



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Janeiro 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
100,01	2.076.940.573	43.129	2.206.718	5,81%	0,53% / 6,36%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
114,03	2.368.161.744	20.767.329	99.238	-9,79%	1,06%

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,

Janeiro foi o mês que marcou o início do programa de vacinação contra a Covid-19 no Brasil. Entretanto, o forte aumento no número de casos, internações e mortes no país levou os governos a adotarem medidas mais restritivas para circulação das pessoas e funcionamento do comércio e serviços considerados não essenciais. Essas medidas deverão afetar a recuperação do PIB no 1T21. Para 2021, as projeções da Safra Asset apontam: IPCA de 3,04%; IGPM de 4,62%; Selic de 3,50%, e por fim PIB de 4,30%.

No mês, o Ibovespa apresentou queda de 3,32%, enquanto que o IFIX registrou alta de 0,32%, após valorização de 2,19% no mês de dezembro. A cota do JSRE avançou acima do índice de referência, com alta de 0,52%, e declarou rendimento de **R\$ 0,53** por cota, a ser distribuído no dia 23/02, aos detentores de cotas com base no dia 29/01. A distribuição corresponde a um *dividend yield* de **6,36%** ao ano com base na cota de fechamento do último mês (R\$100,01).

No último boletim de fundos imobiliários da B3, publicado em dezembro 2020, o número de investidores segue em crescimento de 82% ano contra ano, e atingimos a marca de 1,17 milhão, assim como, a liquidez média diária que atingiu R\$ 261 milhões (crescimento de 24% ano contra ano) o que é fundamental para o desenvolvimento do nosso mercado.

Divulgamos um novo [Fato Relevante](#) no dia 01 de fevereiro de 2021, para comunicar: (i) a aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE da operação de compra das torres Marble e Ebony, na cidade de São Paulo. Nesta operação, o JSRE irá deter participação de 40%; e (ii) a celebração, em 29 de janeiro de 2021, de contrato vinculante de compra e venda sujeito à verificação do cumprimento de demais condições precedentes, usuais a negócios desta natureza. Estamos na fase final desta aquisição e assim que forem superadas as demais condições precedentes, divulgaremos maiores detalhes da aquisição.

Nome: JS Real Estate
Multigestão FII

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

Administrador: Banco J.
Safra 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
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

Ao longo do mês continuamos reduzindo nossa exposição na posição tática de cotas de fundos imobiliários, a fim de gerar caixa para a aquisição do imóvel acima descrita. Vale destacar que estamos alocando estes recursos desde o final de 2020 em ativos de liquidez (LFT) para o pagamento da compra aprovada no CADE.

Em complemento ao [Fato Relevante](#) de 01 de fevereiro de 2021, informamos que no mês de janeiro recebemos o Termo de Distrato da Caixa Econômica Federal (CEF) do edifício Paulista, e o respectivo pagamento no montante de R\$ 8.750.995,02 (aviso prévio, multa por rescisão antecipada e indenizações acordadas entre as partes). Adicionalmente a CEF decidiu devolver também os dois conjuntos citados no fato relevante de 10 de novembro de 2020, com pagamento das respectivas multas e aviso prévio adicional. A vacância física do portfólio passa de 7,9% informado no mês anterior para 9,6% neste mês. A equipe de gestão está ativamente buscando novos inquilinos para nosso portfólio de imóveis AAA.

Esta receita extraordinária impactou positivamente o resultado deste mês, e deverá ser apurada como rendimento e distribuída aos cotistas no primeiro semestre de 2021. Informamos que, com a situação atual dos contratos de locação do fundo, estamos confortáveis em manter o nível atual de rendimento ao longo de 2021.

Adicionalmente, informamos que a Abbvie, importante empresa do setor farmacêutico, locatário do Edifício Tower Bridge, e também a Valid, locatária do Edifício Paulista, tiveram revisão positiva nos valores de aluguel. As condições comerciais pactuadas estão em linha com os valores de mercado de cada região.

