



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Julho 2021

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 Média Diária (R\$/Dia)	Divided Yield (12 Meses)	Divided Yield Mês / Anualizado
89,56	1.859.921.896	46.488	2.142.796	7,12%	0,59% / 7,10%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
113,59	2.358.969.696	20.767.328	121.935	-3,52%	0,66%

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,

Iniciamos o relatório informando que a equipe de gestão do JSRE negociou a renovação do contrato dos seguintes inquilinos: i) Intelsat (Ed. Praia Botafogo) por mais 3 anos, levando o vencimento para 2024, área de 327 m²; ii) Regus (Rochaverá) por mais 5 anos, levando o vencimento para 2030, área de 1.831 m² e iii) Colliers (Rochaverá) por mais 12 meses, levando o vencimento para 2024, área de 667 m². Vale resaltar que as duas lajes que o fundo é proprietário no Rio de Janeiro estão 100% locadas e foram renovadas recentemente. Ainda no mês de julho tivemos a formalização da devolução dos seguintes inquilinos: i) Radio Globo (Ed. Tower Bridge), que ocupava uma área de 981 m²; ii) Ecogen (Rochaverá), que devolveu 874 m², permanecendo em 890m². Consequentemente o portfólio teve um aumento na vacância financeira para 11,1%.

Dados do segundo trimestre apresentados pela Binswanger Brazil, mostram que o segmento de lajes corporativas A/A+ em São Paulo teve uma leve melhora, observou-se absorção líquida de 1 mil m², foi o primeiro trimestre positivo após uma sequência de 4 trimestres com absorção líquida negativa. A vacância física do mercado de São Paulo aumentou de 20,8% para 22,8%, principalmente por conta de algumas entregas de novos estoques, que acumularam 107 mil m² no trimestre.

É importante ressaltar que o relator da reforma tributária apresentou ao Congresso Nacional um novo texto para a reforma tributária. Neste novo texto foi retirada a tributação dos dividendos de fundos imobiliários. Continuamos acompanhando o andamento desta reforma, agora com impactos menores ao mercado de FII.

A cota do JSRE teve alta de 0,06% em julho, enquanto que o IFIX registrou alta de 2,51% no mesmo período, o índice acumula queda de 1,60 % no ano de 2021. Pelo lado macroeconômico, destacamos que o índice de inflação IGP-M, que baliza muitos dos nossos contratos de locação, teve alta de 0,78% em julho, e acumula alta de 33,83% nos últimos 12 meses.

Nome: JS Real Estate

Multigestão FII

Código de Negociação

(ticker): JSRE11

Administrador: Banco J.

Safr S.A.

Auditor: PwC

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

Comentários do Gestor

O JSRE anunciou rendimento de R\$0,53 por cota, a ser distribuído no dia 20/08, aos detentores de cotas com base no dia 30/07. A distribuição corresponde a um dividend yield de 0,59% no mês (anualizado 7,10%) líquido de IR, com base na cota de fechamento do último mês (R\$89,56). Este percentual representa cerca de 187% do DI líquido (CDI).

Convidamos todos a se cadastrarem em nosso mailing para receber os relatórios mensais e outras informações relevantes do fundo. Para receber tais informações cadastre-se no link a seguir: [Mailing JSRE](#)

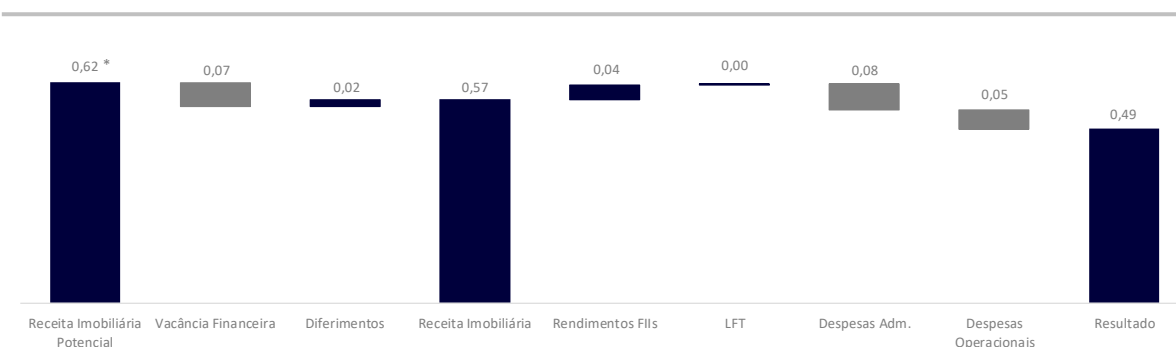
Qualquer dúvida, o time do JSRE está à disposição através do mailing: ri.imobiliario@safra.com.br



