



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Junho 2020

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	Volume Mensal (R\$)	Divided Yield (12 Meses)	Divided Yield
101,16	2.100.822.900	41.306	57.251.853	5,94%	0,47%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
112,23	2.330.682.812	20.767.328	99.238	-4,16%	3,69%

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

No mês de junho/20, encerrou-se o semestre mais desafiador do mercado em geral, e de nossa indústria. Alta volatilidade, falta de visibilidade futura e inseguranças marcaram este período afetado pela pandemia do COVID-19. Agora, apesar da pandemia, ainda, não ter ficado para trás, observamos avanço positivo em alguns indicadores como: liquidez, desempenho positivo do IFIX, retomada de ofertas públicas, e aumento no número de investidores. Acreditamos que o pior momento tenha ficado para trás, principalmente aqueles presenciados nos meses de março e abril/2020.

No acumulado do ano o IFIX fechou o semestre com retração de 12,24%, e avanço de 5,59% no mês. Enquanto que o JSRE11 registrou variação positiva de 3,22%, e no ano, acumula retração de 17,62%. O JSRE11 distribuiu rendimentos de R\$0,46 por cota, yield de 0,47% sobre a cota de fechamento do mês anterior. O Deságio entre o valor de mercado e o valor patrimonial do fundo, fechou em 9,86%.

Para a carteira do JS Real Estate foi mais um mês que reforçou nossa resiliência através da qualidade de seus ativos e locatários. O fundo confirmou o recebimento da maior parte das receitas contratadas, e seguimos sem inadimplência. O posicionamento que adotamos para os inquilinos que tiveram suas operações mais impactadas pelo COVID-19 a postergação de parte do aluguel como linha de negociação. O saldo postergado será diluído ao longo dos próximos 12 meses. Seguimos cautelosos e próximos aos inquilinos para avaliar possíveis demandas.

Seguimos focados na alocação do caixa do fundo, estamos monitorando e avaliando as oportunidades de mercado, com foco em ativos reais que se encaixem dentro do perfil de qualidade do nosso portfólio. Além disso, permanecemos com a estratégia de aquisição de cotas de Fundos Imobiliários tanto no mercado primário quanto secundário. Estamos montando posições relevantes em fundos que acreditamos que tem os fundamentos em linha com os quais acreditamos para incrementar a rentabilidade e gerar ganho de capital futuro para o fundo.

Nome: JS Real Estate
Multigestão FII

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

Administrador: Banco J.
Safrasset 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:** 15° dia útil do
mês

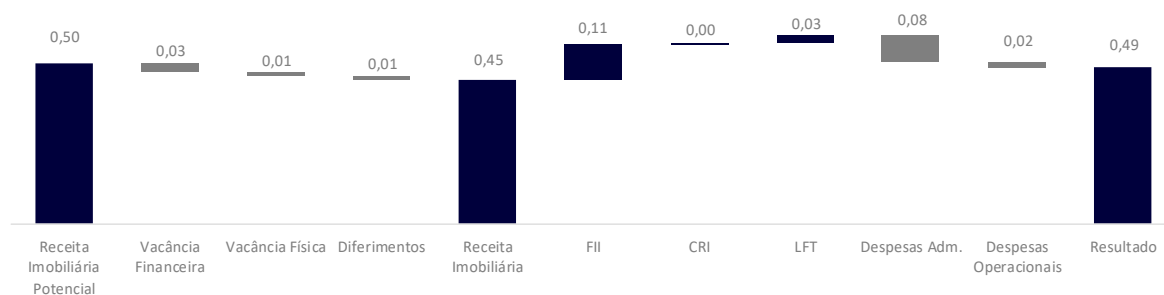
Tributação: Conforme
Regulamento, Prospecto do
Fundo, e leis n. 8.668/93 e
n. 9.779/1999



