



# Relatório Gerencial



**Safrasset** | Asset

Setembro 2020

JS Real Estate Multigestão | Fundo de Investimento Imobiliário – FII | JSRE11

[www.safrasset.com.br](http://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 Mês / Anualizado
99,61	2.068.633.542	43.534	54.587.301	5,72%	0,54% / 6,42%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
112,44	2.335.096.900	20.767.328	99.238	-7,80%	1,15%

## 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

Ao longo do mês de setembro/20, a economia brasileira segue buscando recuperação, principalmente puxada pelos setores da indústria e do comércio, enquanto o setor de serviços apresenta maiores desafios. O destaque do mês na área macroeconômica ficou por conta dos dados sobre inflação. Os indicadores IGP-M e IPCA seguiram com viés de alta: +4,34% (puxado pelo atacado) e 0,64% (puxado por alimentos), respectivamente. No acumulado dos últimos 12 meses, o IGP-M registra 17,94%, enquanto o IPCA 3,14%. Vale lembrar que os índices são utilizados na correção da maioria dos contratos de locação.

No mercado de fundos imobiliários, o IFIX fechou o mês com expansão de 0,46%, em mês de forte desvalorização do IBOV (-4,80%). No acumulado do ano o índice ainda registra resultado negativo de 12,59%.

Nossa indústria segue expandindo com recorde no número de investidores, segundo a B3, somos 1 milhão de investidores em fundos imobiliários. Além disso, o mercado de FIIs segue com alto volume de emissões tendo sob análise da CVM, no momento, 28 ofertas, totalizando mais de R\$5,0 bilhões.

Neste mês, o JSRE11 distribuiu rendimentos de **R\$0,53** por cota, **yield de 0,54% ao mês (equivalente a 6,42% a.a)** sobre a cota de fechamento do mês anterior. O deságio entre o valor de mercado e o valor patrimonial do fundo, fechou o mês em **11,41%**.

Os edifícios comerciais que fazem parte da carteira do fundo continuam demonstrando resiliência: (i) adimplência total dos contratos de locação e (ii) baixa vacância física do portfolio (2,62%), mesmo no cenário atual de isolamento social provocado pela Covid, onde observamos nos condomínios uma queda da movimentação de pessoas quando comparados com o ano anterior.

Ainda no mês de setembro, o fundo recebeu R\$ 7.330.005, referentes a distribuição de rendimentos do fundo FVBI11, que passam a fazer parte de nossa estratégia de linearização da distribuição de rendimento.

**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  
excederem 6% a.a. s/ base  
atualizada por IGPM

**Data anúncio rendimento:**  
Último dia útil do mês

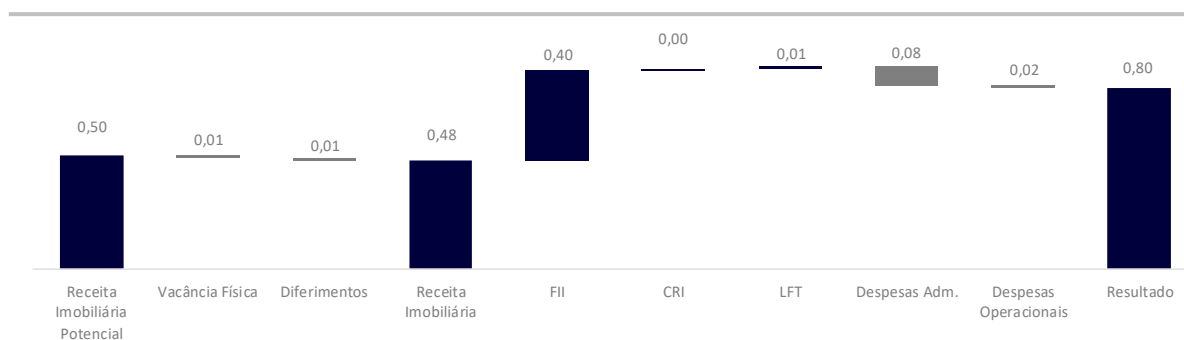
**Data pagamento  
dividendo:** 15° dia útil do  
mês