Demonstração de Resultado

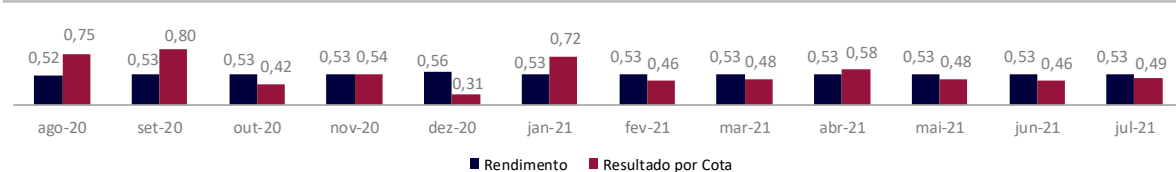
Resultado (R\$)	Julho	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	11.874.333	11.874.333	90.476.832
Receita FII	816.486	816.486	2.609.122
Receita CRI	0	0	0
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	92.225	92.225	499.775
Total Receitas	12.783.043	12.783.043	93.585.729
Despesas Administrativas	-1.558.375	-1.558.375	-10.963.723
Despesas Operacionais	-1.081.178	-1.081.178	-6.496.603
Total de Despesas	-2.639.553	-2.639.553	-17.460.326
Resultado	10.143.490	10.143.490	76.125.403
Rendimento Distribuído	11.006.684	11.006.684	77.046.787
Resultado por Cota	0,49	0,49	3,67
Rendimento por Cota	0,53	0,53	3,71
Proporção Distribuição	108,5%	108,5%	101,2%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,11	N/A	N/A

Composição do Rendimento (R\$)



* A receita imobiliária potencial considera como se todo o espaço com vacância financeira estivesse gerando receita. Vale ressaltar que em um cenário em que a vacância financeira fosse zerada, o resultado do fundo seria impactado pelo aumento das receitas e redução das despesas operacionais.

Histórico de Rendimento (R\$)

