



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Outubro 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	Liquidez Mensal (R\$)	Divided Yield (12 Meses)	Divided Yield Mês / Anualizado
97,49	2.024.606.807	43.966	66.598.343	5,81%	0,53% / 6,38%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
112,18	2.329.667.293	20.767.328	99.238	-7,69%	-1,60%

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 dia 22 de outubro ocorreu a Assembleia Geral de Cotistas, cuja ordem foi deliberar sobre a 8ª emissão do JSRE11. A emissão foi aprovada com 95,16% dos votos recebidos, conforme mencionado pela [ata da assembleia](#). A oferta será com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº476/2009 e volume total de, aproximadamente, R\$300.000.000. O valor será usado para aquisição de imóvel que está em due diligence pelo fundo, cuja identificação ainda se encontra sujeita a cláusula de confidencialidade. Em breve divulgaremos ao mercado maiores informações sobre a aquisição que está em andamento, assim como o anúncio de início da oferta.

O Boletim Focus segue apontando melhora gradativa no desempenho econômico brasileiro, estimando queda de -4,8% ao final de 2020, contra -5,0% no mesmo período do último mês. Além disso, a inflação no Brasil, medidas pelos índices IPCA e IGPM chamaram, por mais um mês, a atenção do mercado. O IGPM avançou 3,23% no mês, acumulando 20,93% no ano. Esse aumento é positivo para o fundo, que tem 92% dos contratos com reajustes atrelados ao IGP-M. O IPCA avançou 0,64% no mês e 3,14% no ano.

Sobre o mercado de lajes corporativas, segundo estudo realizado pela consultoria imobiliária Cushman&Wakefield, 84% das empresas que ocupam lajes de alto padrão já retornaram gradualmente ou pretendem retornar até o final deste ano para seus escritórios. E, 59% não tem intenção de reduzir seus espaços. Os dados sinalizam uma percepção substancialmente diferente da observada no início da pandemia, e reforça nossa convicção no mercado de lajes corporativas de alta qualidade em São Paulo.

No mês, o JSRE11 distribuiu rendimentos de R\$0,53 por cota, yield de 0,53% ao mês (equivalente a 6,39% 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 com desconto de 13,09%.

Os edifícios comerciais registraram por mais um mês adimplência total dos contratos de locação e baixa vacância física do portfólio (2,62%).

Por fim, conforme [fato relevante](#) do dia 10/11/2020, a gestão informa que conseguiu reverter a devolução de dois conjuntos do Ed. Paluista, cuja a área total é de 1.688,10 m², e por isso, terá uma redução do impacto no rendimento de aproximadamente R\$0,015 por cota em relação a projeção anunciada pelo fato relevante do dia 23 de julho.

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: 15º dia útil do

mês

Tributação: Conforme

Regulamento, Prospecto do

Fundo e leis n. 8.668/93 e n.

