



Relatório Gerencial



Julho 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
99,21	2.060.326.611	41.773	87.493.385	5,94%	0,49%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
112,20	2.330.108.080	20.767.328	99.238	-6,90%	-1,43%

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

Iniciamos o segundo semestre do ano com os impactos negativos do COVID-19 ainda presentes no mercado local e global. Ao longo do mês de julho/20 registramos alguns sinais positivos como: avanços no desenvolvimento de vacinas contra o COVID-19; recuperação da atividade econômica local superando as expectativas do mercado; retomada da proposta de reforma tributária na câmara, dentre outros. Segundo projeções da Safrasset para 2020, a queda do PIB será de 5,0% , enquanto a projeção para inflação (IPCA) é de 1,0% e taxa Selic de 1,5% no final do ano.

No mercado de fundos imobiliários, o IFIX fechou o mês com retração de 2,61%, e acumula resultado negativo de 14,53% no ano. O JSRE11 informou rendimentos de **R\$0,50** por cota, yield de **0,49%** sobre a cota de fechamento do mês anterior. O Deságio entre o valor de mercado e o valor patrimonial do fundo, fechou em **11,58%**.

Em relação à carteira do JS Real Estate, divulgamos Fato Relevante no dia 23/07 a respeito do recebimento de uma comunicação formal por parte de um locatário do Ed. Paulista (Av. Paulista, nº 2.064) sobre sua saída dos andares de 16º ao 20º e 21º conjunto B, totalizando área locável 6.904,07 m2. O contrato conta com o cumprimento de aviso prévio de 6 meses e pagamento de multas. Sendo assim, o potencial impacto na distribuição de rendimentos (R\$0,06 por cota) ocorrerá a partir do mês de março de 2021. Já começamos o processo de prospecção de novos possíveis locatários para o espaço.

Nosso principal foco segue na alocação do caixa do fundo. Buscamos oportunidades tanto em ativos reais, que se encaixem dentro do perfil de qualidade do nosso portfólio, quanto no mercado primário e secundário de cotas de outros FIIs. Seguimos montando posições relevantes em fundos que acreditamos nos fundamentos, visando incrementar a rentabilidade e gerar ganho de capital futuro para o fundo. Nesta linha, vale comentar a posição do JS Real Estate no fundo FVBI1 que possui 50% do Ed. Faria Lima 4440, e que está em processo avançado de venda, pelo valor de R\$30.800/m2 para o fundo VBI Prime Properties (PVBI11). Após concluída a transação, esta operação irá gerar ganho de capital relevante para o nosso fundo, que serão distribuídos ao longo dos próximos meses.

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:** 15º dia útil do
mês

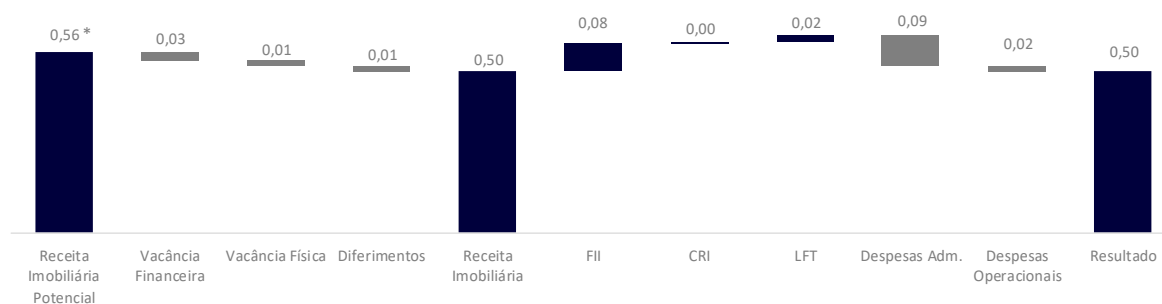
Tributação: Conforme
Regulamento, Prospecto do
Fundo e leis n. 8.668/93 e n.
9.779/1999