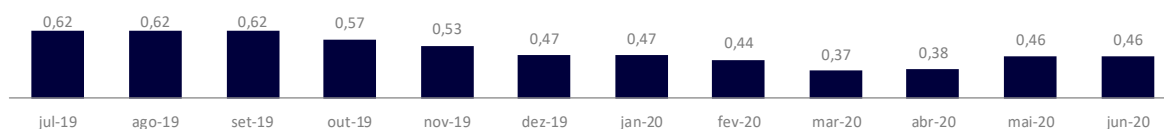
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Junho	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	9.284.777	43.808.384	43.808.384
Receita FII	2.295.256	5.564.770	5.564.770
Receita CRI	27.149	1.498.058	1.498.058
Receitas LCI	0	275.267	275.267
Receitas com Títulos Públicos	544.453	6.794.269	6.794.269
Total Receitas	12.151.636	57.940.747	57.940.747
Despesas Administrativas	-1.750.115	-9.334.552	-9.334.552
Despesas Operacionais	-326.008	-1.292.301	-1.292.301
Total de Despesas	-2.076.123	-10.626.852	-10.626.852
Resultado	10.075.513	47.313.895	47.313.895
Rendimento Distribuído	9.552.971	47.280.283	47.280.283
Resultado por Cota	0,49	2,58	2,58
Rendimento por Cota	0,46	2,58	2,58
Resultado Acumulado	0,025	0,002	0,002
Proporção Distribuição	94,8%	99,9%	99,9%

Composição do Rendimento (R\$)



Histórico de Rendimento (R\$)

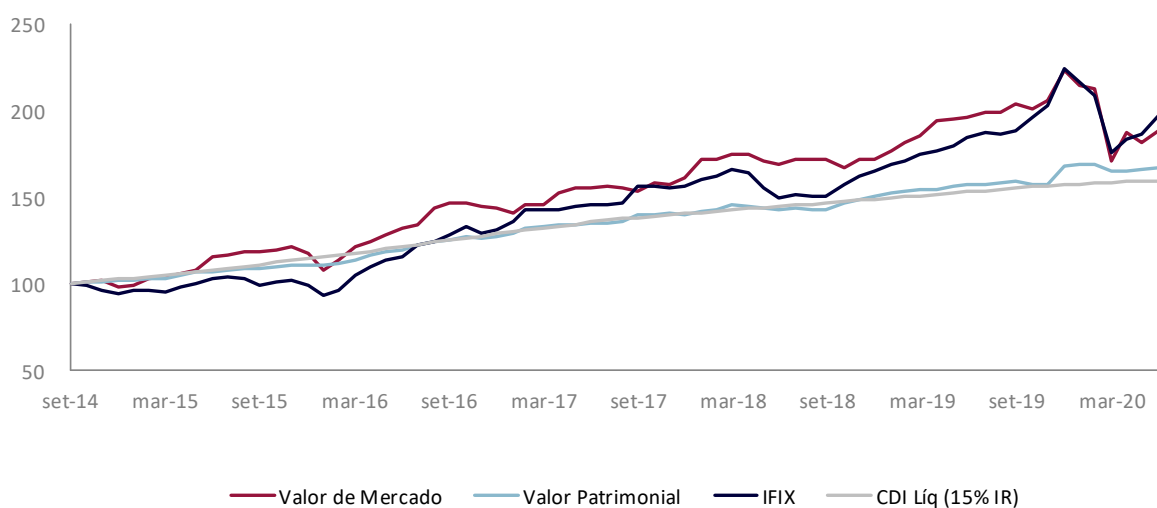




Rentabilidade e Liquidez

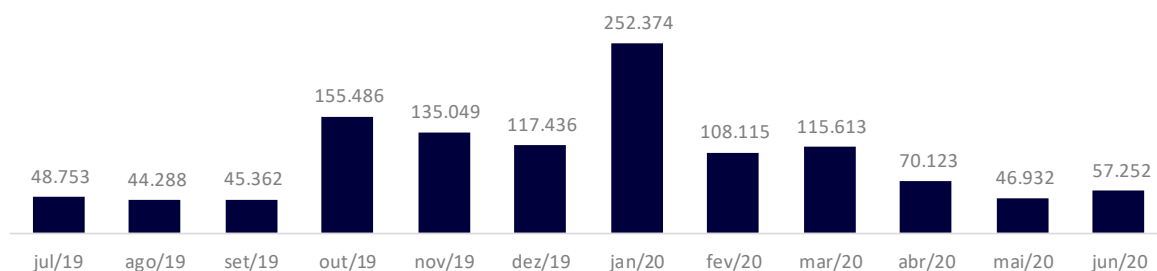
Retorno Total vs. Benchmarks

	jun/20	2020	2019	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial	0,52%	-0,60%	11,34%	6,45%	16,95%
Valor de Mercado + Rendimento	3,69%	-15,56%	29,41%	-4,16%	11,51%
CDI Líq (15% IR)	0,18%	1,50%	5,07%	3,93%	9,55%
Ibovespa	8,76%	-17,80%	31,58%	-5,86%	30,64%
IGPM+6%	2,05%	7,48%	13,76%	13,75%	28,45%
IFIX	5,59%	-12,24%	35,98%	6,86%	32,05%