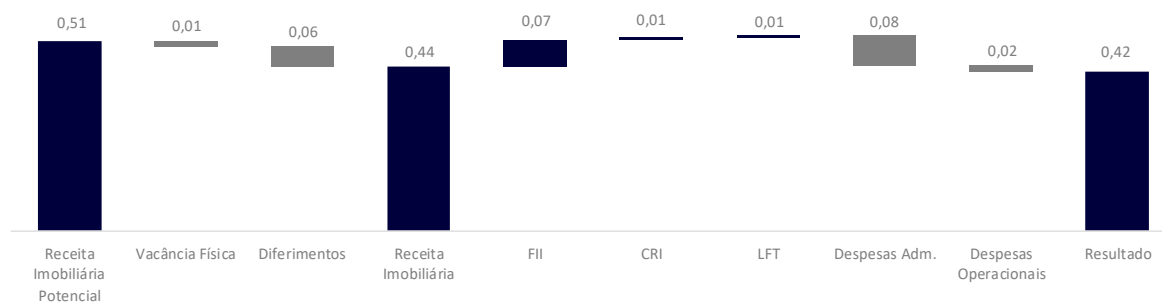
9.779/1999



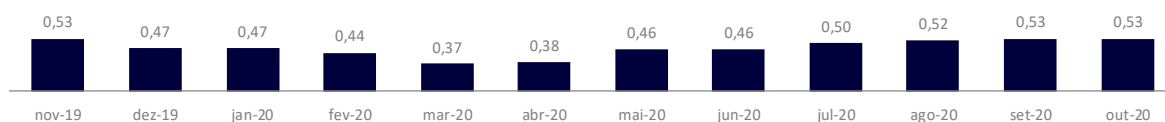
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Outubro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	9.068.649	39.357.318	83.165.702
Receita FII	1.466.539	19.083.299	24.648.069
Receita CRI	143.126	394.445	1.892.503
Receitas LCI	0	0	275.267
Receitas com Títulos Públicos	171.189	1.057.096	7.851.364
Total Receitas	10.849.504	59.892.157	117.832.905
Despesas Administrativas	-1.686.538	-7.025.595	-14.912.785
Despesas Operacionais	-354.243	-1.424.887	-4.164.550
Total de Despesas	-2.040.780	-8.450.482	-19.077.335
Resultado	8.808.723	51.441.675	98.755.570
Rendimento Distribuído	11.006.684	43.196.042	90.476.325
Resultado por Cota	0,42	2,48	5,06
Rendimento por Cota	0,53	2,08	4,66
Resultado Acumulado	-0,11	0,40	0,40
Proporção Distribuição	125,0%	84,0%	91,6%

Composição do Rendimento (R\$)



Histórico de Rendimento (R\$)