Demonstração de Resultado

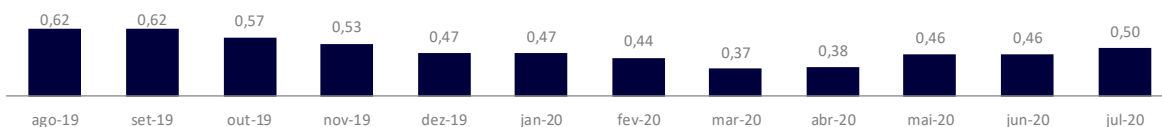
Resultado (R\$)	Julho	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	10.439.701	10.439.701	54.248.085
Receita FII	1.749.064	1.749.064	7.313.834
Receita CRI	86.502	86.502	1.584.560
Receitas LCI	0	0	275.267
Receitas com Títulos Públicos	417.190	417.190	7.211.459
Total Receitas	12.692.458	12.692.458	70.633.205
Despesas Administrativas	-1.918.900	-1.918.900	-11.253.451
Despesas Operacionais	-379.108	-379.108	-1.671.409
Total de Despesas	-2.298.008	-2.298.008	-12.924.860
Resultado	10.394.450	10.394.450	57.708.345
Rendimento Distribuído	10.383.664	10.383.664	57.663.947
Resultado por Cota	0,50	0,50	3,09
Rendimento por Cota	0,50	0,50	3,08
Resultado Acumulado	0,001	0,001	0,002
Proporção Distribuição	99,9%	99,9%	99,9%

Composição do Rendimento (R\$)



* Houve uma receita extra não recorrente proveniente do Ed. Tower Bridge Corporate no mês de julho.

Histórico de Rendimento (R\$)

