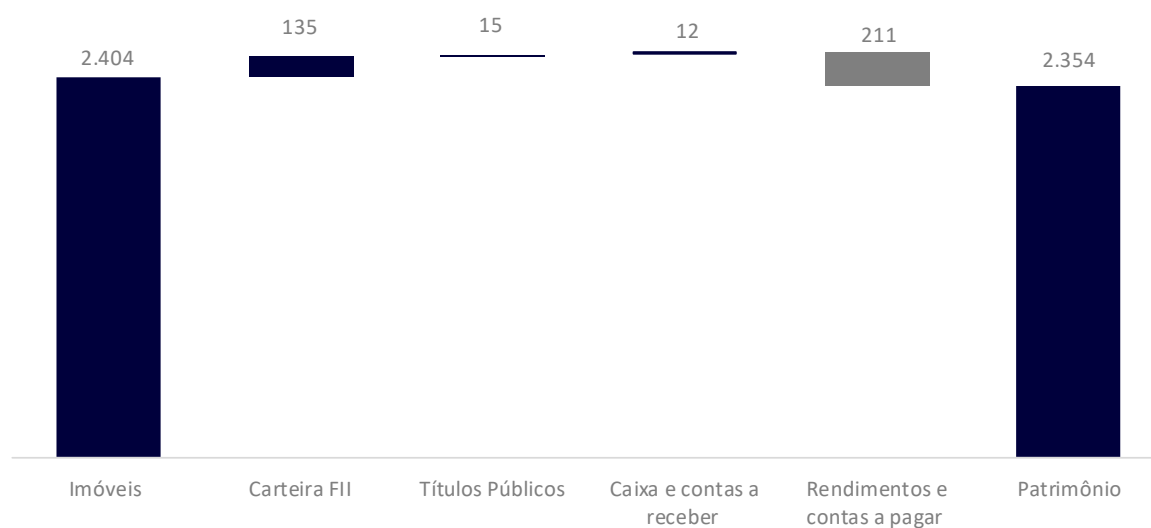
	Saldo	% Carteira
Caixa e contas a receber	R\$ 12.286.110	0,48%
Total	R\$ 12.286.110	0,48%

**Patrimônio**

	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 2.403.948.671	102,10%
Carteira FII	R\$ 134.544.768	5,71%
Títulos Públicos	R\$ 14.808.385	0,63%
Caixa e contas a receber	R\$ 12.286.110	0,52%
Rendimentos e contas a pagar	-R\$ 211.196.055	-8,97%
Patrimônio Líquido	R\$ 2.354.391.878	100,00%

Composição da Carteira

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

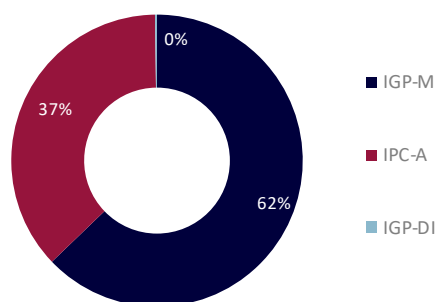
Composição do PL



Imóveis

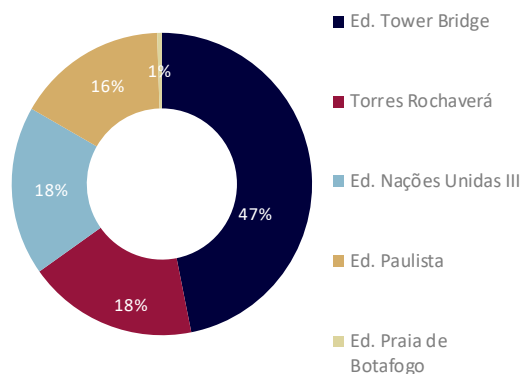
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