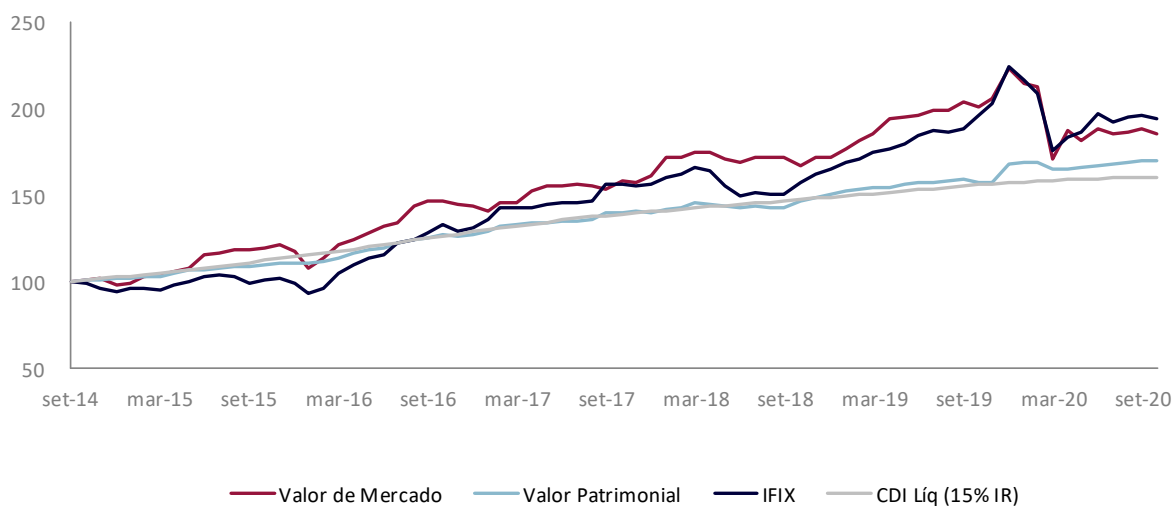




Rentabilidade e Liquidez

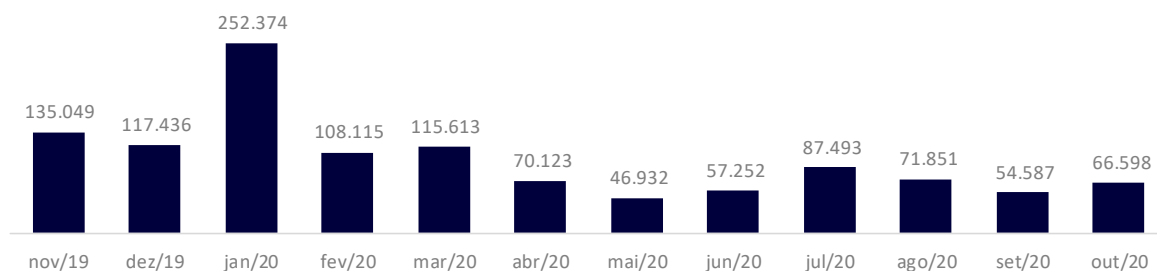
Retorno Total vs. Benchmarks

	out/20	2020	2019	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial	0,24%	1,21%	11,34%	8,18%	16,23%
Valor de Mercado + Rendimento	-1,60%	-16,90%	29,41%	-7,69%	10,75%
CDI Líq (15% IR)	0,13%	2,08%	5,07%	2,74%	8,19%
Ibovespa	-0,69%	-18,76%	31,58%	-12,37%	7,47%
IGPM+6%	3,73%	23,97%	13,76%	28,18%	40,17%
IFIX	-1,01%	-13,47%	35,98%	-0,90%	23,38%



Liquidez

	out/20	2020	12 meses
Volume Negociado (R\$)	66.598.343	930.938.600	1.183.423.788
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	3.171.350	4.454.252	4.733.695
Giro	2,86%	39,96%	50,80%





Patrimônio

Imóveis

Nome	Valor Contábil	s/PL
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.091.518.838	46,85%
Ed. Paulista	R\$ 470.465.000	20,19%
Ed. WTNU III	R\$ 297.424.763	12,77%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 8.527.000	0,37%
Total	R\$ 1.867.935.601	80,18%

Carteira FII

Ticker	Nome	Saldo	s/PL
HGPO	CSHG JHSF Prime Offices	R\$ 79.769.840	3,42%
PVBI	VBI Prime Properties	R\$ 44.679.800	1,92%
RBRL	RBR Log	R\$ 26.228.806	1,13%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 23.776.902	1,02%
BRCR	BTG Pactual Corporate Office Fund	R\$ 17.143.349	0,74%
RBRP	RBR Properties	R\$ 11.438.750	0,49%
BTLG	BTG Pactual Logística	R\$ 10.751.968	0,46%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 10.308.711	0,44%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 9.907.718	0,43%
HGRE	CSHG Real Estate	R\$ 9.663.631	0,41%
Outros		R\$ 49.353.353	2,12%
Total		R\$ 293.022.828	12,58%

Carteira CRI

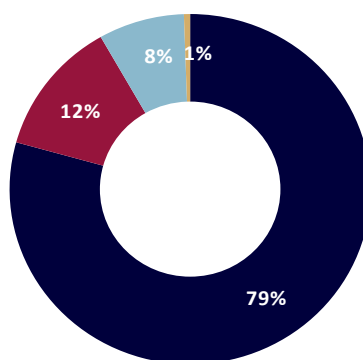
Cedente	Indexador	Vencimento	Saldo	s/PL
Suzano	IPCA	dez/24	R\$ 13.053.570	0,56%
Total			R\$ 13.053.570	0,56%