Liquidez

	jun/20	2020	12 meses
Volume Negociado	57.251.853	650.408.995	1.196.782.667
Volume Médio Negociado (Dia)	2.726.279	5.287.878	4.730.366
Giro	2,46%	27,91%	51,35%





Patrimônio

Imóveis

Nome	Valor Contábil	s/PL
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.091.249.478	46,82%
Ed. Paulista	R\$ 470.465.000	20,19%
Ed. NU III + BRE Ponte II	R\$ 297.424.763	12,76%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 8.527.000	0,37%
Total	R\$ 1.867.666.242	80,13%

Carteira FII

Ticker	Nome	Saldo	s/PL
HGPO11	CSHG JHSF Prime Offices	R\$ 75.461.302	3,24%
FVBI11	VBI FL 4440	R\$ 33.069.700	1,42%
RCRB11	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 14.383.903	0,62%
BRCR11	BTG Pactual Corporate Office Fund	R\$ 13.329.126	0,57%
EDGA11	Edifício Galeria	R\$ 12.264.850	0,53%
BLMO11	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 10.158.424	0,44%
RBRP11	RBR Properties	R\$ 6.670.500	0,29%
MCCI11	Mauá Capital Recebíveis Imobiliários	R\$ 6.352.164	0,27%
HGRE11	CSHG Real Estate	R\$ 6.269.574	0,27%
HGRU11	CSHG Renda Urbana	R\$ 5.240.192	0,22%
Outros		R\$ 5.833.779	0,25%
Total		R\$ 189.033.513	8,11%

Carteira CRI

Cedente	Indexador	Vencimento	Saldo	s/PL
Suzano	IPCA	dez/24	R\$ 12.813.616	0,55%
Total			R\$ 12.813.616	0,55%