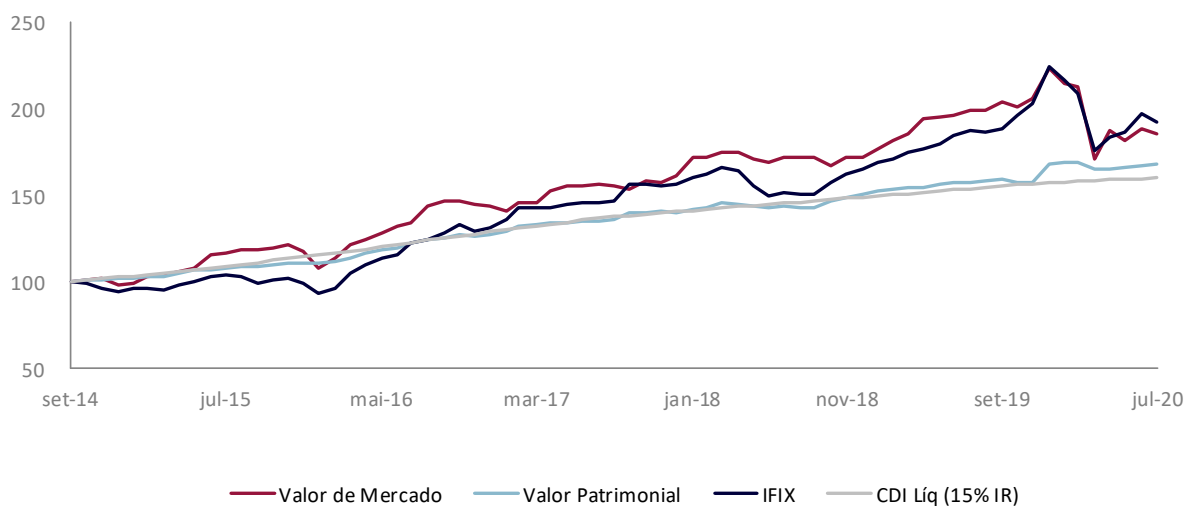




Rentabilidade e Liquidez

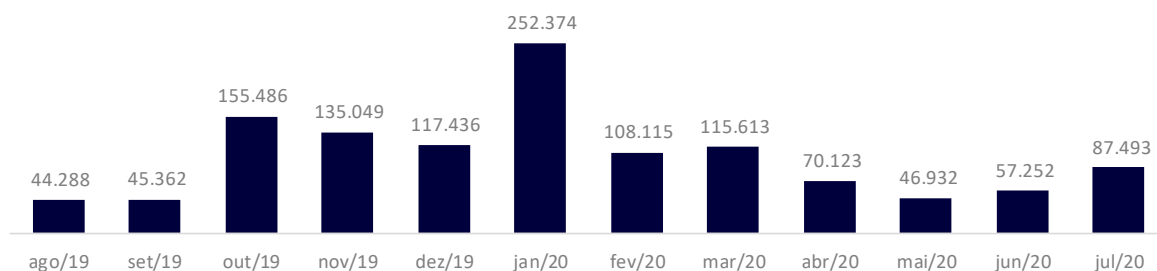
Retorno Total vs. Benchmarks

	jul/20	2020	2019	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial	0,42%	-0,18%	11,34%	6,60%	17,00%
Valor de Mercado + Rendimento	-1,43%	-16,77%	29,41%	-6,90%	7,90%
CDI Líq (15% IR)	0,17%	1,67%	5,07%	3,60%	9,22%
Ibovespa	8,27%	-11,01%	31,58%	1,08%	29,91%
IGPM+6%	2,73%	10,41%	13,76%	15,83%	30,65%
IFIX	-2,61%	-14,53%	35,98%	2,77%	26,86%



Liquidez

	jul/20	2020	12 meses
VOLUME Negociado	87.493.385	737.902.381	1.235.523.419
VOLUME Médio Negociado (Dia)	3.804.060	5.054.126	4.883.492
Giro	3,75%	31,67%	53,02%





Patrimônio

Imóveis

Nome	Valor Contábil	s/PL
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.091.249.478	46,83%
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	80,15%

Carteira FII

Ticker	Nome	Saldo	s/PL
HGPO11	CSHG JHSF Prime Offices	R\$ 73.831.673	3,17%
PVBI11	VBI Prime Properties	R\$ 44.955.000	1,93%
FVBI11	VBI FL 4440	R\$ 34.077.141	1,46%
RCRB11	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 19.634.556	0,84%
BRCR11	BTG Pactual Corporate Office Fund	R\$ 14.035.749	0,60%
EDGA11	Edifício Galeria	R\$ 11.028.088	0,47%
RBRP11	RBR Properties	R\$ 10.925.000	0,47%
BTLG15	BTG Pactual Logística	R\$ 10.823.239	0,46%
BLMO11	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 10.158.424	0,44%
HGRE11	CSHG Real Estate	R\$ 8.016.260	0,34%
Outros		R\$ 41.472.781	1,78%
Total		R\$ 278.957.911	11,97%

Carteira CRI

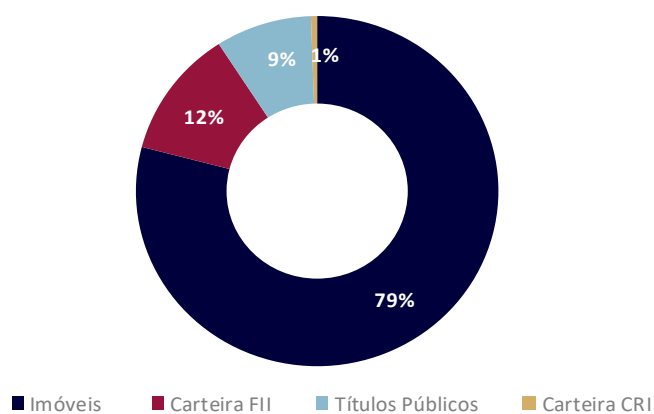
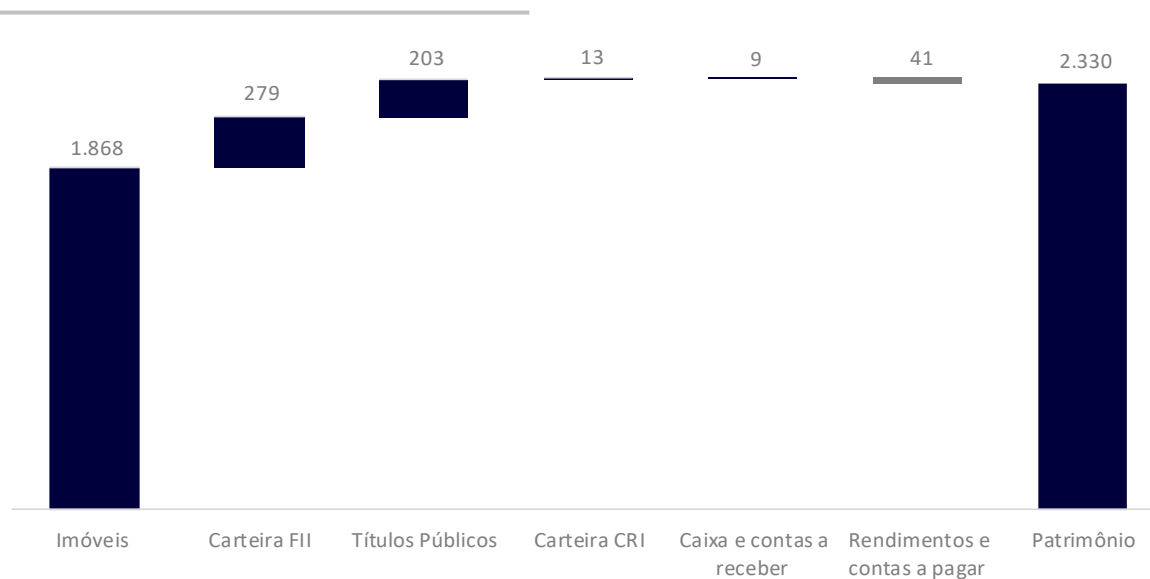
Cedente	Indexador	Vencimento	Saldo	s/PL
Suzano	IPCA	dez/24	R\$ 12.971.256	0,56%
Total			R\$ 12.971.256	0,56%