Títulos Públicos

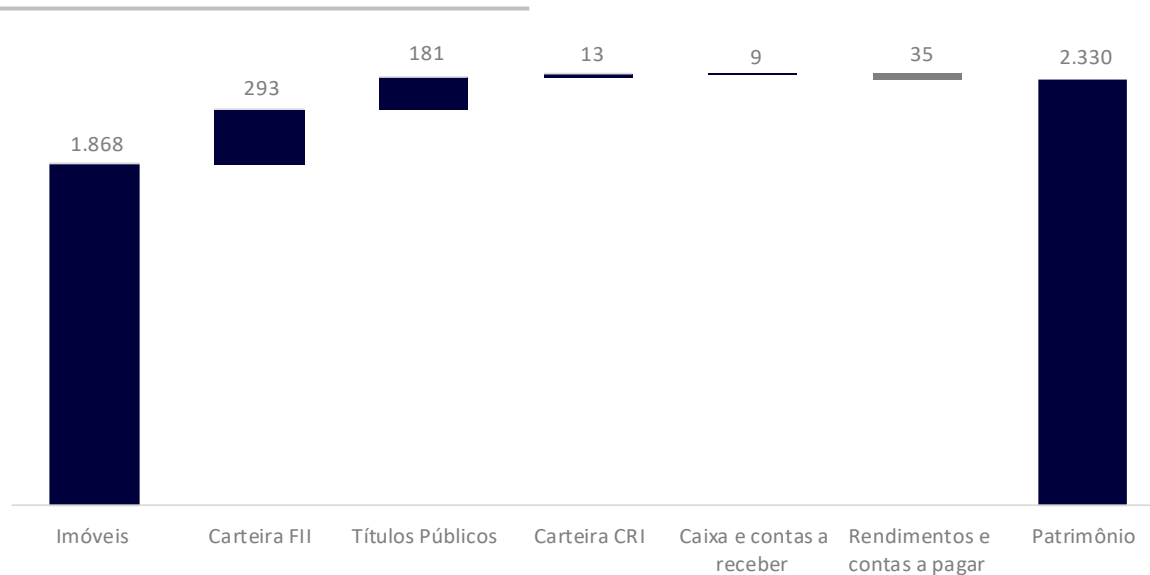
	Saldo	s/PL
LFT	R\$ 181.197.918	7,78%
Total	R\$ 181.197.918	7,78%

**Carteira**

	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 1.867.935.601	80,18%
Carteira FII	R\$ 293.022.828	12,58%
Carteira CRI	R\$ 13.053.570	0,56%
Títulos Públicos	R\$ 181.197.918	7,78%
Caixa e contas a receber	R\$ 9.218.744	0,40%
Rendimentos e contas a pagar	-R\$ 34.761.368	-1,49%
Total	R\$ 2.329.667.293	100,00%



■ Imóveis ■ Carteira FII ■ Títulos Públicos ■ Carteira CRI

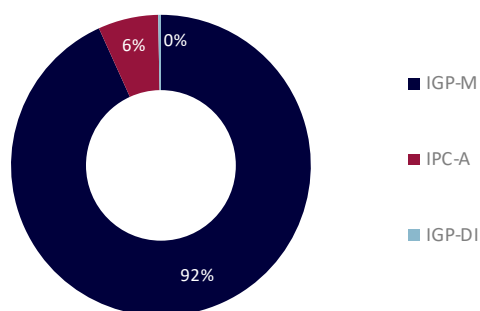
Composição do PL



Imóveis

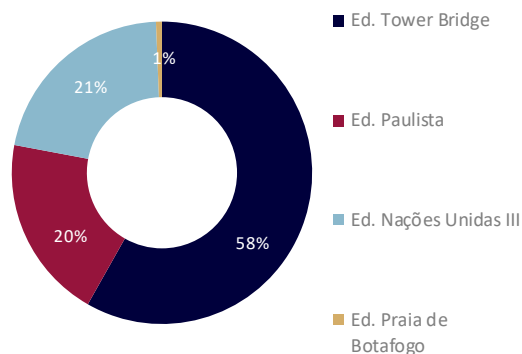
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



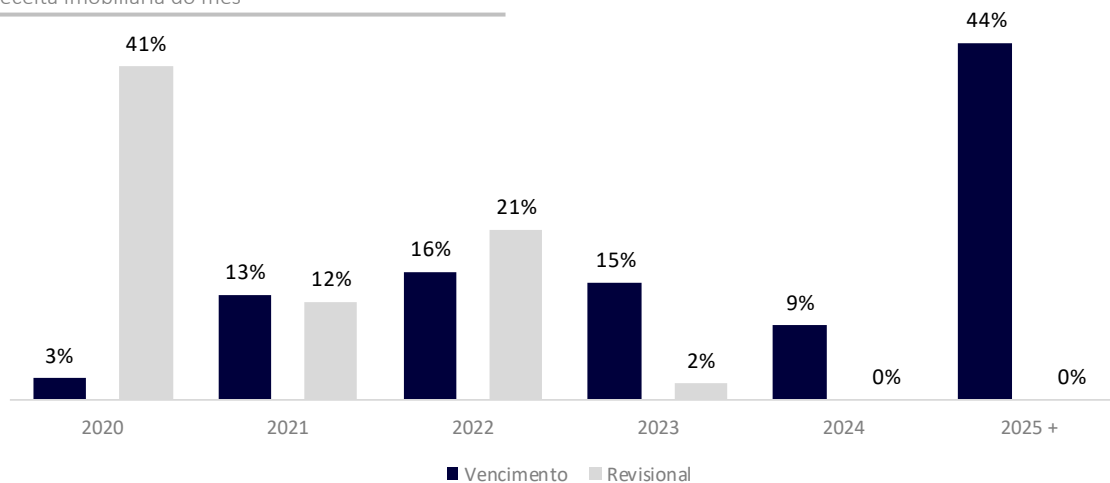
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