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

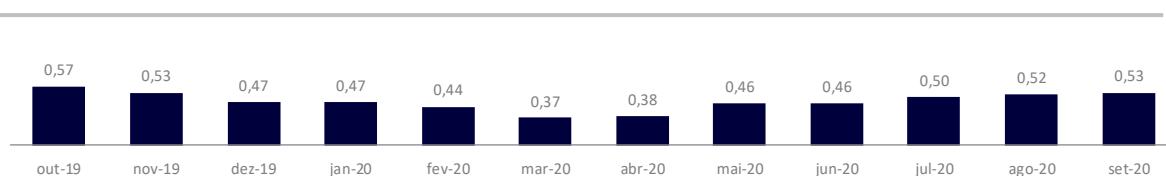
## Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Setembro	2° Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	9.962.676	30.288.669	74.097.053
Receita FII	8.364.743	17.616.760	23.181.530
Receita CRI	86.354	251.319	1.749.377
Receitas LCI	0	0	275.267
Receitas com Títulos Públicos	212.949	885.906	7.680.175
<b>Total Receitas</b>	<b>18.626.723</b>	<b>49.042.654</b>	<b>106.983.401</b>
Despesas Administrativas	-1.716.461	-5.340.729	-14.675.281
Despesas Operacionais	-332.248	-1.068.973	-2.361.274
<b>Total de Despesas</b>	<b>-2.048.708</b>	<b>-6.409.702</b>	<b>-17.036.554</b>
<b>Resultado</b>	<b>16.578.014</b>	<b>42.632.952</b>	<b>89.946.847</b>
Rendimento Distribuído	11.006.684	32.189.358	79.469.642
Resultado por Cota	0,80	2,05	4,64
Rendimento por Cota	0,53	1,55	4,13
Resultado Acumulado	0,27	0,50	0,50
Proporção Distribuição	66,4%	75,5%	88,4%

### Composição do Rendimento (R\$)



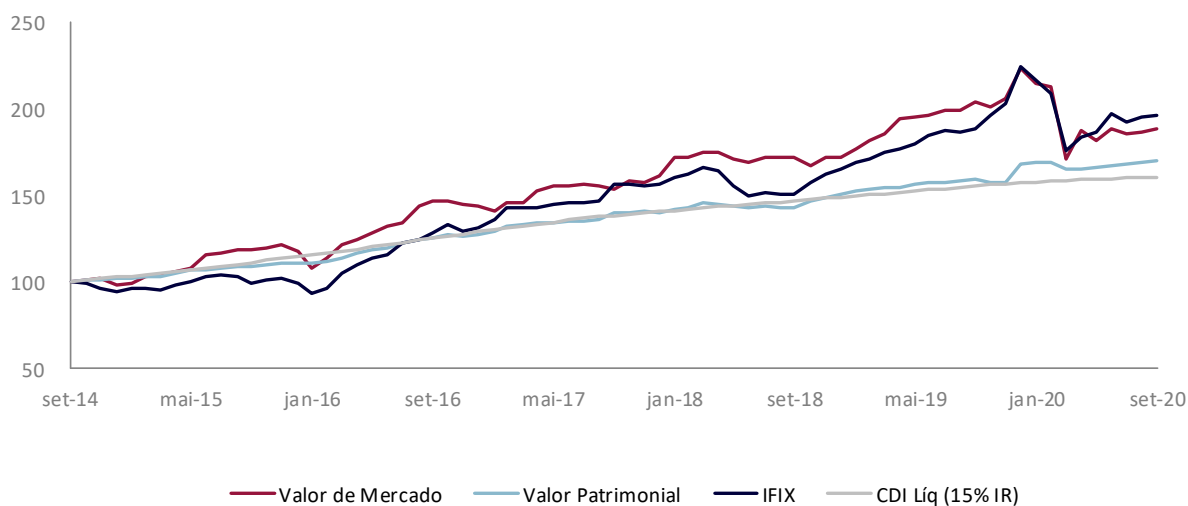
### Histórico de Rendimento (R\$)