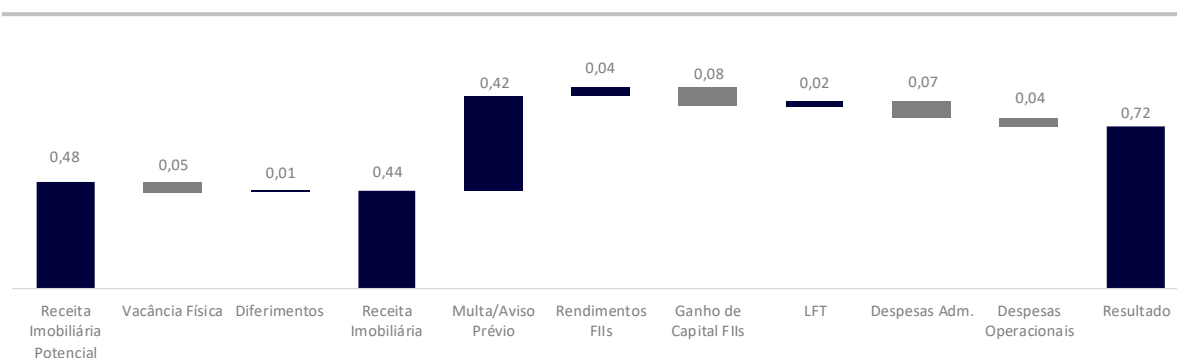
Por último, convidamos nossos cotistas e clientes a visitar nosso novo site e se cadastrar em nosso mailing: <https://www.safra.com.br/sobre/safra-asset/js-real-estate.htm>. Nele é possível encontrar informações detalhadas do JSRE11, inclusive dos imóveis que fazem parte do nosso portfólio.



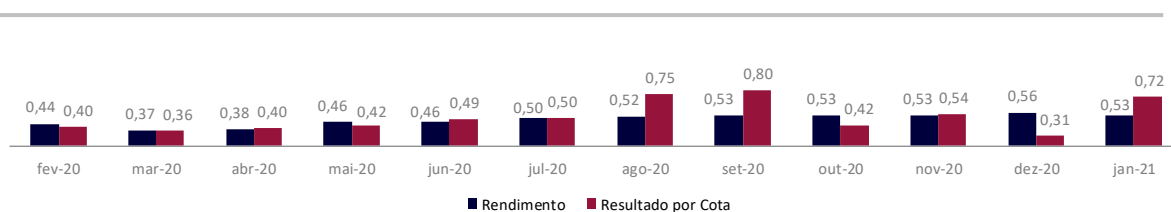
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Janeiro	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	17.803.458	17.803.458	17.803.458
Receita FII	-888.577	-888.577	-888.577
Receita CRI	0	0	0
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	439.719	439.719	439.719
Total Receitas	17.354.601	17.354.601	17.354.601
Despesas Administrativas	-1.542.345	-1.542.345	-1.542.345
Despesas Operacionais	-787.800	-787.800	-787.800
Total de Despesas	-2.330.145	-2.330.145	-2.330.145
Resultado	15.024.456	15.024.456	15.024.456
Rendimento Distribuído	11.006.684	11.006.684	11.006.684
Resultado por Cota	0,72	0,72	0,72
Rendimento por Cota	0,53	0,53	0,53
Resultado Acumulado	0,19	0,19	0,19
Proporção Distribuição	73,3%	73,3%	73,3%

Composição do Rendimento (R\$)



Histórico de Rendimento (R\$)