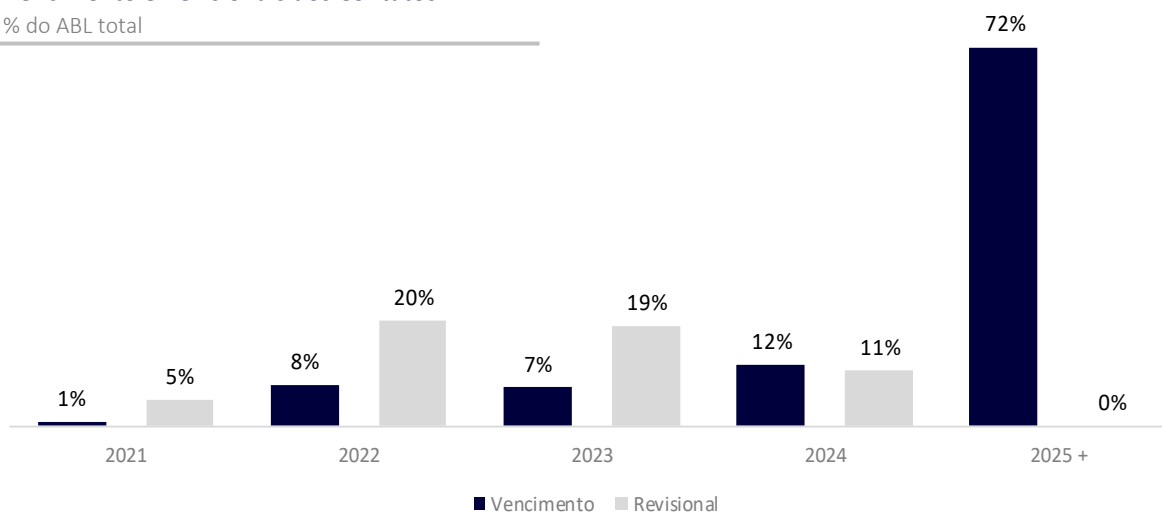
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



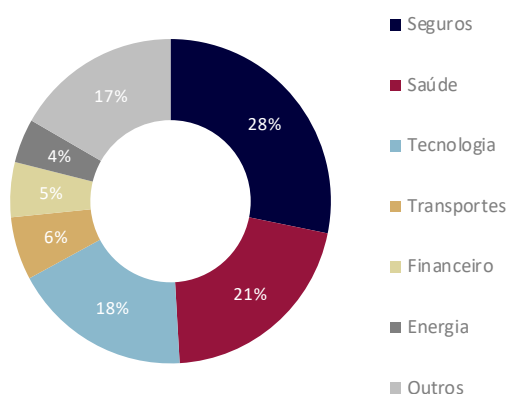
Vencimento e Revisionais dos Contatos

% do ABL total



Sector dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



Maiores Inquilinos

% do ABL total

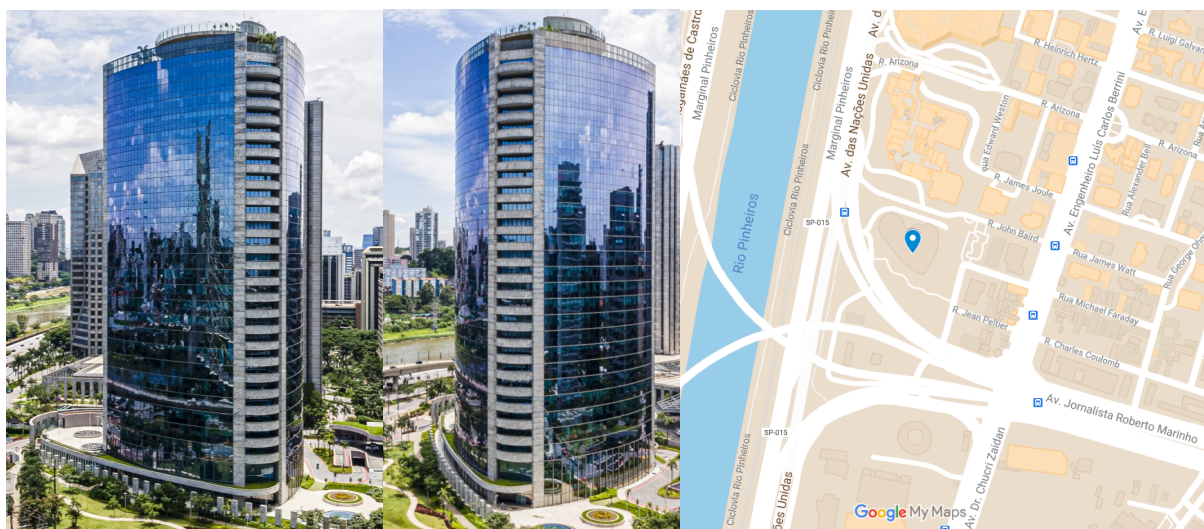
Allianz	12,8%
Zurich Minas	6,6%
Einstein	4,4%
Banco Votorantim	4,2%
Medtronic	4,2%
Salesforce	3,6%
CCEE	3,3%
Abbevie	3,0%
Emae	2,6%
Fleury	2,6%
Outros	52,9%
Total	100%



