



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Novembro 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
96,20	1.997.816.954	43.541	70.675.463	5,88%	0,55% / 6,61%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
112,02	2.326.278.707	20.767.328	99.238	-10,68%	-0,78%

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

Caros investidores,

Sobre o Fato Relevante da Assembleia do dia 22/10/2020, a qual aprovou a 8ª emissão de cotas do JSRE, informamos que a diligência do ativo alvo desta oferta encontra-se em fase final, com previsão de conclusão no mês de dezembro. Em comum acordo com o vendedor, o pagamento do imóvel passou para o início de 2021. Para o pagamento do imóvel, além da captação de recursos, continuaremos com as vendas de algumas posições táticas de cotas de outros fundos imobiliários de nossa carteira.

Pelo lado macroeconômico, o Boletim Focus segue apontando melhoras gradativas no desempenho econômico brasileiro, estimando queda no PIB de -4,6% ao final de 2020, contra -4,8% no mesmo período do último mês. Além disso, a inflação no Brasil, medida pelos índices IPCA e IGPM chamou, por mais um mês, a atenção do mercado. O IGPM avançou 3,28% no mês, acumulando 24,52% em 12 meses. Este índice é a base de reajuste de cerca de 91% de nossas receitas de locação.

No mês, o JSRE11 distribuiu rendimentos de R\$0,53 por cota, yield de 0,55% ao mês (equivalente a 6,61% 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 14,12%. Este dividendo está em linha com a expectativa de dividendos do fundo nos próximos meses com a manutenção das perspectivas macro econômicas, já considerando os contratos de locação e a vacância do fundo. Em relação ao percentual de revisionais e renovatórias deste ano, algumas negociações estão nas etapas finais aguardando assinatura dos contratos e outras ainda estão com as negociações em andamento.

A gestão vem trabalhando para a locação dos conjuntos vagos no Ed. Paulista e Ed. Tower Bridge. No mês de novembro observamos um aumento das visitas de potenciais locatários e manteremos os cotistas informados em nossos relatórios gerenciais.

Fundamentos do Mercado Imobiliário Corporativo

O segmento de edifícios corporativos foi um dos que sofreram impacto da COVID -19: empresas foram obrigadas a adotarem o home office e apesar da grande maioria das empresas permanecerem alugando os espaços, as cotas dos fundos imobiliários do setor foram afetadas negativamente.

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

Comentários do Gestor

Entretanto, nossa visão é de que os fundamentos deste segmento continuam sólidos, levando a acreditar que apesar deste impacto inicial negativo, devemos ter uma recuperação forte no médio e longo prazo. Apesar de acreditarmos que as empresas, no médio prazo, devam ajustar-se a realidade do home office, com uma solução híbrida entre parte do tempo em casa e parte no escritório, isso não deve reduzir a demanda por espaços corporativos, não só pela adequação de *layout* dos escritórios para este “novo normal”, mas também, pelo *fly to quality*, que deve voltar a ser objeto de análise das empresas que estão em ativos classe B. Vale destacar que conforme estudo recente realizado pela empresa Cushman&Wakefield: 84% das empresas que ocupam lajes de alto padrão já retornaram gradualmente ou pretendem retornar para seus escritórios.

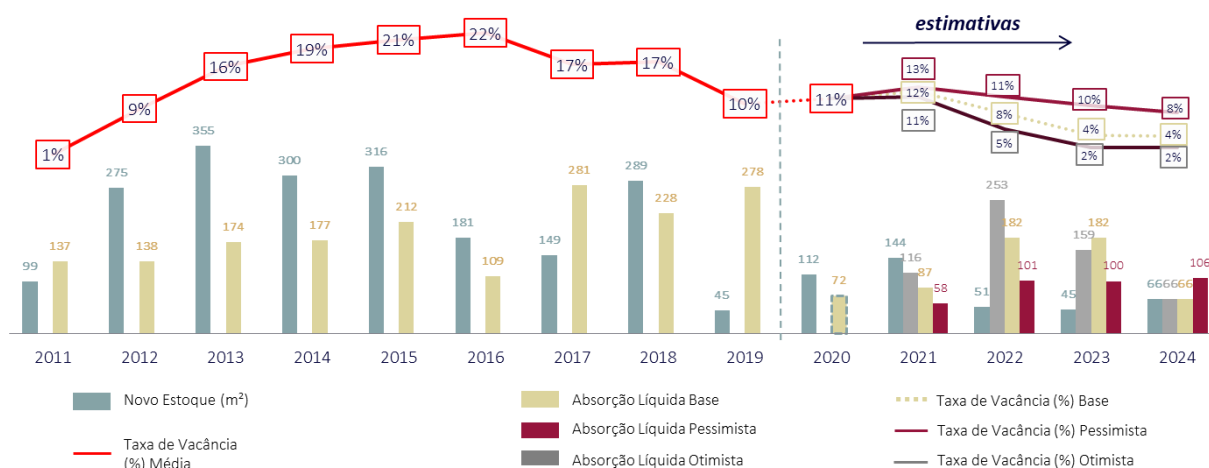
Atualmente, o JSRE11 é o 5º maior proprietário de imóveis de alto padrão (A+/A) da cidade de São Paulo (segundo a Binswanger 11/2020), sendo o único fundo imobiliário listado na B3 com mais de 90.000 m² em imóveis A+ e A, e mais de 40 inquilinos de grande porte.