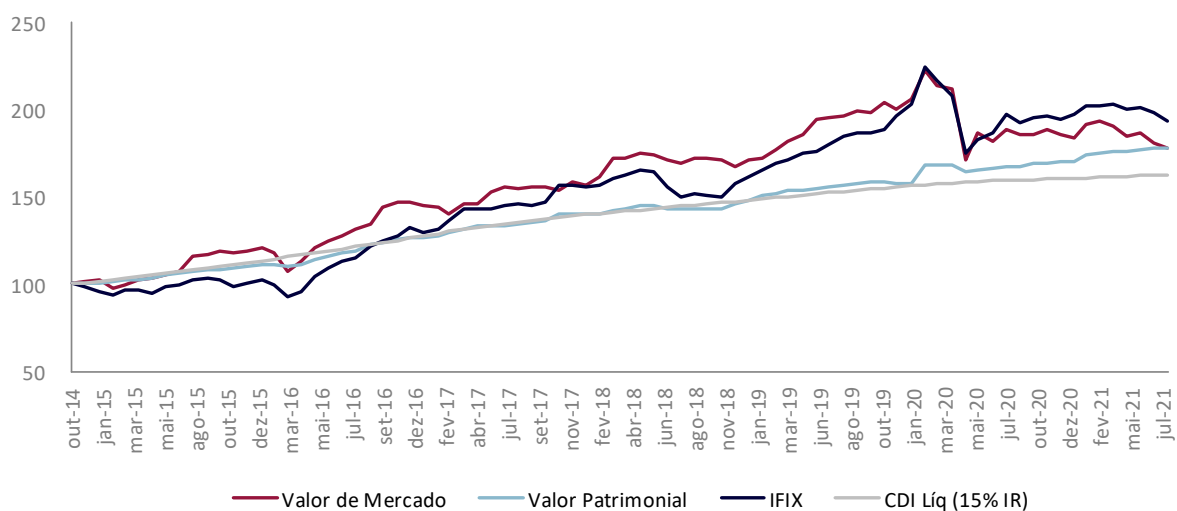




Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

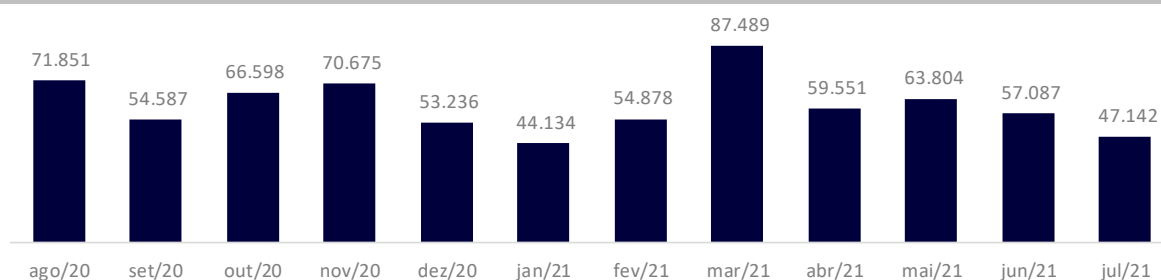
	jul/21	2021	2020	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,64%	3,12%	3,66%	7,09%	14,16%
Valor de Mercado + Rendimento	0,66%	-6,36%	-14,25%	-3,52%	-10,17%
CDI Líq (15% IR)	0,30%	1,37%	2,36%	2,07%	5,76%
Ibovespa	-3,94%	2,34%	2,92%	18,35%	19,63%
IGPM+6%	1,27%	20,00%	30,53%	41,86%	64,31%
IFIX	2,51%	-1,60%	-10,24%	3,33%	6,19%



Liquidez

	jul/21	2021	12 meses
Volume Negociado (R\$)	47.141.514	414.085.086	731.033.005
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	2.142.796	2.855.759	2.924.132
Giro	2,00%	17,55%	30,99%

Liquidez Mensal (em milhares de reais)





Carteira

Imóveis

Nome	Valor Contábil	% Carteira
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.108.090.000	43,03%
Torre Marble e Ebony (Rochaverá)	R\$ 498.746.522	19,37%
Ed. Paulista	R\$ 482.680.000	18,74%
Ed. WTNU III	R\$ 306.173.693	11,89%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 8.622.000	0,33%
Total	R\$ 2.404.312.215	93,37%

Carteira FII

Ticker	Nome	Saldo	% Carteira
HGPO	CSHG Prime Offices	R\$ 88.565.891	3,44%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 17.953.885	0,70%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 9.986.231	0,39%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 9.907.715	0,38%
PVBI	VBI Prime Properties	R\$ 6.945.351	0,27%
KNCR	Kinea Rendimentos Imobiliários	R\$ 4.150.371	0,16%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 624.879	0,02%
AIEC	Autonomy Edifícios Corporativos	R\$ 504.562	0,02%
VGIR	Valor RE III	R\$ 234.050	0,01%
TBOF	TB Office	R\$ 15.718	0,00%
Total		R\$ 138.888.653	5,39%

Títulos Públicos

	Saldo	% Carteira
LFT	R\$ 22.354.826	0,87%
Total	R\$ 22.354.826	0,87%

Caixa e Contas a Receber

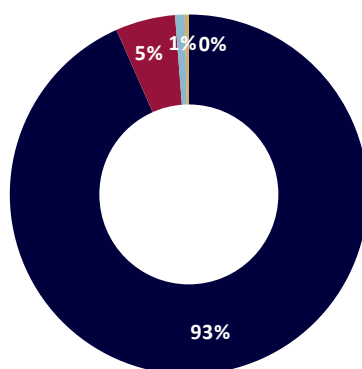
	Saldo	% Carteira
Caixa e contas a receber	R\$ 9.448.180	0,37%
Total	R\$ 9.448.180	0,37%