## Rentabilidade e Liquidez

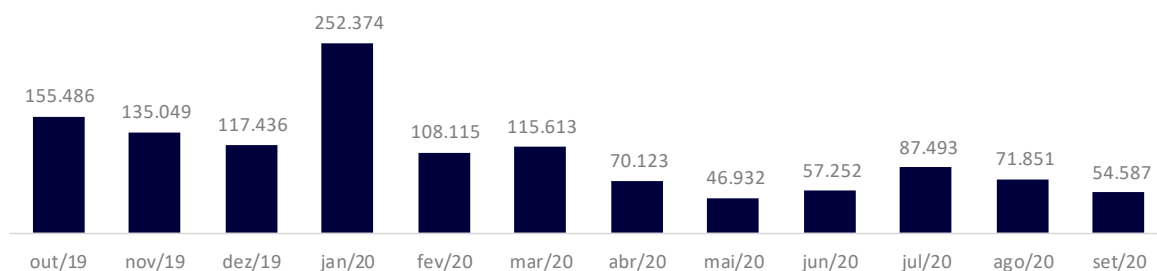
### Retorno Total vs. Benchmarks

	set/20	2020	2019	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial	0,42%	0,97%	11,34%	6,68%	18,50%
Valor de Mercado + Rendimento	1,15%	-15,55%	29,41%	-7,80%	9,72%
CDI Líq (15% IR)	0,13%	1,94%	5,07%	3,02%	8,55%
Ibovespa	-4,80%	-18,20%	31,58%	-9,68%	19,23%
IGPM+6%	4,85%	19,51%	13,76%	25,01%	37,00%
IFIX	0,46%	-12,59%	35,98%	4,12%	30,92%



### Liquidez

	set/20	2020	12 meses
Volume Negociado	54.587.301	864.340.258	1.272.311.759
Volume Médio Negociado (Dia)	2.599.395	4.597.555	5.048.856
Giro	2,34%	37,02%	54,49%



## Patrimônio

### Imóveis

Nome	Valor Contábil	s/PL
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.091.518.838	46,74%
Ed. Paulista	R\$ 470.465.000	20,15%
Ed. NU III + BRE Ponte II	R\$ 297.424.763	12,74%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 8.527.000	0,37%
<b>Total</b>	<b>R\$ 1.867.935.601</b>	<b>79,99%</b>

### Carteira FII

Ticker	Nome	Saldo	s/PL
HGPO	CSHG JHSF Prime Offices	R\$ 79.236.746	3,39%
PVBI	VBI Prime Properties	R\$ 45.811.400	1,96%
RBRL	RBR Log	R\$ 26.535.891	1,14%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 24.419.242	1,05%
BRCR	BTG Pactual Corporate Office Fund	R\$ 18.035.199	0,77%
RBRP	RBR Properties	R\$ 11.525.000	0,49%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 10.648.909	0,46%
BTLG	BTG Pactual Logística	R\$ 10.349.124	0,44%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 9.907.718	0,42%
HGRE	CSHG Real Estate	R\$ 9.584.400	0,41%
Outros		R\$ 50.958.288	2,18%
<b>Total</b>		<b>R\$ 297.011.917</b>	<b>12,72%</b>

### Carteira CRI

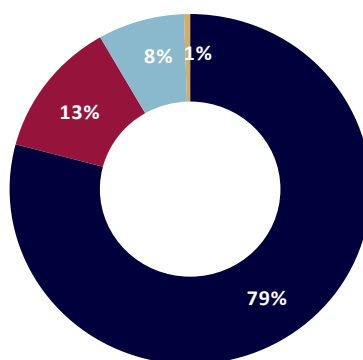
Cedente	Indexador	Vencimento	Saldo	s/PL
Suzano	IPCA	dez/24	R\$ 13.016.925	0,56%
<b>Total</b>			<b>R\$ 13.016.925</b>	<b>0,56%</b>