Considerando o preço da cota em 30/11/2020, este portfólio de imóveis está sendo negociado no mercado a R\$15.513 por m². O valor patrimonial destes mesmos imóveis, conforme laudo de avaliação, foi de R\$18.823 por m² em 31.12.2019. Resulta, portanto, em um desconto de 17,58 % por m².

Adicionalmente, transações públicas recentes de imóveis comerciais AAA na cidade de São Paulo indicam preços de transações a níveis entre R\$20.000 e R\$23.000 por m² para ativos de qualidade e características semelhantes aos ativos do JSRE, o que representaria um desconto ainda maior no valor das cotas do JSRE11.

Historicamente os edifícios de alta qualidade, localizados em regiões primárias da cidade de São Paulo e com bons inquilinos, performaram melhor que outros ativos imobiliários em períodos de crise, demonstrando uma resiliência maior para estes períodos de turbulência.

O gráfico apresenta o histórico de absorção, entregas e vacância no segmento de alto padrão (+A) em São Paulo:



Fonte: Buildings / Banco J. Safra; 2020 estimado a partir dos dados do 1º ao 2º trimestres;

Comentários do Gestor

A partir deste gráfico conseguimos concluir alguns pontos importantes:

- (i) há pelo menos 9 anos a absorção líquida de ativos de alto padrão foi positiva com média de 182 mil m²;
- (ii) mesmos em meio a forte crise política no país, em 2016, o mercado absorveu 109 mil m² de lajes de alto padrão;
- (iii) o aumento da vacância de 2012 a 2016 se deve, majoritariamente, ao alto volume de entregas de novos imóveis no período;
- (iv) nos próximos anos haverá baixo nível de entregas de imóveis A e A+ na cidade de São Paulo (média de 76 mil m²).

O baixo nível de entregas de novos edifícios comerciais de alto padrão (pouca oferta) até 2024, aliado ao potencial de recuperação econômica, deverão ser catalisadores para um novo momento favorável para os proprietários desta classe de ativos. Assim, devemos observar queda nos níveis de vacância conforme nossas projeções e aumento nos preços dos aluguéis acima da inflação no médio prazo.

Portanto, parece-nos que há uma boa relação risco x retorno para investimento na classe, quando olhamos os atuais níveis de preços no mercado secundário e as perspectivas para o médio prazo.

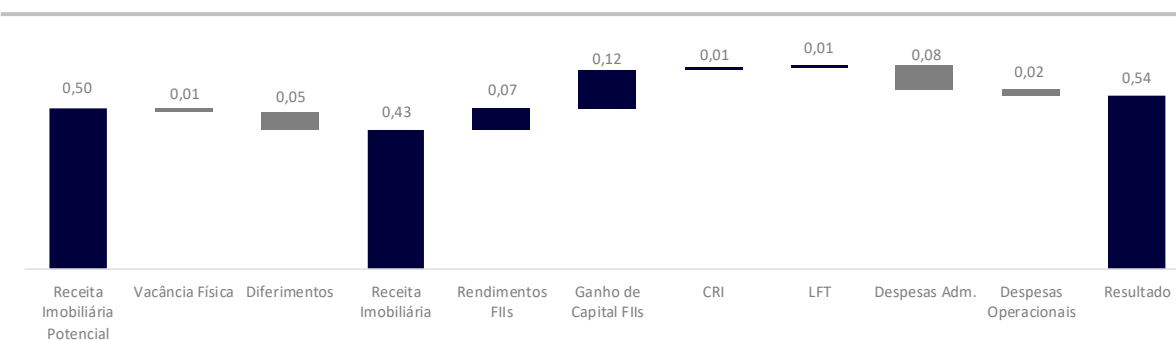
A expectativa de *dividend yield* ou de rentabilidade não representam promessa, garantia ou isenta riscos para os cotistas.