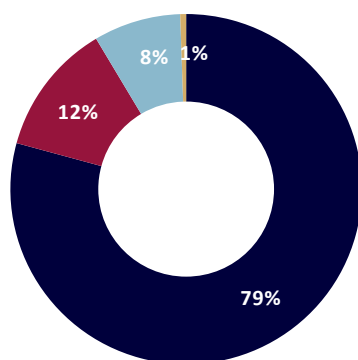
Títulos Públicos

	Saldo	s/PL
LFT	R\$ 287.698.047	12,34%
Total	R\$ 287.698.047	12,34%



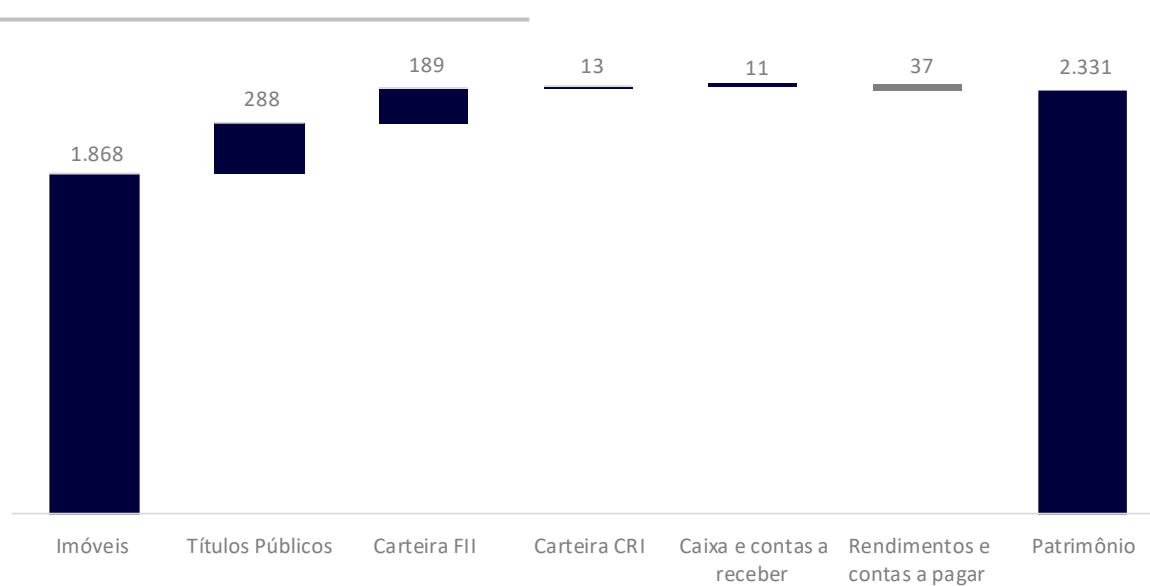
Carteira

	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 1.867.666.242	80,13%
Carteira FII	R\$ 189.033.513	8,11%
Carteira CRI	R\$ 12.813.616	0,55%
Títulos Públicos	R\$ 287.698.047	12,34%
Caixa e contas a receber	R\$ 10.565.634	0,45%
Rendimentos e contas a pagar	-R\$ 37.094.241	-1,59%
Total	R\$ 2.330.682.812	100,00%



■ Imóveis ■ Títulos Públicos ■ Carteira FII ■ Carteira CRI

Composição do PL

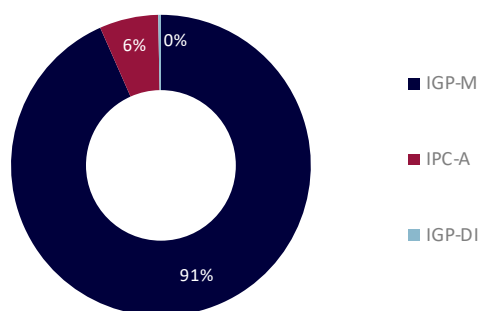




Imóveis

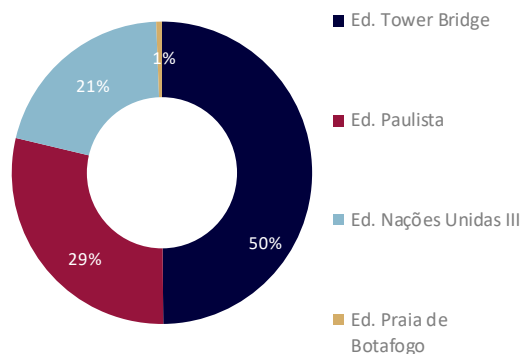
Resjuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



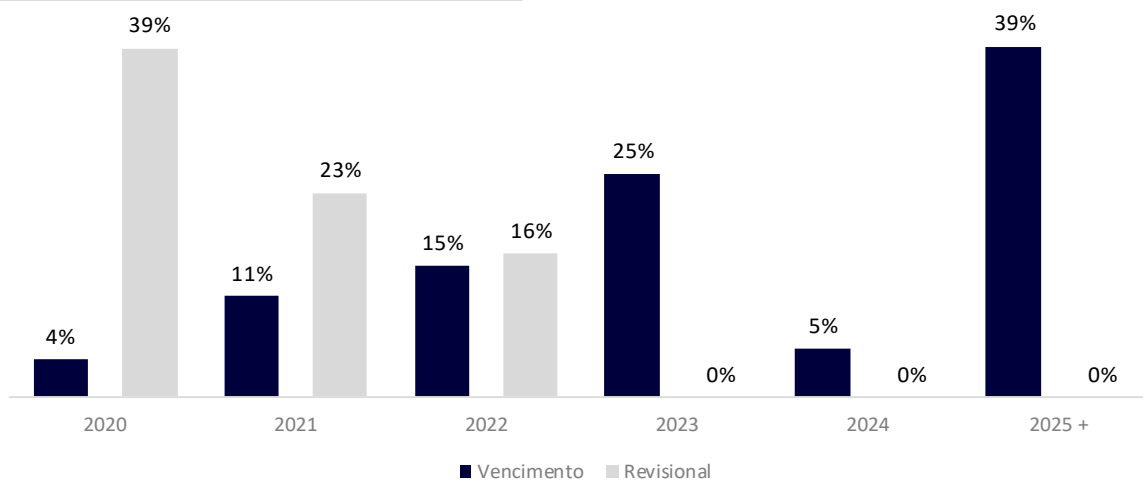
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