### Títulos Públicos

	Saldo	s/PL
LFT	R\$ 182.985.547	7,84%
<b>Total</b>	<b>R\$ 182.985.547</b>	<b>7,84%</b>

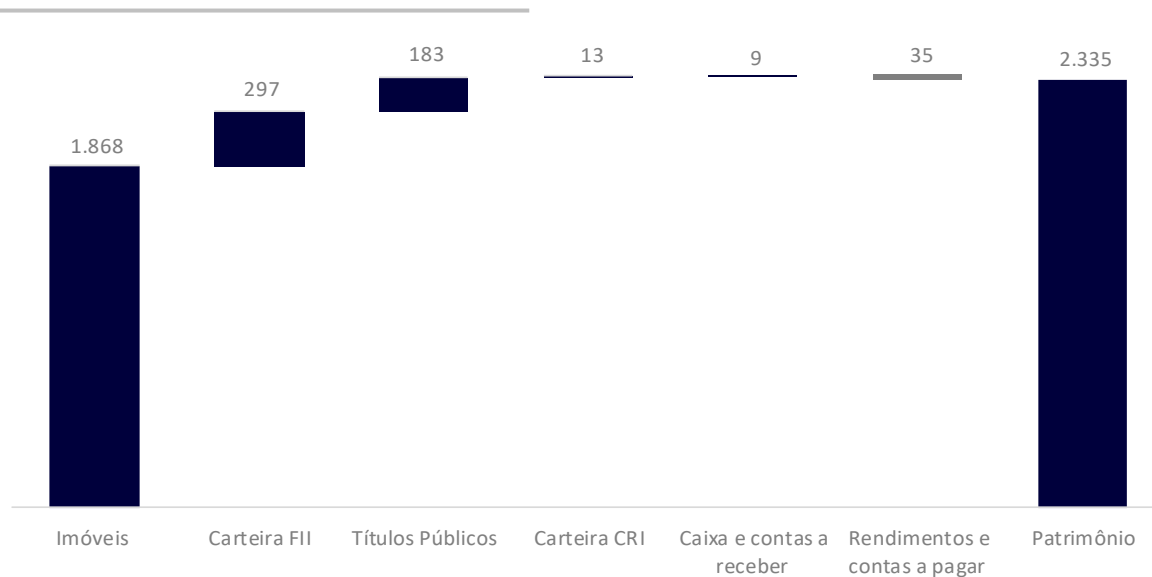
**Carteira**

	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 1.867.935.601	79,99%
Carteira FII	R\$ 297.011.917	12,72%
Carteira CRI	R\$ 13.016.925	0,56%
Títulos Públicos	R\$ 182.985.547	7,84%
Caixa e contas a receber	R\$ 9.099.685	0,39%
Rendimentos e contas a pagar	-R\$ 34.952.776	-1,50%
<b>Total</b>	<b>R\$ 2.335.096.900</b>	<b>100,00%</b>



■ Imóveis ■ Carteira FII ■ Títulos Públicos ■ Carteira CRI

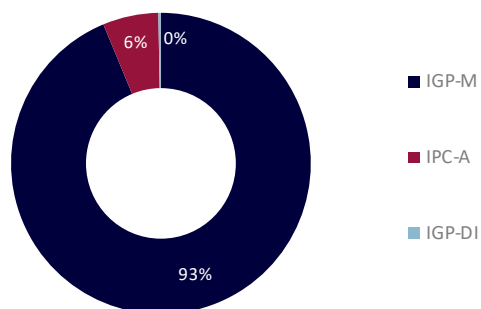
**Composição do PL**



## Imóveis

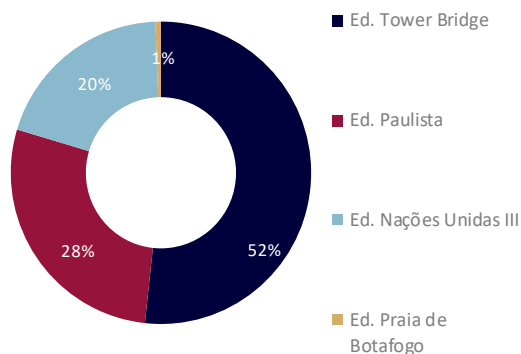
### Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