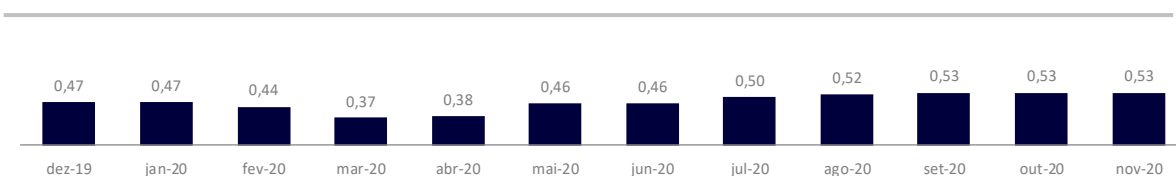
Demonstração de Resultado

Resultado (R\$)	Novembro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	8.968.251	48.325.569	92.133.953
Receita FII	3.807.050	22.890.349	28.455.119
Receita CRI	140.386	534.830	2.032.888
Receitas LCI	0	0	275.267
Receitas com Títulos Públicos	200.560	1.257.656	8.051.924
Total Receitas	13.116.247	73.008.405	130.949.152
Despesas Administrativas	-1.559.437	-8.585.032	-17.919.584
Despesas Operacionais	-401.453	-1.826.340	-3.118.641
Total de Despesas	-1.960.890	-10.411.372	-21.038.225
Resultado	11.155.358	62.597.033	109.910.927
Rendimento Distribuído	11.006.684	54.202.726	101.483.009
Resultado por Cota	0,54	3,01	5,60
Rendimento por Cota	0,53	2,61	5,19
Resultado Acumulado	0,01	0,40	0,41
Proporção Distribuição	98,7%	86,6%	92,3%

Composição do Rendimento (R\$)



Histórico de Rendimento (R\$)