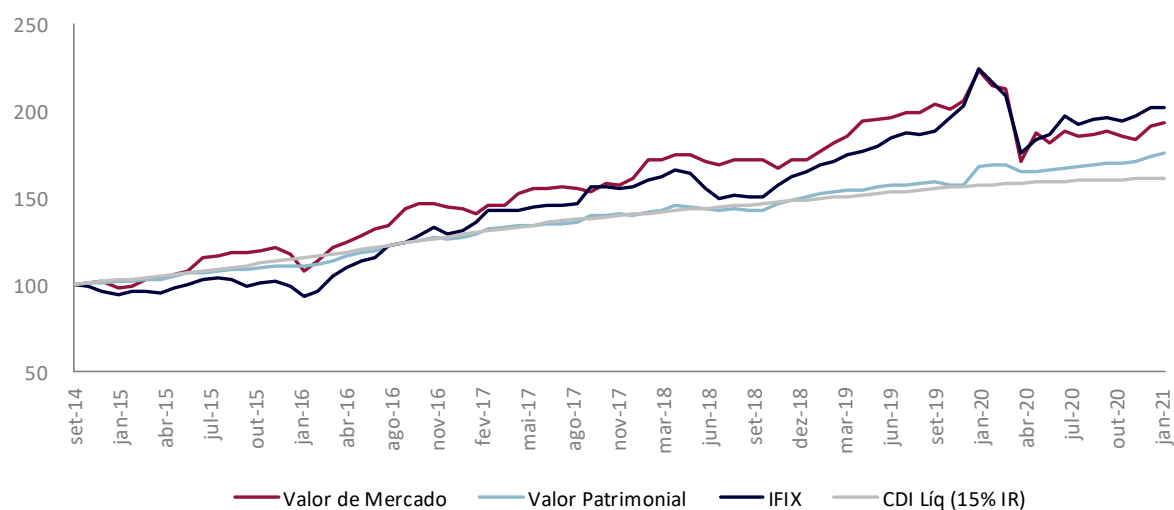




Rentabilidade e Liquidez

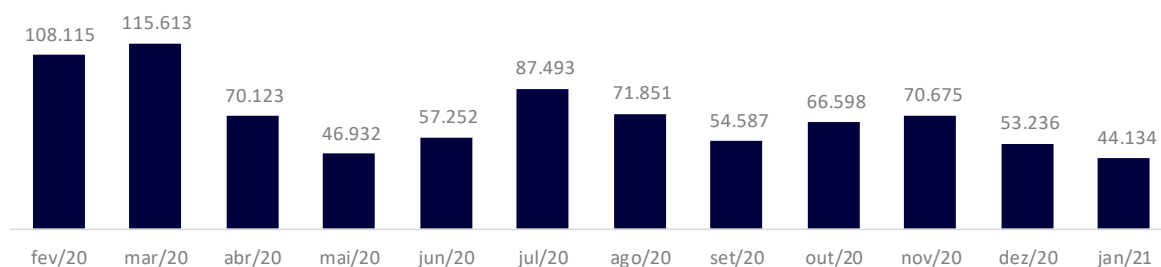
Retorno Total vs. Benchmarks

	jan/21	2021	2020	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial	0,67%	4,36%	11,34%	4,04%	15,26%
Valor de Mercado + Rendimento	1,06%	-13,34%	29,41%	-9,79%	9,29%
CDI Líq (15% IR)	0,13%	2,48%	5,07%	2,15%	7,20%
Ibovespa	-3,32%	-0,50%	31,58%	1,15%	18,15%
IGPM+6%	3,08%	34,55%	13,76%	33,26%	52,30%
IFIX	0,32%	-9,95%	35,98%	-6,43%	19,49%



Liquidez

	jan/21	2021	12 meses
Volume Negociado (R\$)	44.134.356	44.134.356	846.610.422
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	2.206.718	2.206.718	3.400.042
Giro	1,86%	1,86%	35,75%



Patrimônio

Imóveis

Nome	Valor Contábil	s/PL
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.108.090.000	46,79%
Ed. Paulista	R\$ 482.430.000	20,37%
Ed. WTNU III	R\$ 306.175.270	12,93%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 8.622.000	0,36%
Total	R\$ 1.905.317.270	80,46%