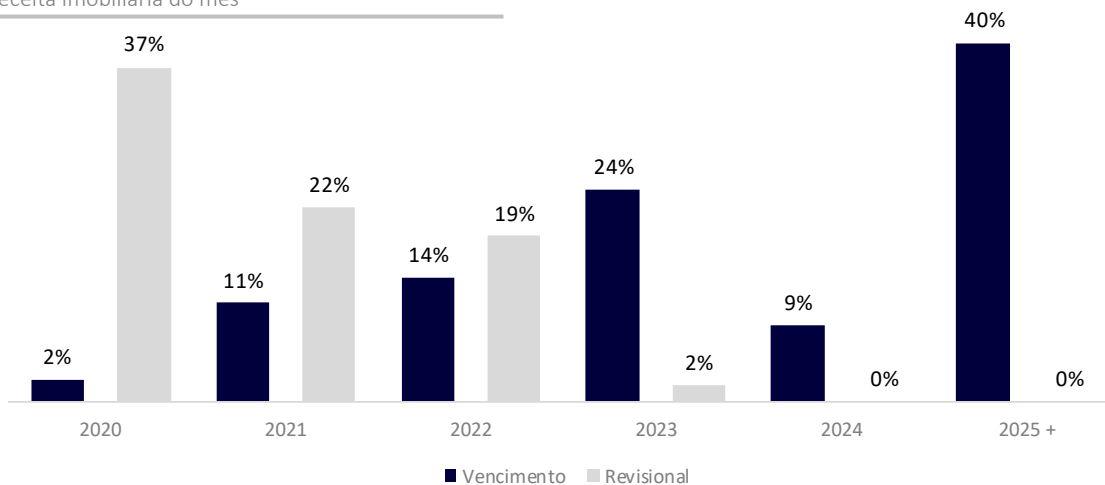
### Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



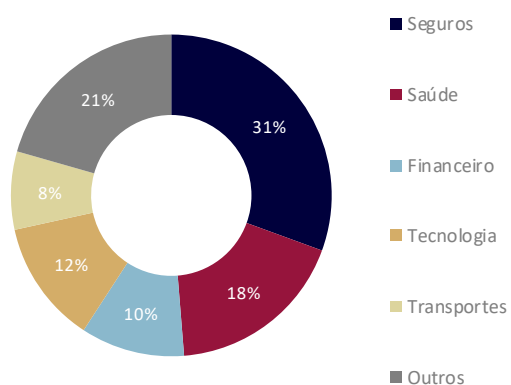
### Vencimento e Revisionais dos Contatos