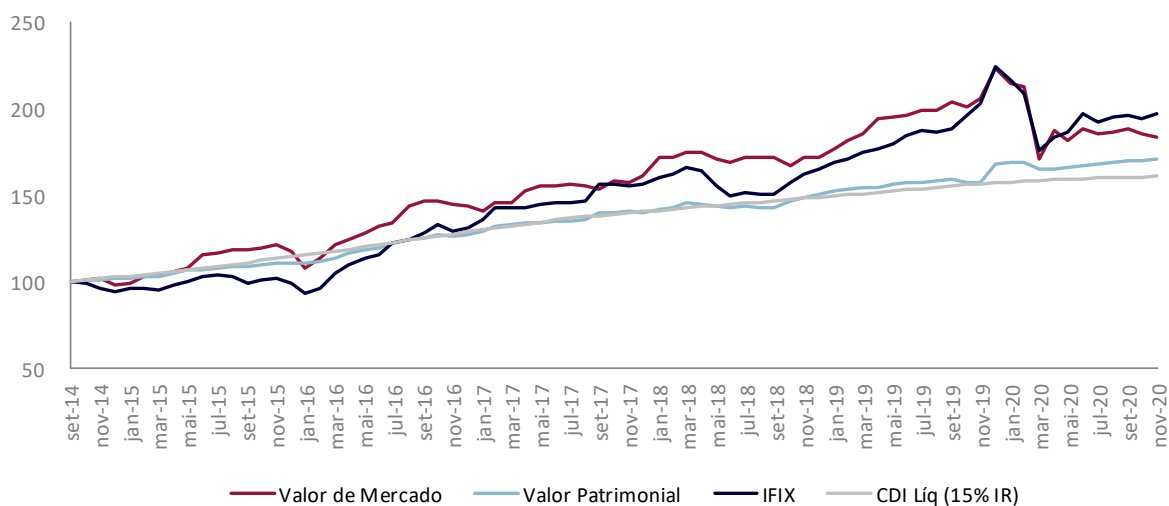




Rentabilidade e Liquidez

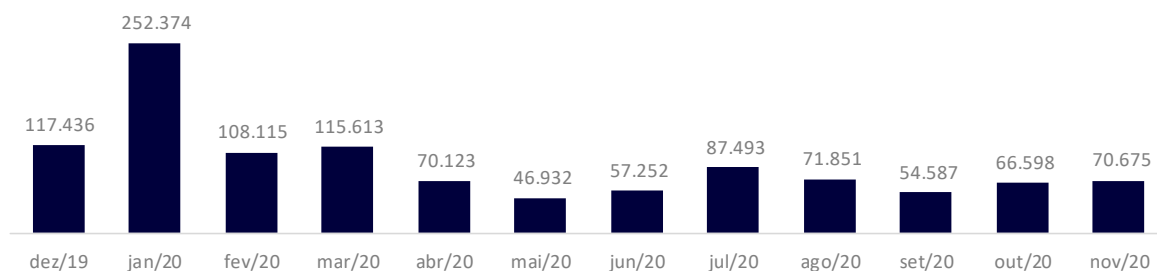
Retorno Total vs. Benchmarks

	nov/20	2020	2019	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial	0,33%	1,54%	11,34%	8,33%	14,97%
Valor de Mercado + Rendimento	-0,78%	-17,55%	29,41%	-10,68%	7,19%
CDI Líq (15% IR)	0,13%	2,21%	5,07%	2,54%	7,87%
Ibovespa	15,90%	-5,84%	31,58%	0,61%	21,66%
IGPM+6%	3,78%	28,66%	13,76%	31,99%	45,48%
IFIX	1,51%	-12,17%	35,98%	-2,83%	22,09%



Liquidez

	nov/20	2020	12 meses
Volume Negociado (R\$)	70.675.463	1.001.614.063	1.119.050.469
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	3.533.773	4.373.861	4.476.202
Giro	3,04%	43,06%	48,10%





Patrimônio

Imóveis

Nome	Valor Contábil	s/PL
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.091.518.838	46,92%
Ed. Paulista	R\$ 470.465.000	20,22%
Ed. WTNU III	R\$ 297.424.763	12,79%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 8.527.000	0,37%
Total	R\$ 1.867.935.601	80,30%

Carteira FII

Ticker	Nome	Saldo	s/PL
HGPO	CSHG JHSF Prime Offices	R\$ 77.302.076	3,32%
PVBI	VBI Prime Properties	R\$ 43.302.950	1,86%
RBRL	RBR Log	R\$ 25.721.520	1,11%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 23.571.690	1,01%
BRCR	BTG Pactual Corporate Office Fund	R\$ 14.896.643	0,64%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 10.471.722	0,45%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 9.907.718	0,43%
AIEC	Autonomy Edifícios Corporativos	R\$ 7.804.416	0,34%
HGRE	CSHG Real Estate	R\$ 5.478.983	0,24%
RBRP	RBR Properties	R\$ 4.189.950	0,18%
Outros		R\$ 11.575.645	0,50%
Total		R\$ 234.223.315	10,07%