Carteira FII

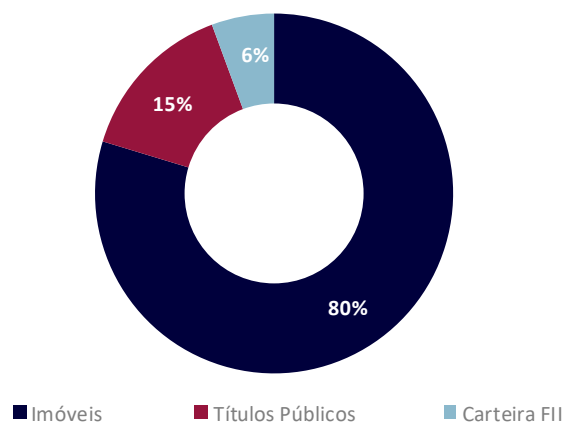
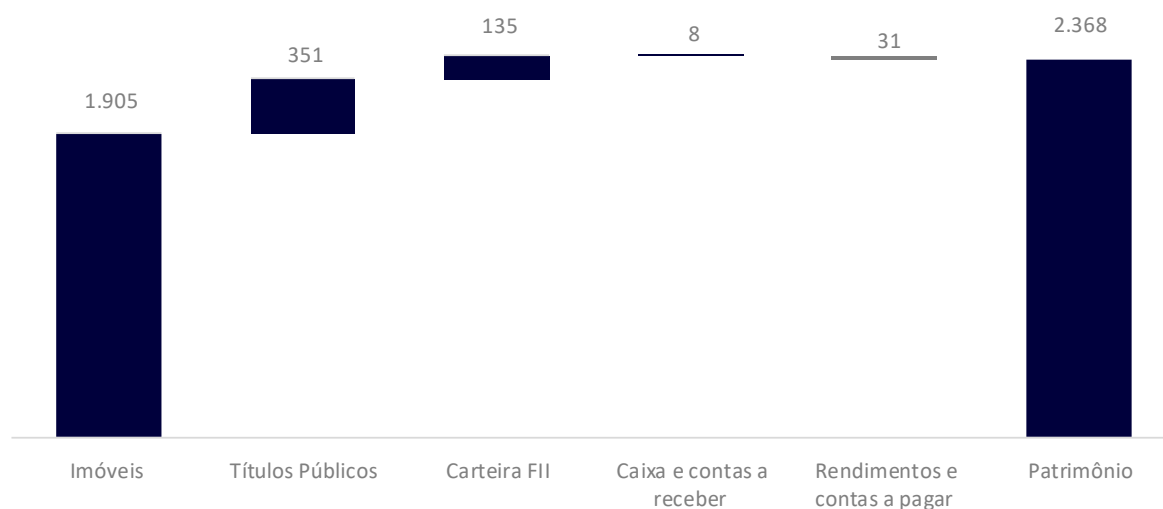
Ticker	Nome	Saldo	s/PL
HGPO	CSHG JHSF Prime Offices	R\$ 81.764.527	3,45%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 19.547.976	0,83%
PVBI	VBI Prime Properties	R\$ 11.752.992	0,50%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 10.737.502	0,45%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 9.907.718	0,42%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 699.980	0,03%
AIEC	Autonomy Edifícios Corporativos	R\$ 557.306	0,02%
TBOF	TB Office	R\$ 15.718	0,00%
Total		R\$ 134.983.719	5,70%

Títulos Públicos

	Saldo	s/PL
LFT	R\$ 351.215.273	14,83%
Total	R\$ 351.215.273	14,83%

Carteira

	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 1.905.317.270	80,46%
Carteira FII	R\$ 134.983.719	5,70%
Títulos Públicos	R\$ 351.215.273	14,83%
Caixa e contas a receber	R\$ 8.123.065	0,34%
Rendimentos e contas a pagar	-R\$ 31.477.583	-1,33%
Total	R\$ 2.368.161.744	100,00%

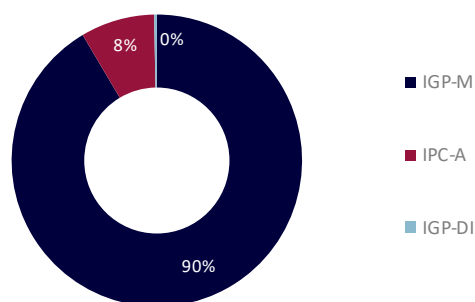
**Composição do PL**



Imóveis

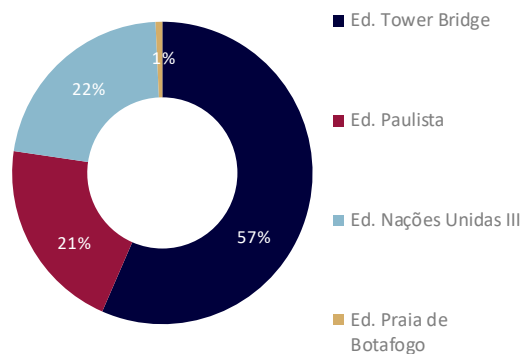
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