% receita imobiliária do mês



### Setor dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



### Maiores Inquilinos

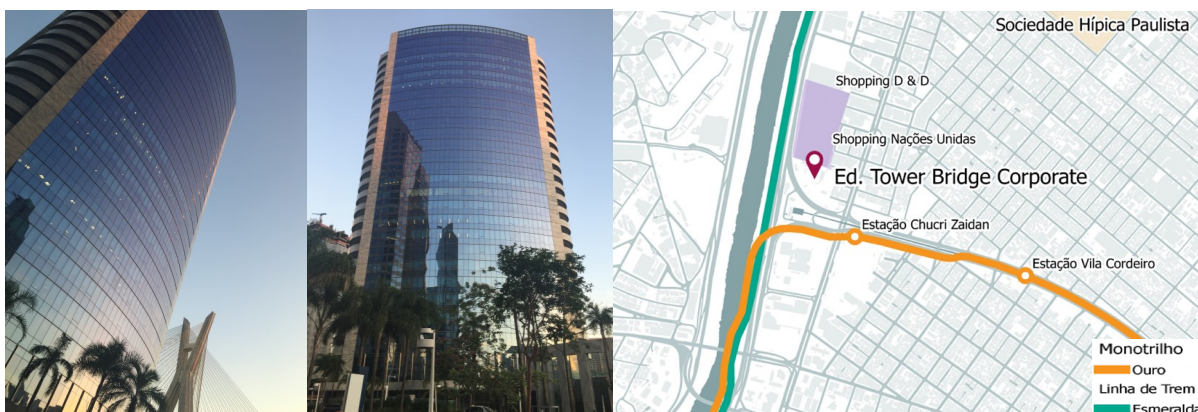
% do ABL total

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 <sup>1</sup>	Vacância Física
Lajes Corporativas	48	52.873,90m <sup>2</sup>	4,8%
Loja e restaurante	10	3.573,78m <sup>2</sup>	1,6%
Estacionamento	1.672 vagas		0,0%
<b>Total</b>		<b>56.447,68m<sup>2</sup></b>	<b>4,6%</b>

<sup>1</sup>Área 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 <sup>1</sup>	Vacância Física
Lajes Corporativas	20	15.867,00m <sup>2</sup>	0,00%
Estacionamento	436 vagas		0,0%
<b>Total</b>		<b>15.867,00m<sup>2</sup></b>	<b>0,00%</b>

### Ed. Paulista

Avenida Paulista, 2064 e 2086 — São Paulo, SP



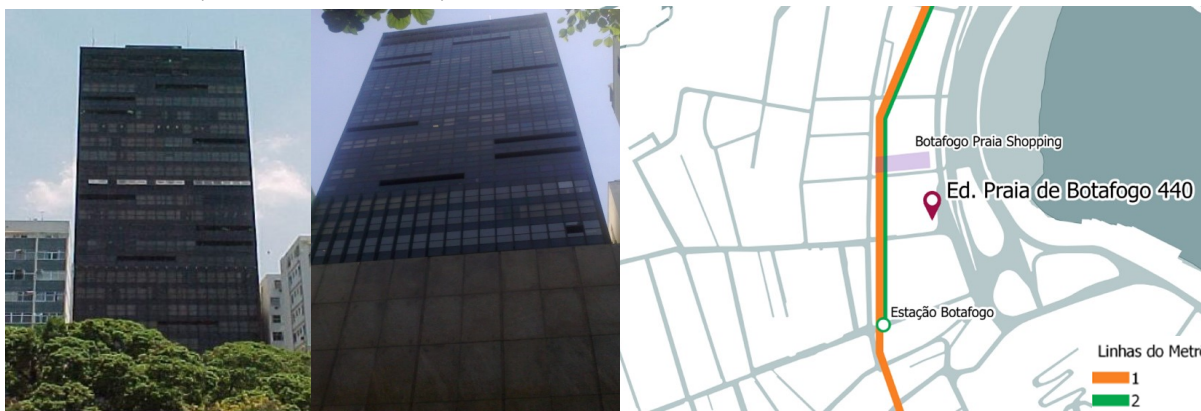
O fundo é proprietário de 100% do Ed. Paulista, o imóvel foi construído no ano de 2012, recebe a classificação AA, além de sua localização estratégica a poucos metros do metrô, tem acesso de pedestre pela Rua Augusta e Av. Paulista, além de entrada de veículos pela Rua Luis Coelho, o imóvel integra o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

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

Ativo	# conjuntos	Área BOMATotal <sup>1</sup>	Vacância Física
Lajes Corporativas	41	26.206,00m <sup>2</sup>	0,00%
Estacionamento	408 vagas		0,0%
<b>Total</b>		<b>26.206,00m<sup>2</sup></b>	<b>0,00%</b>