Carteira CRI

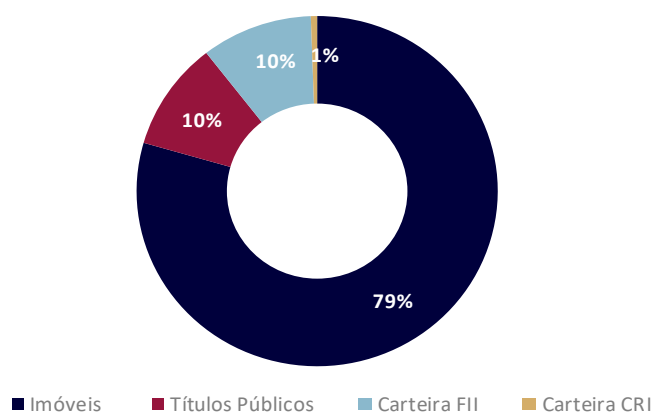
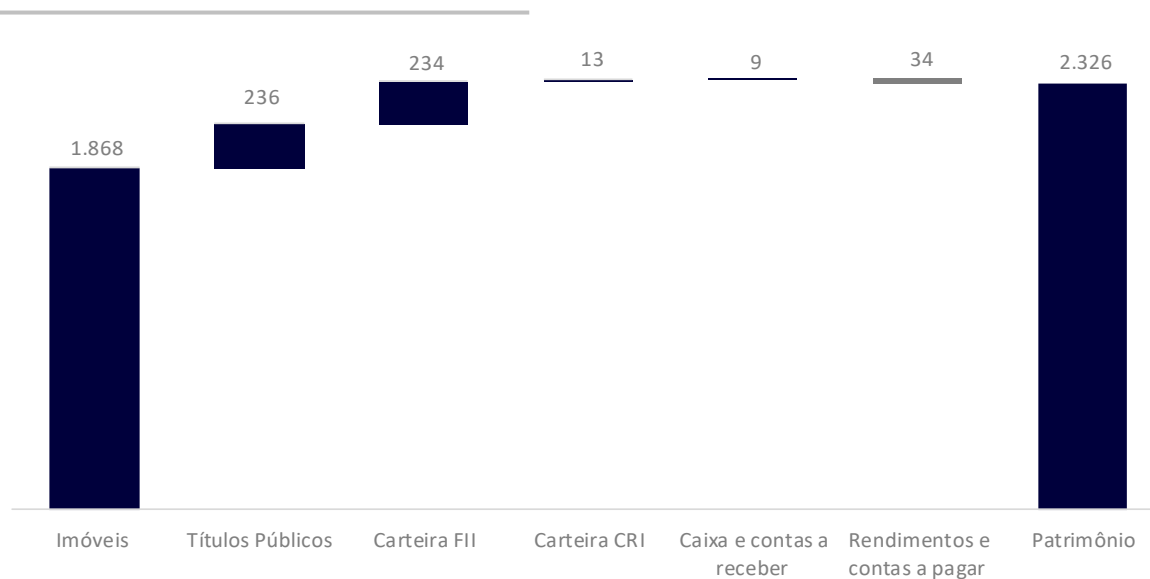
Cedente	Indexador	Vencimento	Saldo	s/PL
Suzano	IPCA	dez/24	R\$ 13.222.683	0,57%
Total			R\$ 13.222.683	0,57%

Títulos Públicos

	Saldo	s/PL
LFT	R\$ 235.708.761	10,13%
Total	R\$ 235.708.761	10,13%

Carteira

	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 1.867.935.601	80,30%
Carteira FII	R\$ 234.223.315	10,07%
Carteira CRI	R\$ 13.222.683	0,57%
Títulos Públicos	R\$ 235.708.761	10,13%
Caixa e contas a receber	R\$ 8.761.075	0,38%
Rendimentos e contas a pagar	-R\$ 33.572.728	-1,44%
Total	R\$ 2.326.278.707	100,00%

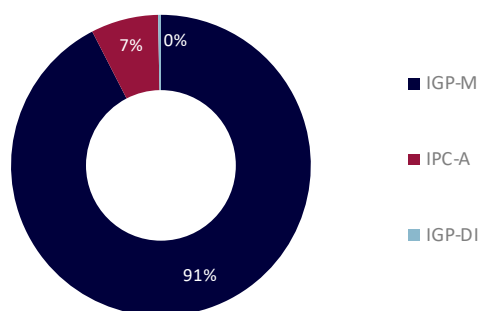
**Composição do PL**



Imóveis

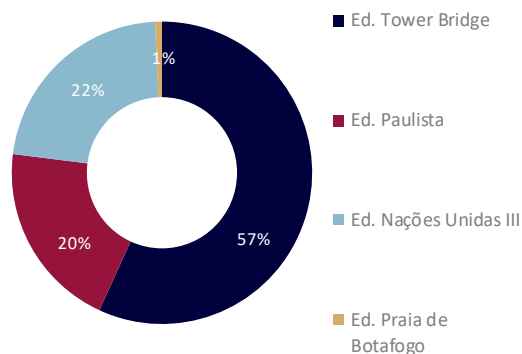
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