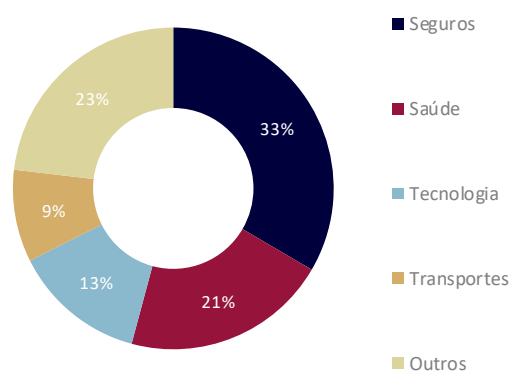
Vencimento e Revisionais dos Contatos

% receita imobiliária do mês



Setor dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



Maiores Inquilinos

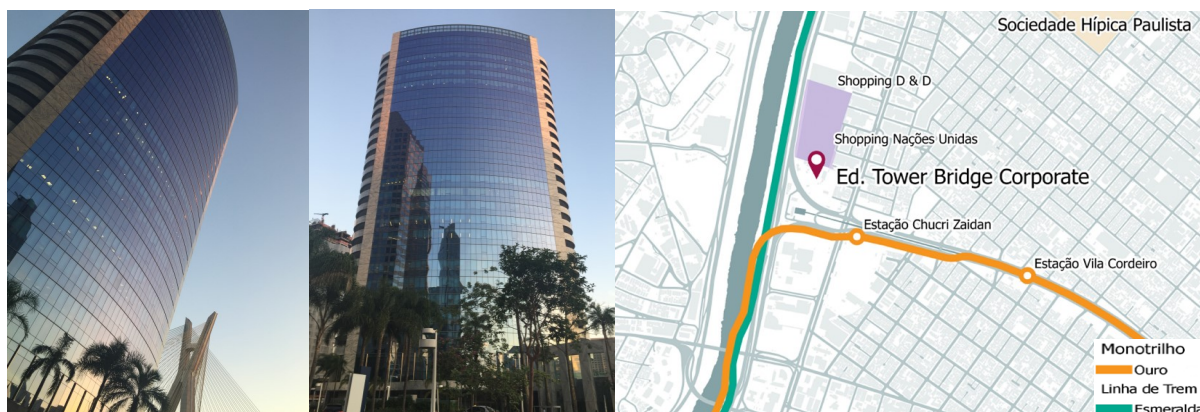
% do ABL total

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 Chucuri 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