Títulos Públicos

	Saldo	s/PL
LFT	R\$ 202.720.259	8,70%
Total	R\$ 202.720.259	8,70%

Carteira

	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 1.867.666.242	80,15%
Carteira FII	R\$ 278.957.911	11,97%
Carteira CRI	R\$ 12.971.256	0,56%
Títulos Públicos	R\$ 202.720.259	8,70%
Caixa e contas a receber	R\$ 8.714.075	0,37%
Rendimentos e contas a pagar	-R\$ 40.921.662	-1,76%
Total	R\$ 2.330.108.080	100,00%

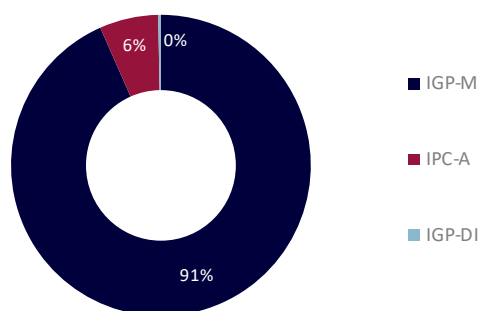
**Composição do PL**



Imóveis

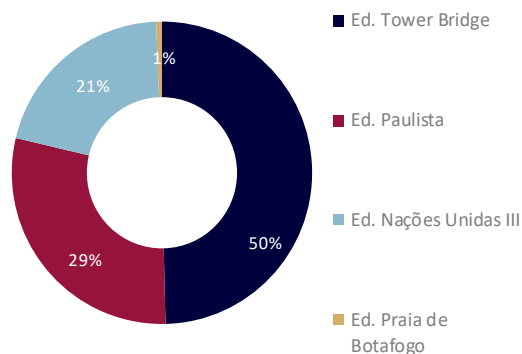
Resjuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



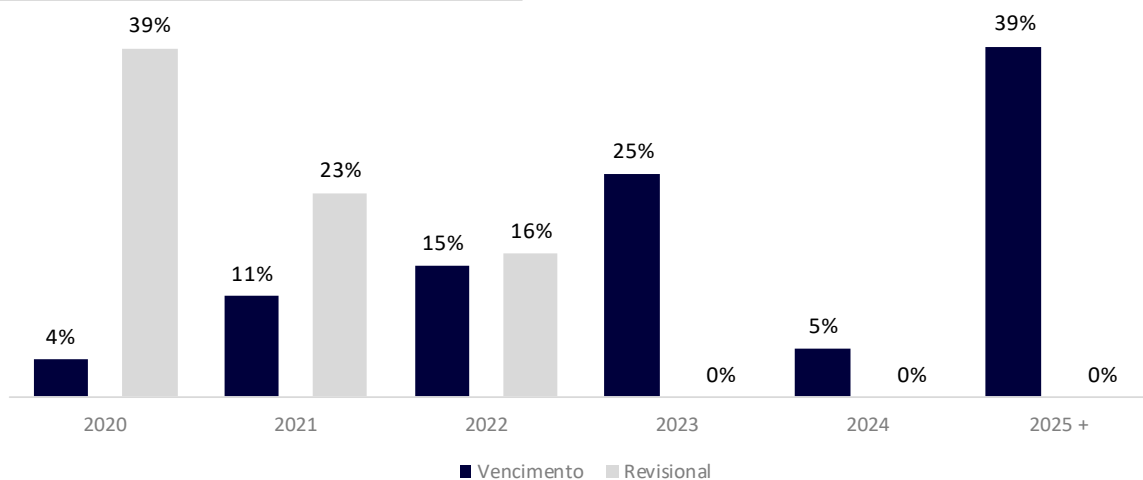
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