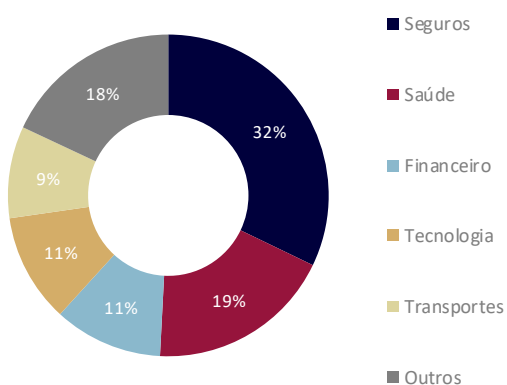
Vencimento e Revisionais dos Contatos

% receita imobiliária do mês



Sector dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



Maiores Inquilinos

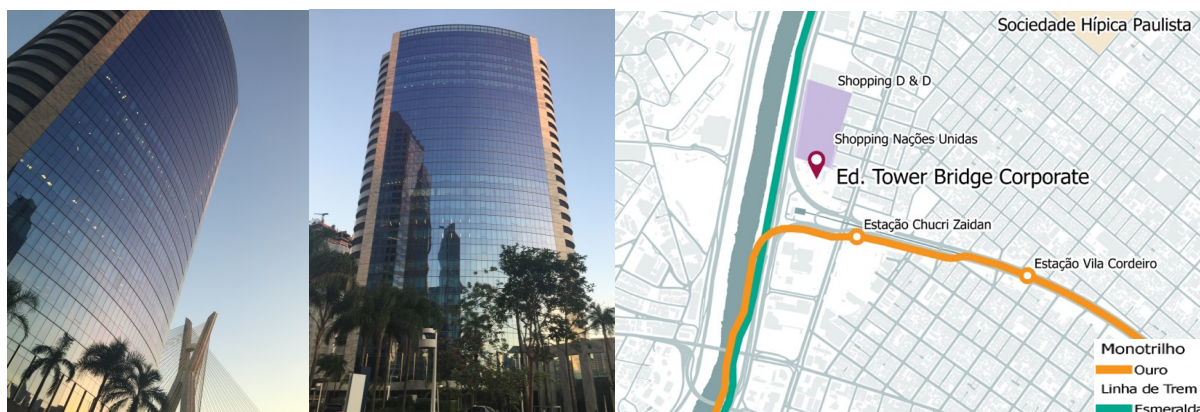
% do ABL total

Allianz	15,7%
Zurich Minas	8,1%
CEF	7,0%
Medtronic	6,6%
Einstein	5,4%
Salesforce	4,5%
CCEE	4,0%
Abbevie	3,6%
Emae	3,2%
Fleury	3,2%
Outros	38,8%

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 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	#unidades	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	48	52.513,36m ²	4,7%
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 Professor Francisco Morato.

Locatários: Allianz e CloudWalk

Ativo	#unidades	Área Privativa Total 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



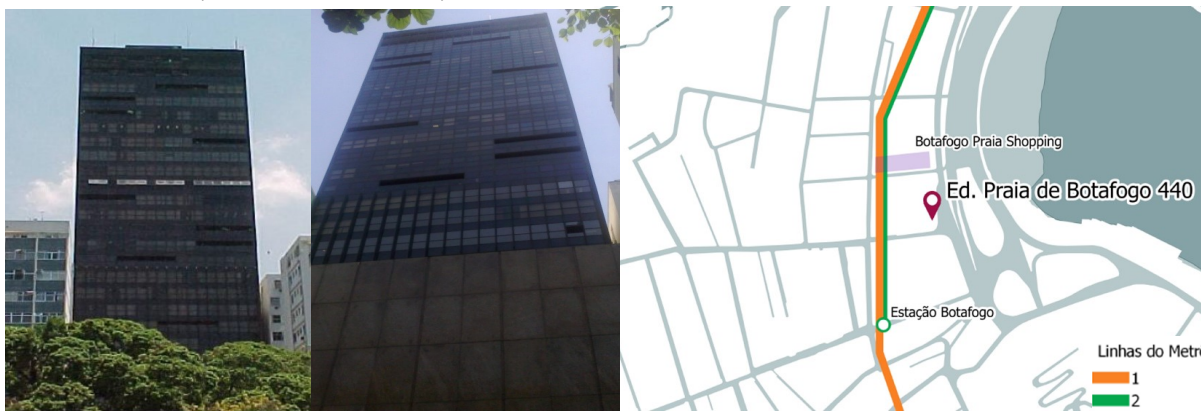
O fundo é proprietário de 100% do Ed. Paulista, o imóvel foi construído no ano de 2012, recebe a classificação AA, além de sua localização estratégica a poucos metros do metro, tem acesso de pedestre pela Rua Augusta e Av. Paulista, além de entrada de veículos pela Rua Luis Coelho, o imóvel integra o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