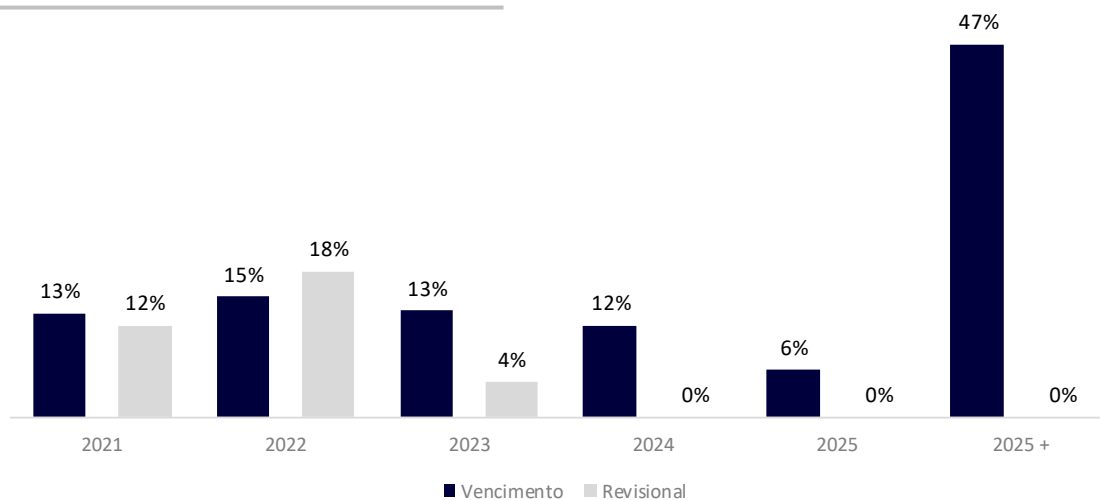
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