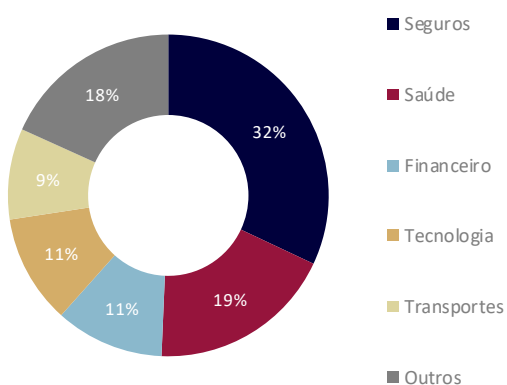
Vencimento e Revisionais dos Contatos

% receita imobiliária do mês



Sector dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



Maiores Inquilinos

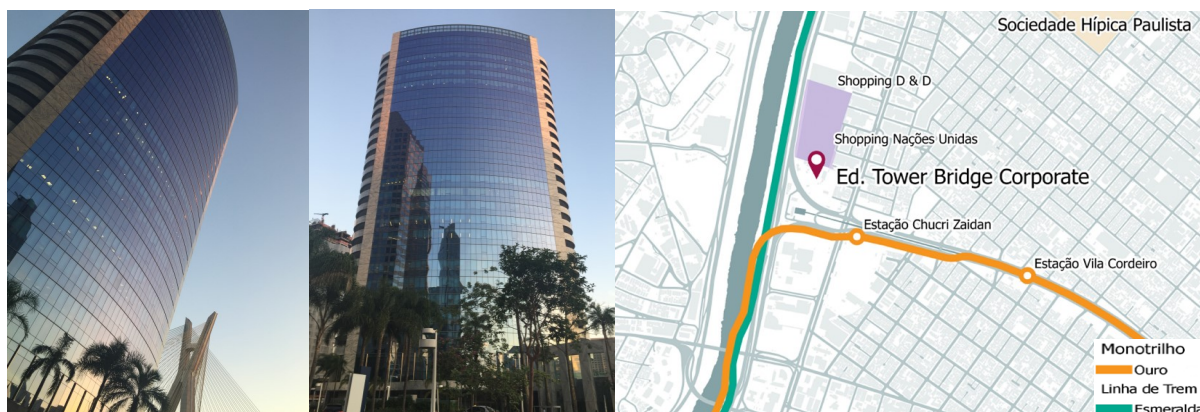
% do ABL total

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	# 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 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