Patrimônio

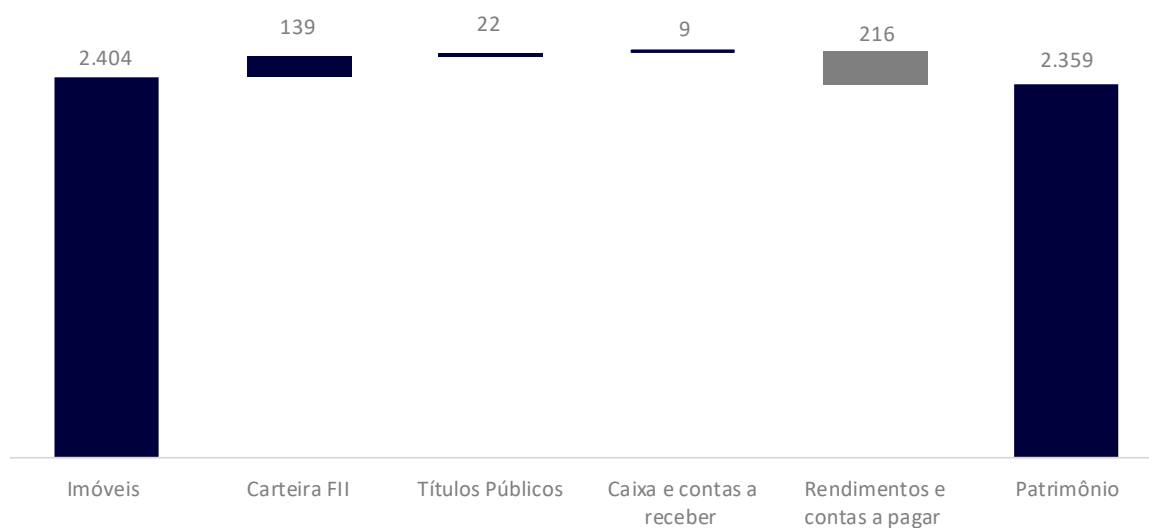
	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 2.404.312.215	101,92%
Carteira FII	R\$ 138.888.653	5,89%
Títulos Públicos	R\$ 22.354.826	0,95%
Caixa e contas a receber	R\$ 9.448.180	0,40%
Rendimentos e contas a pagar	-R\$ 216.034.178	-9,16%
Patrimônio Líquido	R\$ 2.358.969.696	100,00%

Composição da Carteira



■ Imóveis ■ Carteira FII ■ Títulos Públicos ■ Caixa e contas a receber

Composição do PL

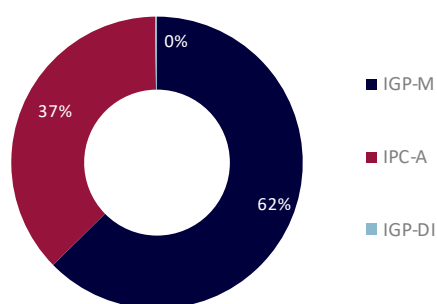




Imóveis

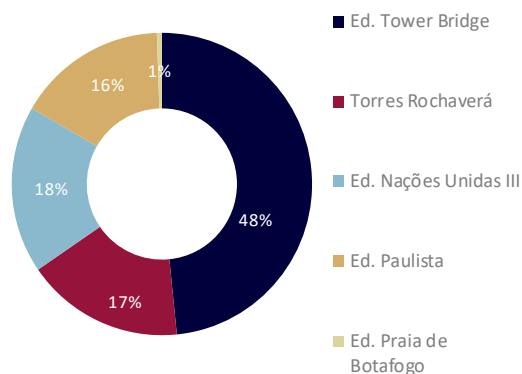
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