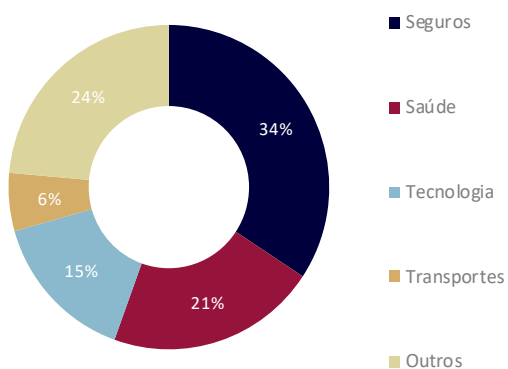
Vencimento e Revisionais dos Contatos

% do ABL total



Setor dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



Maiores Inquilinos

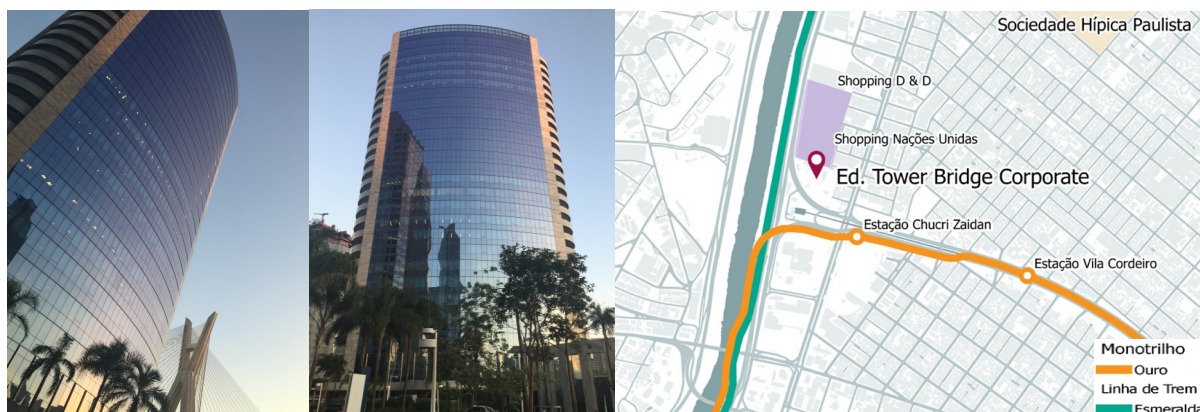
% do ABL total

Allianz	15,7%
Zurich Minas	8,1%
Medtronic	6,6%
Einstein	5,4%
Salesforce	4,5%
CCEE	4,0%
Abbevie	3,6%
Emae	3,2%
Fleury	3,2%
Toyota	2,9%
Outros	42,8%
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 monotrilho, seu entorno conta com todas as facilidades e serviços.

Locatários: Zurich Minas, Medtronic, Salesforce, Abbevie, Emae, Fleury, 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.

Ed. W Torre Nações Unidas III

Rua Eugênio de Medeiros, 303 — São Paulo, SP



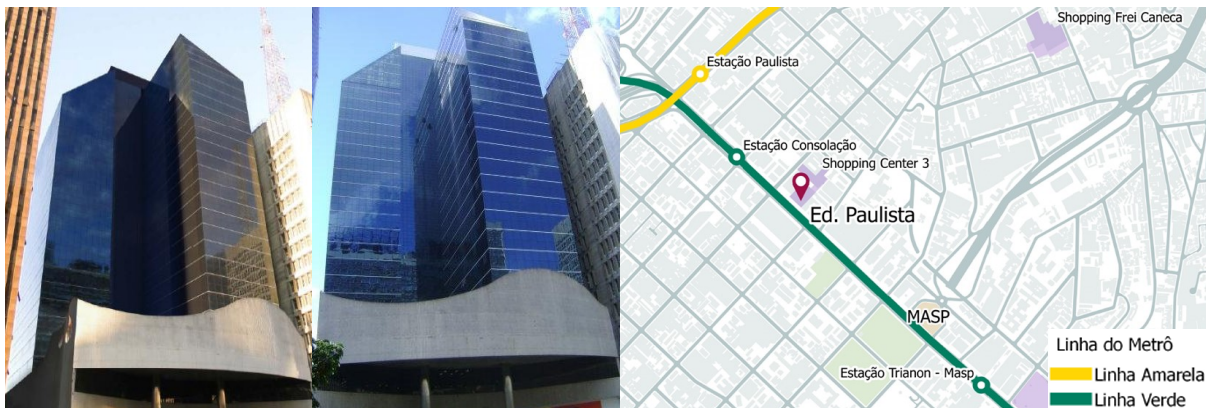
O fundo é proprietário de 64,3% do Ed. WT NU III, o imóvel foi construído no ano de 2013, recebe a classificação AA e tem certificação Leed Silver. Localizado na região da Marginal Pinheiros, a poucos metros da Estação Pinheiros que unifica as operações do Metrô, trem da CPTM e ônibus. Além de estar próximo do corredor Av. Rebouças e Av. Professor Francisco Morato.