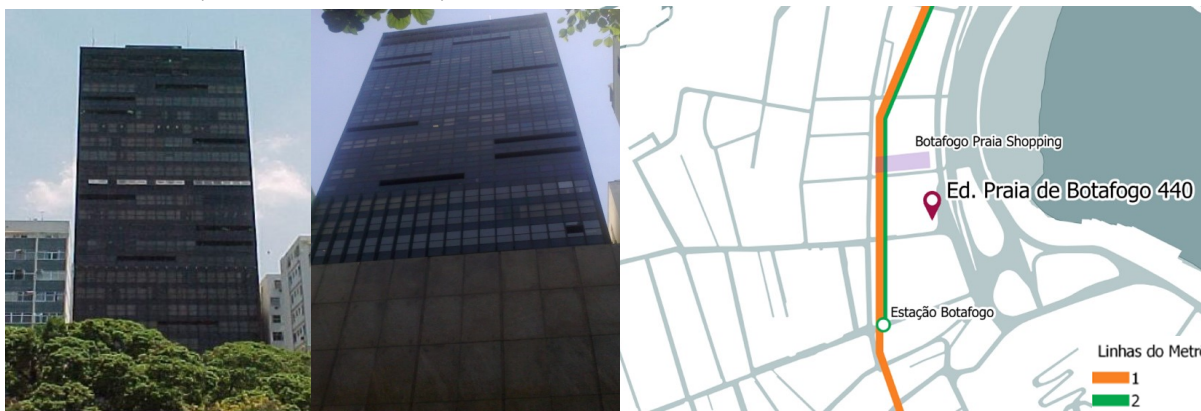
O fundo é proprietário de 100% do Ed. Paulista, o imóvel foi construído no ano de 2012, recebe a classificação AA, além de sua localização estratégica a poucos metros do metro, tem acesso de pedestre pela Rua Augusta e Av. Paulista, além de entrada de veículos pela Rua Luis Coelho, o imóvel integra o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

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

Ativo	# conjuntos	Área BOMATotal 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.

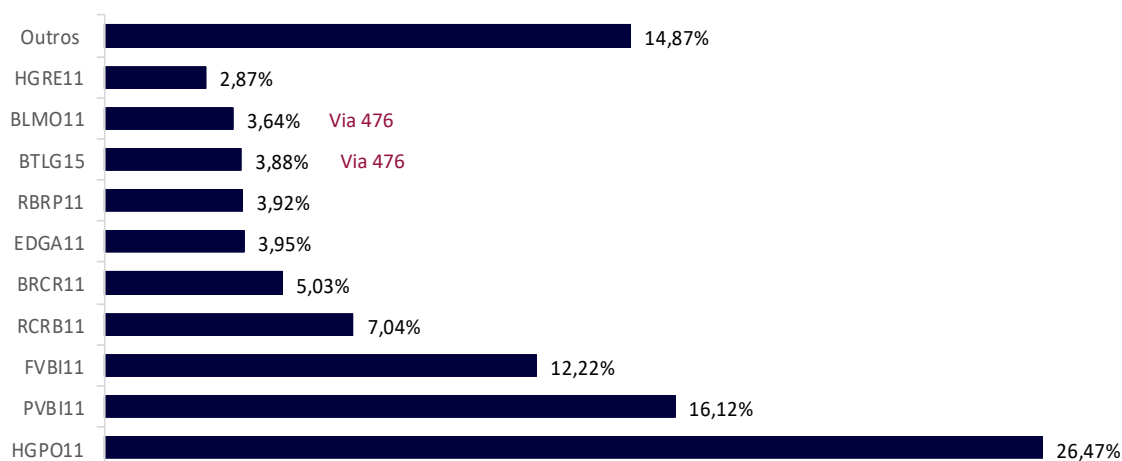
Ativo	# conjuntos	Área Privativa Total	Vacância Física
Lajes Corporativas	3	717,00m ²	0,00%
Estacionamento	17 vagas		0,0%
Total		717,00m²	0,00%



Detalhes sobre as Principais Posições de FIIs

Fundos Imobiliários

% PL da carteira FII



HGPO11

Valor de Mercado	R\$ 209,13
Cota Patrimonial	R\$ 203,65
ABL (m²)	12.613
Vacância	0,00%
DY	5,14%

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.

PVBI11

Valor de Mercado	R\$ 99,90
Cota Patrimonial	R\$ 100,00
ABL (m²)	-
Vacância	-
DY	-

O PVBI está em processo de aquisição de imóveis AAA, localizados na cidade de São Paulo, com baixa vacância e com boa diversidade de inquilinos. É um fundo que visamos receber bons rendimentos e ganho de capital no médio e longo prazo.

FVBI11

Valor de Mercado	R\$ 156,95
Cota Patrimonial	R\$ 159,73
ABL (m²)	11.056
Vacância	0,30%
DY	4,45%

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\$ 171,40
Cota Patrimonial	R\$ 197,97
ABL (m²)	37.517
Vacância	7,00%
DY	5,74%

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\$ 91,00
Cota Patrimonial	R\$ 109,92
ABL (m²)	184.450
Vacância	14,40%
DY	6,63%

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

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.