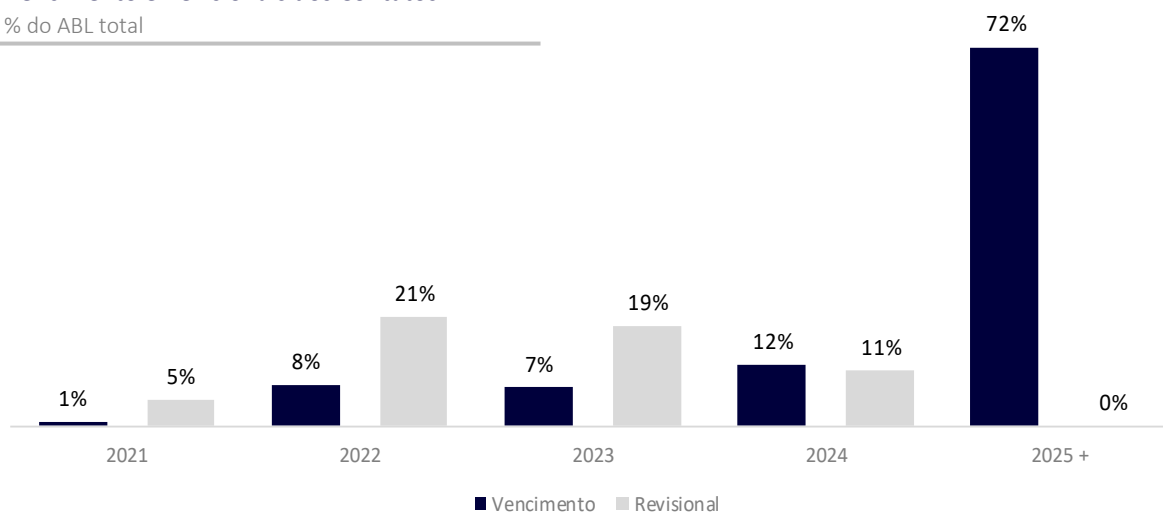
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



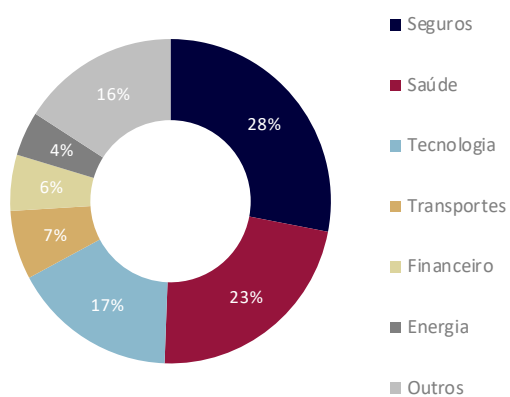
Vencimento e Revisionais dos Contatos

% do ABL total



Sector dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



Maiores Inquilinos

% do ABL total

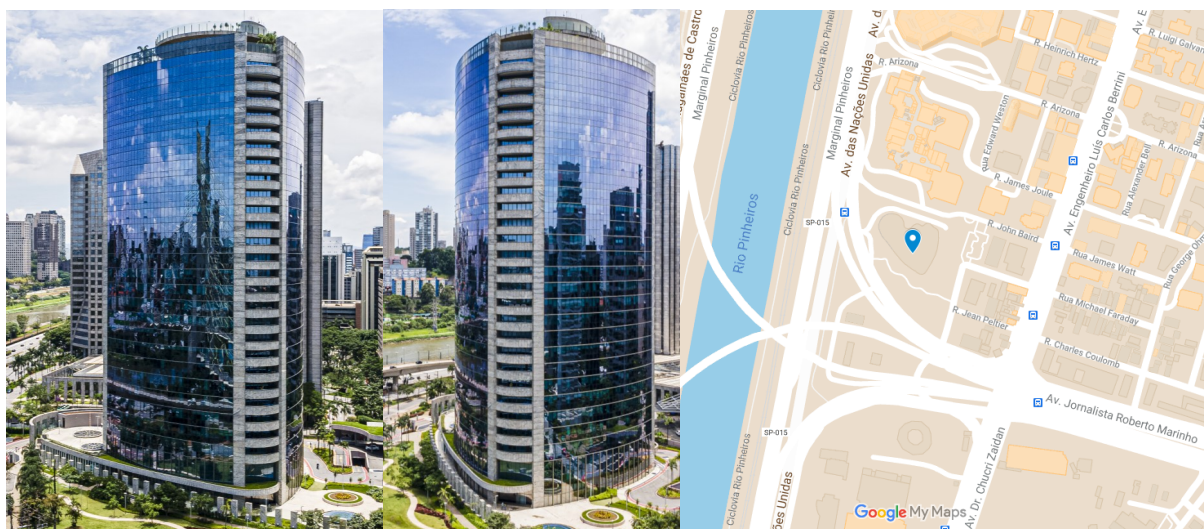
Allianz	12,8%
Zurich Minas	6,6%
Einstein	4,4%
Banco Votorantim	4,2%
Medtronic	4,2%
Salesforce	3,6%
CCEE	3,3%
Abbevie	3,0%
Emae	2,6%
Fleury	2,6%
Outros	52,9%
Total	100%



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 Chucrí Zaidan da Linha Ouro do metrô, seu entorno conta com todas as facilidades e serviços.