Locatários: Allianz e CloudWalk

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

Ed. Paulista

Avenida Paulista, 2064 e 2086 — São Paulo, SP



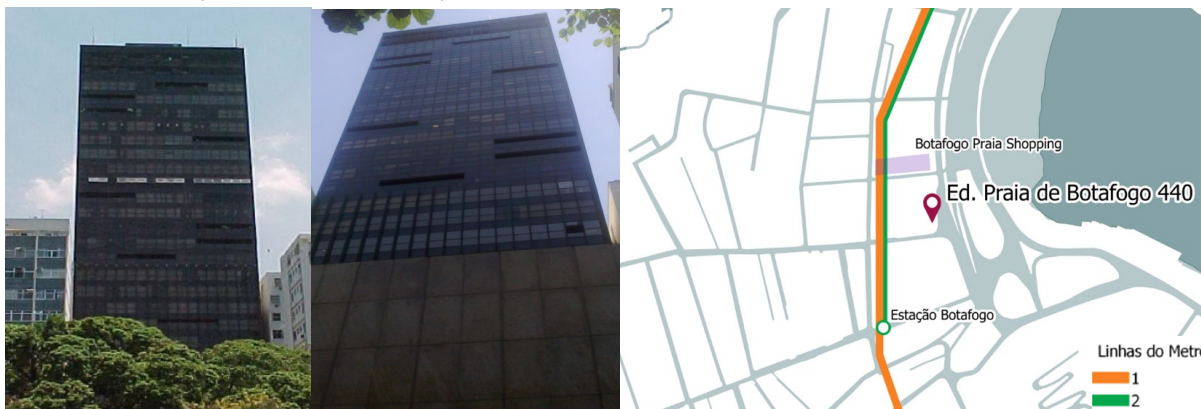
O fundo é proprietário de 100% do Ed. Paulista, o imóvel foi construído no ano de 2012, recebe a classificação AA, além de sua localização estratégica a poucos metros do Metrô, tem acesso de pedestre pela Rua Augusta e Av. Paulista, além de entrada de veículos pela Rua Luis Coelho, o imóvel integra o Shopping Center 3 com mais de 70 lojas de diversos segmentos.

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

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	41	26.206,00m ²	26,35%
Estacionamento	408 vagas		0,0%
Total		26.206,00m²	26,35%

**Ed. Praia de Botafogo 440**

Rua São Clemente, 432 — 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.

Locatários: Intelsat e Moraes Pitombo.

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

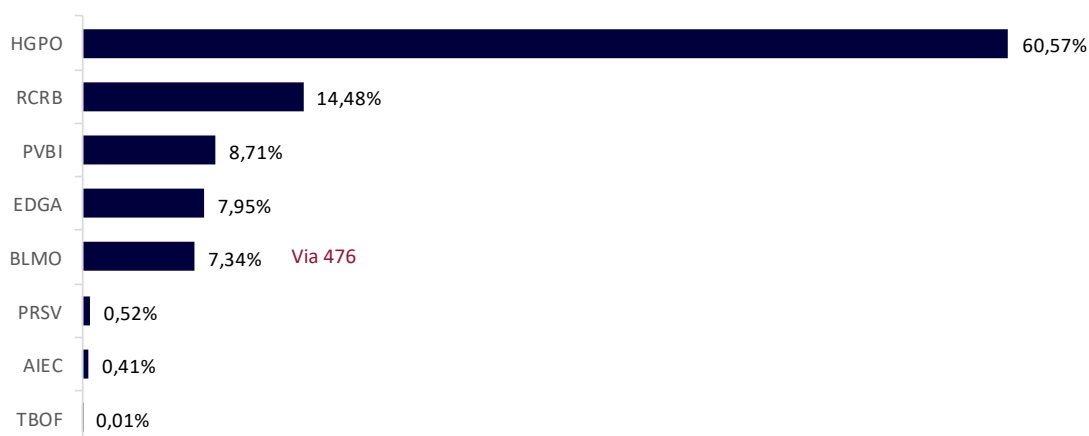
Portfólio Consolidado

Ativo	# Conjuntos	Área Bruta Locável	Vacância Física
Lajes Corporativas	112	95.663,90m ²	9,9%
Loja e restaurante	10	3.573,78m ²	1,6%
Estacionamento	2.533 vagas		0,0%
Total		99.237,68m²	9,6%

Detalhes sobre as Principais Posições de FIIs

Fundos Imobiliários

% PL da carteira FII



HGPO11

Valor de Mercado	R\$ 231,60
Cota Patrimonial	R\$ 243,12
ABL (m²)	12.613
Vacância	0,00%
DY	5,24%

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\$ 168,00
Cota Patrimonial	R\$ 197,97
ABL (m²)	37.280
Vacância	5,40%
DY	6,28%

O patrimônio do fundo é composto por 11 ativos localizados nas cidades de São Paulo (92,6%) e Rio de Janeiro (7,4%). 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\$ 96,00
Cota Patrimonial	R\$ 96,59
ABL (m²)	33.396
Vacância	0,00%
DY	5,82%

O PVBI adquiriu imóveis AAA, localizados na cidade de São Paulo, com baixa vacância e com boa diversidade de inquilinos. Agora o fundo busca alocar o caixa em outro imóvel. 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.