### 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.

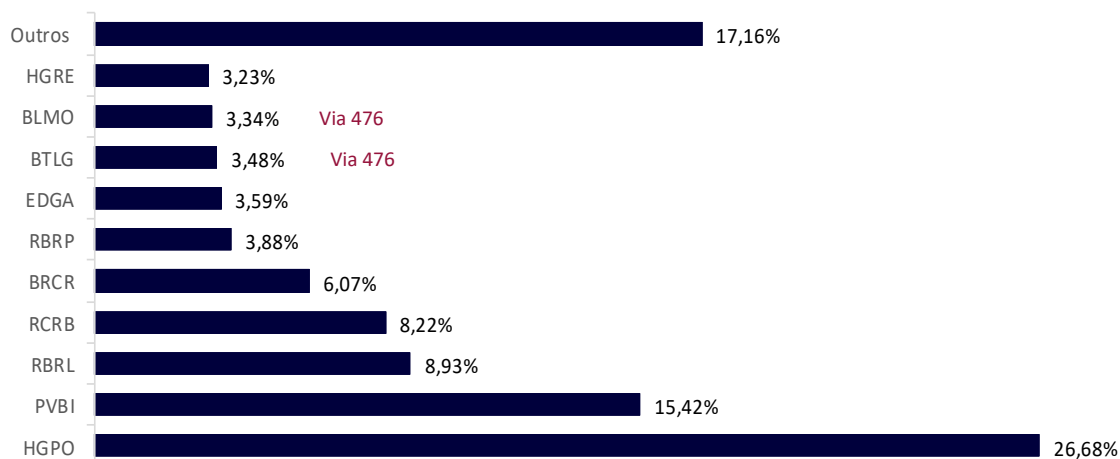
Locatários: Intelsat e Moraes Pitombo.

Ativo	# conjuntos	Área Privativa Total	Vacância Física
Lajes Corporativas	3	717,00m <sup>2</sup>	0,00%
Estacionamento	17 vagas		0,0%
<b>Total</b>		<b>717,00m<sup>2</sup></b>	<b>0,00%</b>

## Detalhes sobre as Principais Posições de FIIs

### Fundos Imobiliários

% PL da carteira FII



#### HGPO11

<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 224,44
<b>Cota Patrimonial</b>	R\$ 203,69
<b>ABL (m<sup>2</sup>)</b>	12.613
<b>Vacância</b>	0,00%
<b>DY</b>	4,81%

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

<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 99,59
<b>Cota Patrimonial</b>	R\$ 100,00
<b>ABL (m<sup>2</sup>)</b>	-
<b>Vacância</b>	-
<b>DY</b>	-

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.

#### RBRL11

<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 113,20
<b>Cota Patrimonial</b>	R\$ 102,12
<b>ABL (m<sup>2</sup>)</b>	134.442
<b>Vacância</b>	0,00%
<b>DY</b>	5,85%

Fundo com objetivo de gerar renda recorrente de aluguel através da locação de um portfólio de 4 galpões logísticos. No momento, 70% do portfólio está localizado em SP e 30% no RJ, 100% locado. Recentemente o fundo fez uma nova captação de recursos em que deverá ser adicionado novos ativos, que irá contribuir para a diversificação e locatários, além de impulsionar a liquidez.

**RCRB11**

<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 176,98
<b>Cota Patrimonial</b>	R\$ 197,64
<b>ABL (m<sup>2</sup>)</b>	36.941
<b>Vacância</b>	7,00%
<b>DY</b>	5,62%

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**

<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 91,00
<b>Cota Patrimonial</b>	R\$ 106,16
<b>ABL (m<sup>2</sup>)</b>	221.400
<b>Vacância</b>	18,60%
<b>DY</b>	6,54%

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.

## Histórico Emissões

**Emissões realizadas**

<b>Emissão</b>	<b>Data</b>	<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>Montante (R\$)</b>
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

[ri.imobiliario@safra.com.br](mailto: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](http://www.safraasset.com.br) ou no site [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br).