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

Ativo	#unidades	Área Privativa Total ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	41	26.206,00m ²	0,00%
Estacionamento	408 vagas		0,0%
Total		26.206,00m²	0,00%

**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.

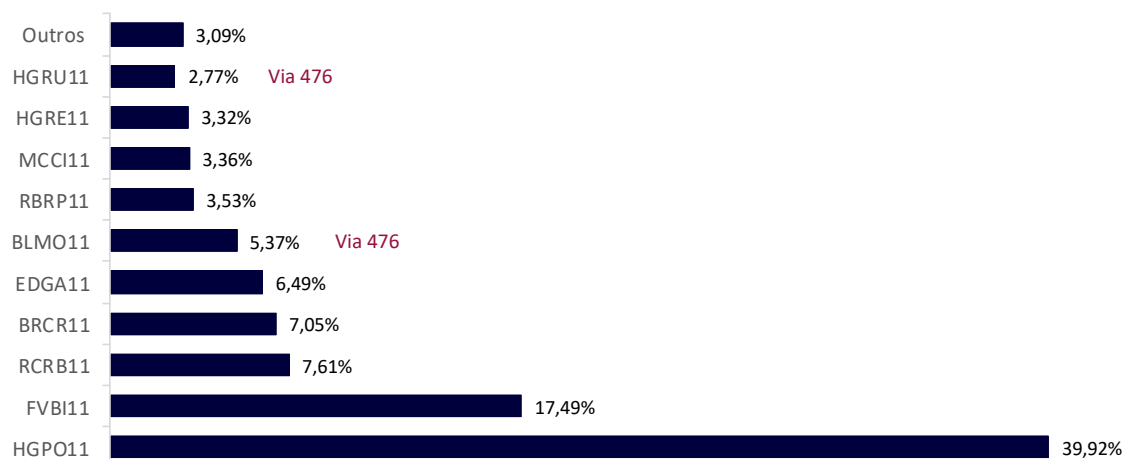
Ativo	#unidades	Área Privativa Total¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	3	717,00m²	0,00%
Estacionamento	17 vagas		0,0%
Total		717,00m²	0,00%



Detalhes sobre as Principais Posições de FIIs

Fundos Imobiliários

% PL da carteira FII



HGPO11

Valor de Mercado	R\$ 206,00
Cota Patrimonial	R\$ 203,61
ABL (m²)	12.613
Vacância	1,71%
DY	5,00%

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 compõe os ativos, que no momento estão 100% locados. Fundo sólido e resiliente.

FVBI11

Valor de Mercado	R\$ 152,31
Cota Patrimonial	R\$ 159,73
ABL (m²)	11.056
Vacância	0,00%
DY	4,25%

O Fundo é proprietário de 50% do edifício Faria Lima 4440, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, São Paulo. O ativo é classificado como AAA (POLI/USP), e possui certificação LEED Green. Conta com diversificação setorial de inquilinos de primeira linha.

RCRB11

Valor de Mercado	R\$ 179,00
Cota Patrimonial	R\$ 198,11
ABL (m²)	37.517
Vacância	4,10%
DY	5,52%

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.

**BRCR11**

Valor de Mercado	R\$ 92,41
Cota Patrimonial	R\$ 109,80
ABL (m²)	184.450
Vacância	14,40%
DY	6,57%

BC Fund é um dos maiores e mais líquidos FIs do país, com 12 ativos localizados entre São Paulo e Rio de Janeiro, com 63 contratos de locação.

EDGA11

Valor de Mercado	R\$ 34,61
Cota Patrimonial	R\$ 78,91
ABL (m²)	24.844
Vacância	32,50%
DY	6,74%

O Fundo é proprietário de 100% do Edifício Galeria, localizado no Centro do Rio de Janeiro. O imóvel possui 8 pavimentos de lajes corporativas, 5 lojas, 2 restaurantes e um mall no térreo e subsolo do ativo. Sua localização é privilegiada na área, com fácil acesso de metrô e próximo ao aeroporto Santos Dumont. Nossa estratégia é focada em ganho de capital.

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
4ª Emissão	set/14	6.030.097	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



safra.asset@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.