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

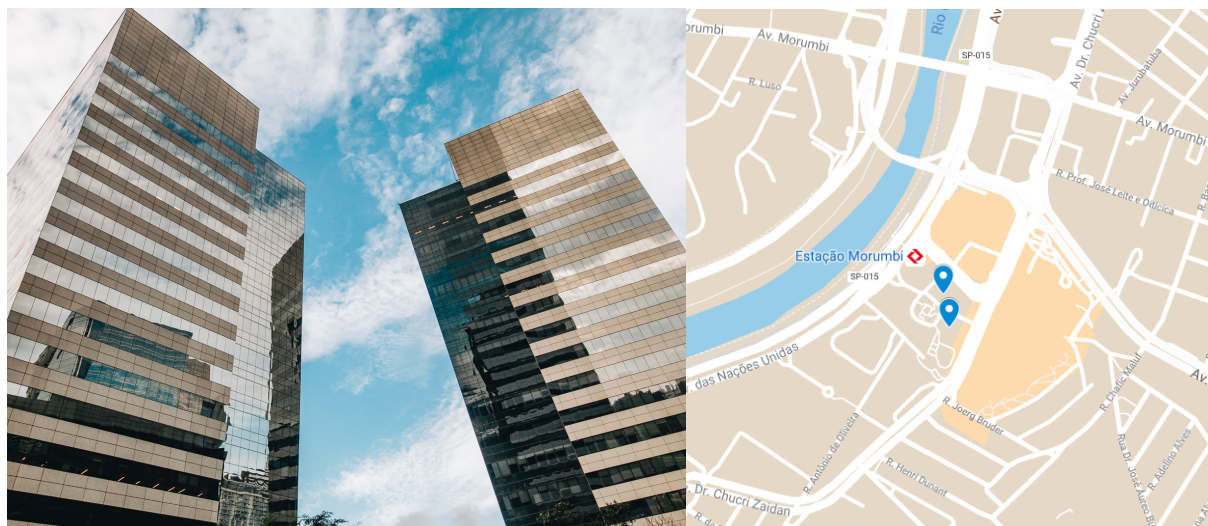
Locatários: Zurich Minas, Medtronic, Salesforce, Abbevie, Emae, Fleury, Banco Toyota, Seb, Zurich Santander, Panalpina, Docusign, NCR, Bridgestone, Kroll & AA, Dassault e Tishman.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	48	52.873,90m ²	10,8%
Loja e restaurante	10	3.573,78m ²	1,6%
Estacionamento	1.672 vagas		0,0%
Total		56.447,68m²	10,2%