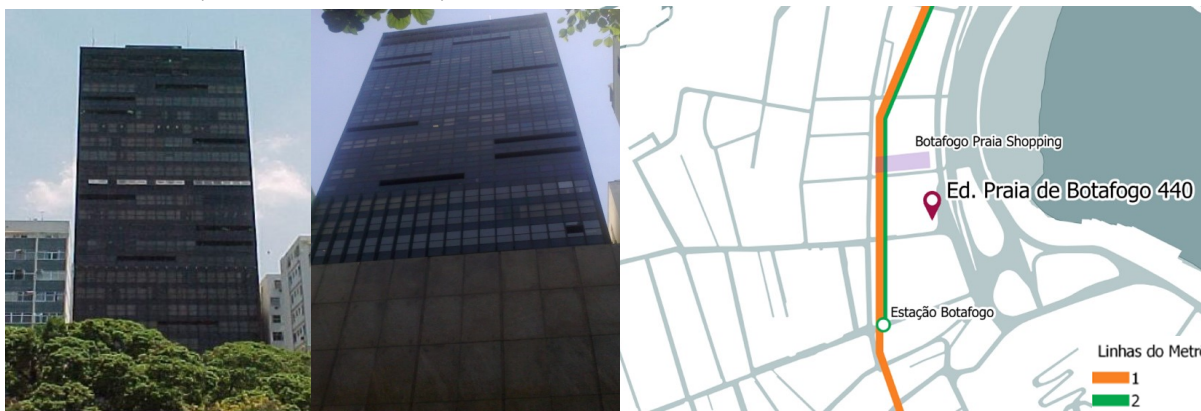
O fundo é proprietário de 100% do Ed. Paulista, o imóvel foi construído no ano de 2012, recebe a classificação AA, além de sua localização estratégica a poucos metros do metrô, tem acesso de pedestre pela Rua Augusta e Av. Paulista, além de entrada de veículos pela Rua Luis Coelho, o imóvel integra o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

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

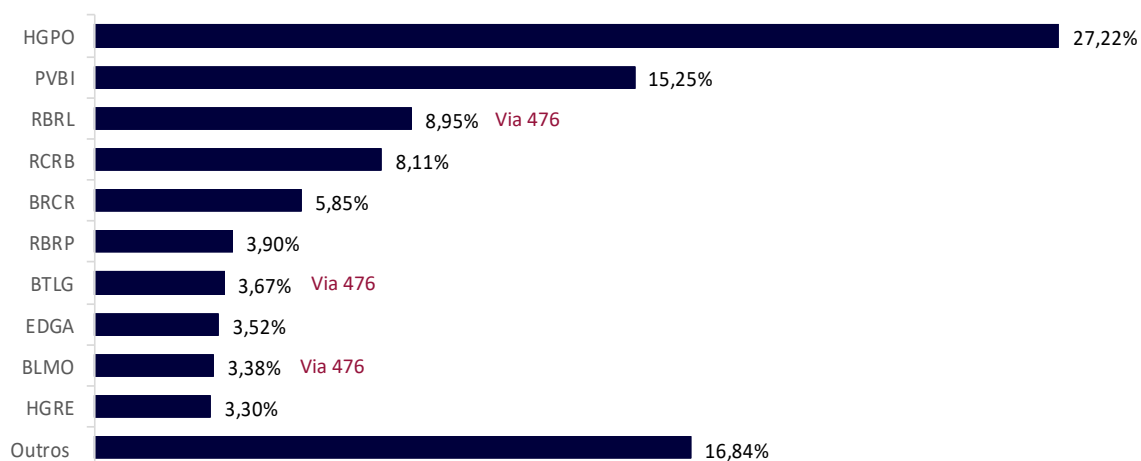
Ativo	# conjuntos	Área Privativa Total	Vacância Física
Lajes Corporativas	3	717,00m ²	0,00%
Estacionamento	17 vagas		0,0%
Total		717,00m²	0,00%



Detalhes sobre as Principais Posições de FII's

Fundos Imobiliários

% PL da carteira FII



HGPO11

Valor de Mercado	R\$ 225,95
Cota Patrimonial	R\$ 203,73
ABL (m²)	12.613
Vacância	0,00%
DY	4,88%

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\$ 97,13
Cota Patrimonial	R\$ 96,59
ABL (m²)	44.452
Vacância	0,00%
DY	5,76%

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.

RBRL11

Valor de Mercado	R\$ 111,89
Cota Patrimonial	R\$ 102,68
ABL (m²)	134.442
Vacância	0,00%
DY	6,10%

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**

Valor de Mercado	R\$ 171,48
Cota Patrimonial	R\$ 197,43
ABL (m²)	36.941
Vacância	7,00%
DY	6,37%

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\$ 86,50
Cota Patrimonial	R\$ 106,21
ABL (m²)	221.400
Vacância	14,60%
DY	6,74%

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



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.