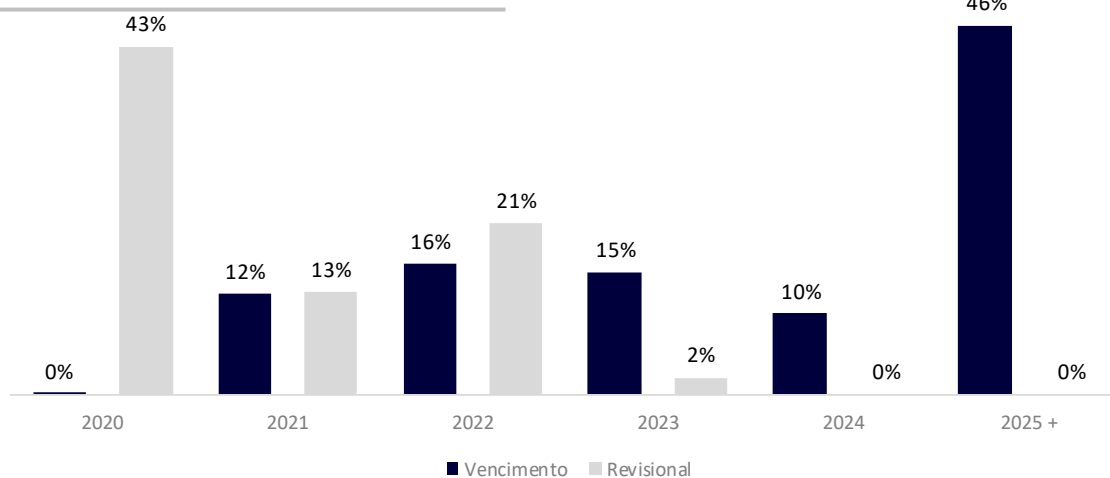
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



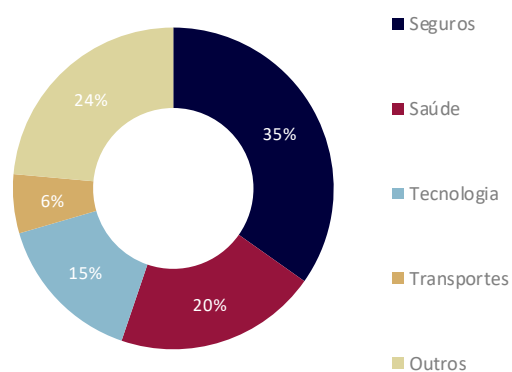
Vencimento e Revisionais dos Contatos

% receita imobiliária do mês



Setor dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



Maiores Inquilinos

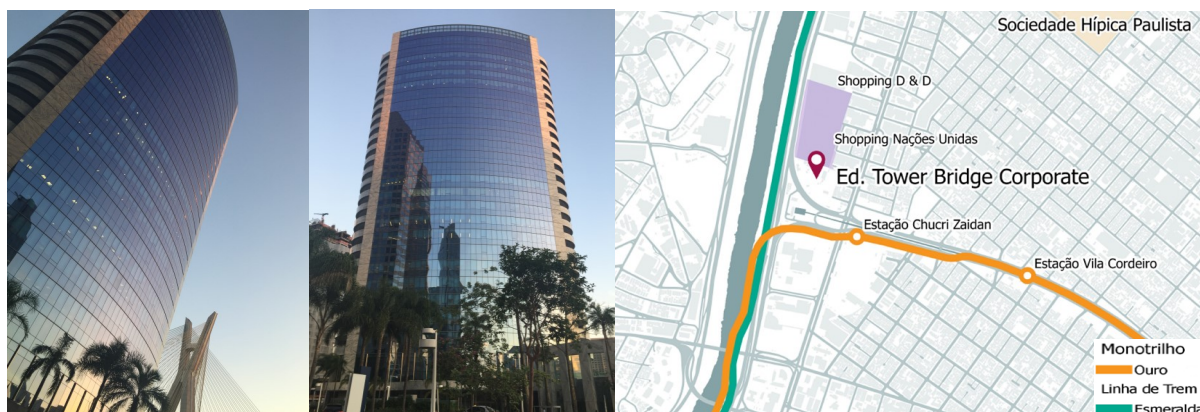
% do ABL total

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 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