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

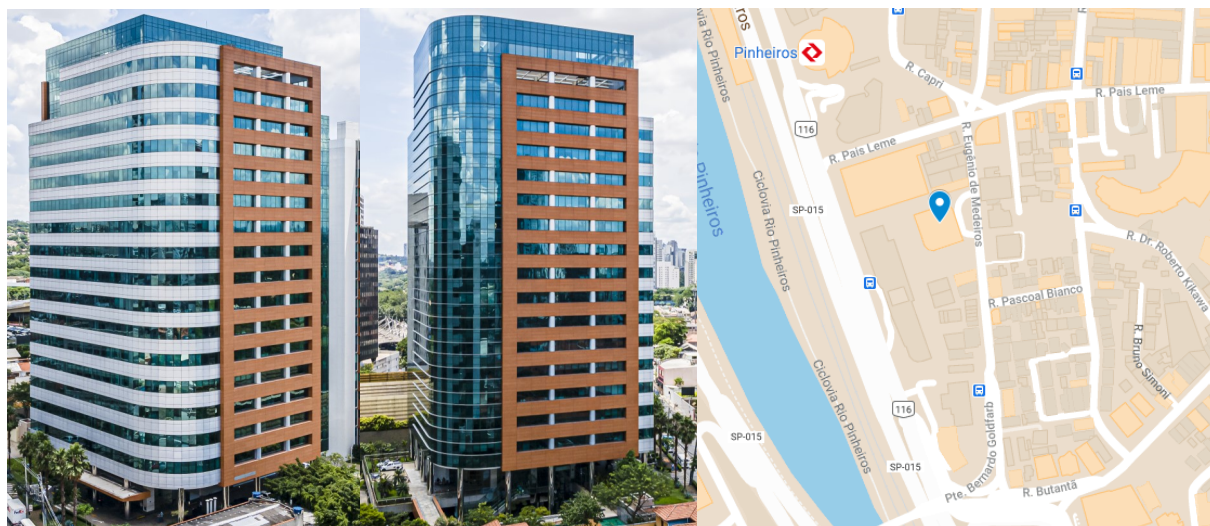
Locatários: Banco Votorantin, SAP Brasil, Boehringer Ingelheim, First Data, Everis Brasil, Fleury, Regus, Boston Scientific, Ecogen, LG Electronics, Avaya do Brasil, Akzo Nobel, Astellas Farma, Genomma Lab, Ingredion, Banco do Brasil, Coliers, Al Desenvolvimento, Triumph Motorcycles, Votorantim Finanças,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

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	128	22.149,49m ²	22,6%
Loja e restaurante	4	548,20m ²	0,0%
Estacionamento	1.064 vagas		0,0%
Total		22.697,69m²	22,0%

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

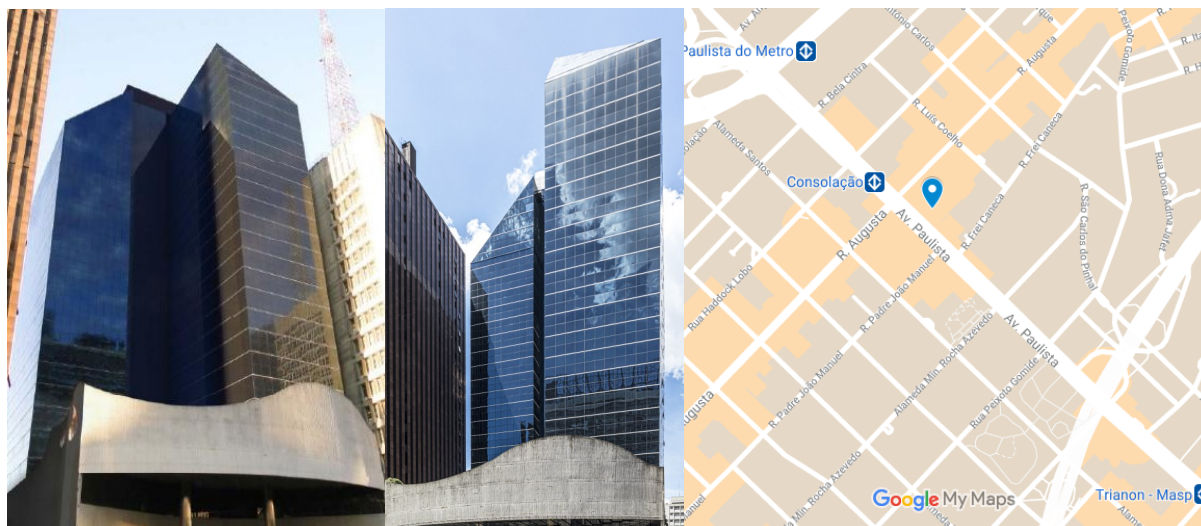
Locatários: Allianz e CloudWalk

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

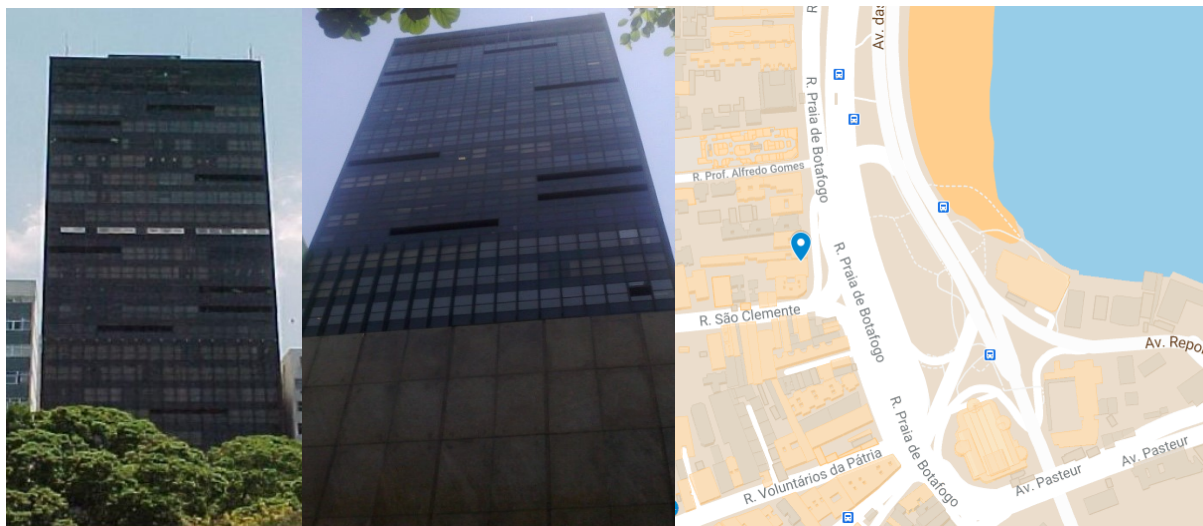
Locatários: ISCP, Einstein, Equinix, CCEE, Prudencial, Regus, InfoJobs e Valid.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	41	26.206,00m ²	27,7%
Estacionamento	408 vagas		0,0%
Total		26.206,00m²	27,7%

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

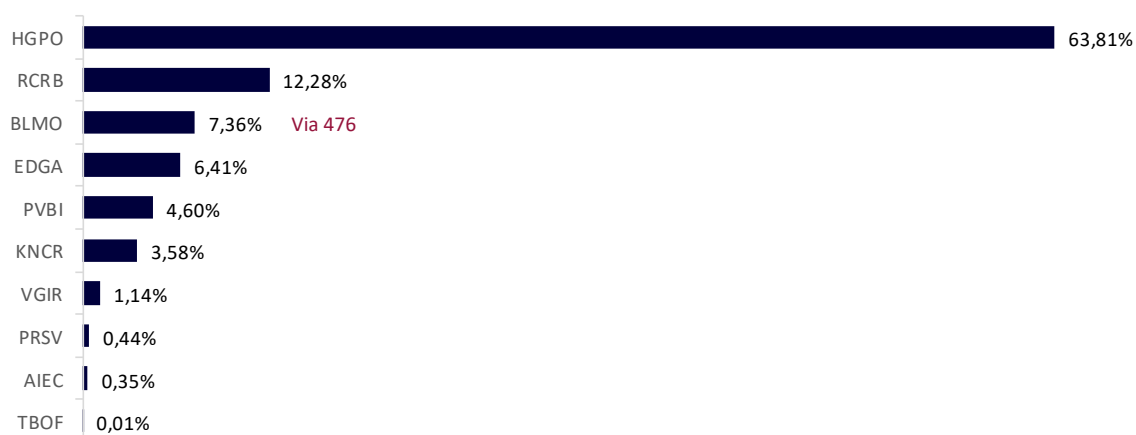
Ativo	# Conjuntos	Área Bruta Locável	Vacância Física	Vacância Financeira
Lajes Corporativas	244	117.813,42m ²	15,3%	12,0%
Loja e restaurante	14	4.121,98m ²	1,4%	1,4%
Estacionamento	3.597 vagas	0	0,0%	0,0%
Total		121.935,40m²	14,8%	11,7%



Detalhes sobre as Principais Posições de FIIs

Fundos Imobiliários

% PL da carteira FII



HGPO11

Valor de Mercado	R\$ 224,00
Cota Patrimonial	R\$ 241,35
ABL (m²)	12.613
Vacância	4,99%
DY	5,98%

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\$ 142,00
Cota Patrimonial	R\$ 196,04
ABL (m²)	40.495
Vacância	14,40%
DY	6,97%

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	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 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.