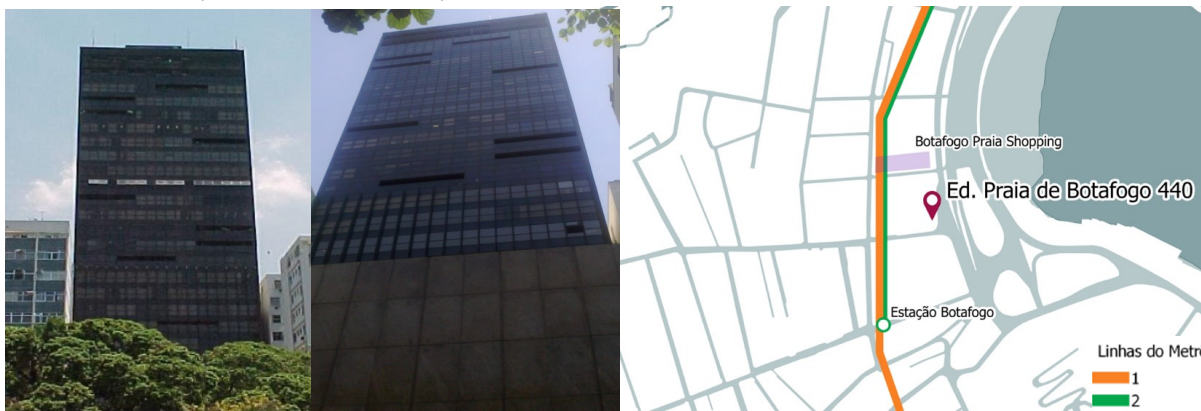
O fundo é proprietário de 100% do Ed. Paulista, o imóvel foi construído no ano de 2012, recebe a classificação AA, além de sua localização estratégica a poucos metros do Metrô, tem acesso de pedestre pela Rua Augusta e Av. Paulista, além de entrada de veículos pela Rua Luis Coelho, o imóvel integra o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

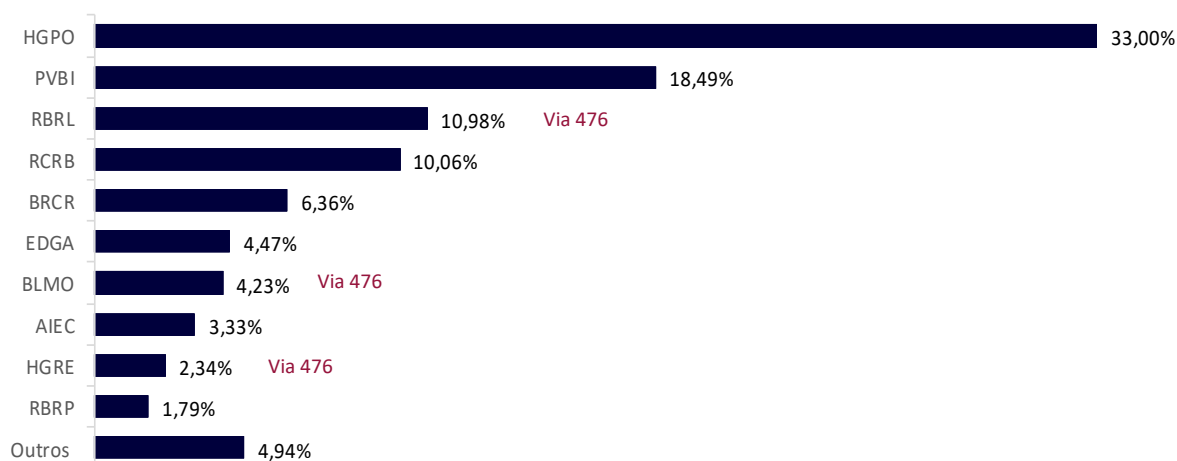
Ativo	# conjuntos	Área Privativa Total	Vacância Física
Lajes Corporativas	3	717,00m ²	0,00%
Estacionamento	17 vagas		0,0%
Total		717,00m²	0,00%



Detalhes sobre as Principais Posições de FIIs

Fundos Imobiliários

% PL da carteira FII



HGPO11

Valor de Mercado	R\$ 218,96
Cota Patrimonial	R\$ 203,77
ABL (m²)	12.613
Vacância	0,00%
DY	5,06%

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.

PVBI11

Valor de Mercado	R\$ 97,31
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\$ 110,00
Cota Patrimonial	R\$ 102,80
ABL (m²)	134.442
Vacância	0,00%
DY	6,15%

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 deverão ser adicionados novos ativos, que irá contribuir para a diversificação e locatários, além de impulsionar a liquidez.

**RCRB11**

Valor de Mercado	R\$ 170,00
Cota Patrimonial	R\$ 191,27
ABL (m²)	36.941
Vacância	8,20%
DY	6,03%

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\$ 87,53
Cota Patrimonial	R\$ 106,04
ABL (m²)	221.368
Vacância	18,50%
DY	7,32%

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
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.