Aquisição: Março de 2020

Locatários: Zurich Minas, Medtronic, Salesforce, Abbvie, Emae, Fleury, Banco Toyota, Seb, Zurich Santander, Panalpina, Docusign, NCR, Bridgestone, Kroll & AA, Dessault e Tishman.

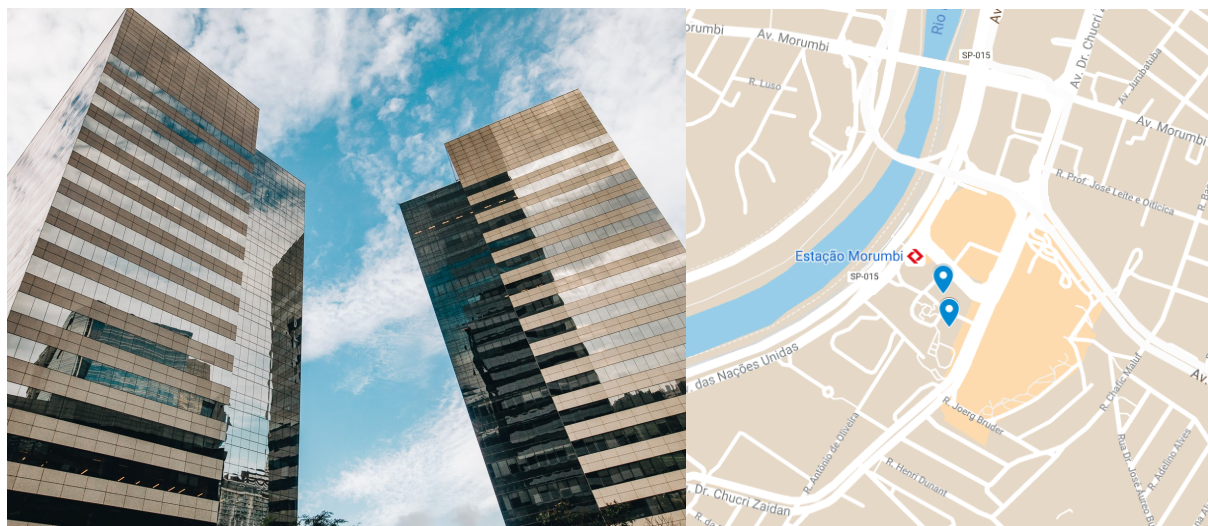
Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	48	52.873,90m ²	9,4%
Loja e restaurante	10	3.573,78m ²	1,6%
Estacionamento	1.672 vagas		0,0%
Total		56.447,68m²	8,9%

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.



Torres Marble e Ebony— Complexo Rochaverá

Avenida das Nações Unidas, 14.171 — São Paulo, SP



O fundo JSRE11 é proprietário de 40% (22.697m²) das torres Marble e Ebony do complexo Rochaverá Corporate Towers. Inaugurado em maio de 2008, o complexo Rochaverá estabeleceu um novo padrão de tecnologia, conforto e segurança para o mercado imobiliário corporativo de alto padrão. O imóvel recebe a classificação AAA (fonte: Buildings) e tem certificação Leed Gold®. Localizado na região da Av. Chucuri Zaidan/Marginal Pinheiros, em importante eixo comercial da capital paulista, com elevada concentração de grandes empresas nacionais e multinacionais e com excelente acesso ao transporte público. Está ao lado dos shoppings Morumbi e Market Place, além de possuir acesso direto à futura estação Chucuri Zaidan da Linha Ouro do metrô de São Paulo. Seu entorno conta com boa infraestrutura urbana, facilidades e serviços que contribuem para o crescente fluxo de pessoas na região.

Aquisição: Fevereiro de 2021

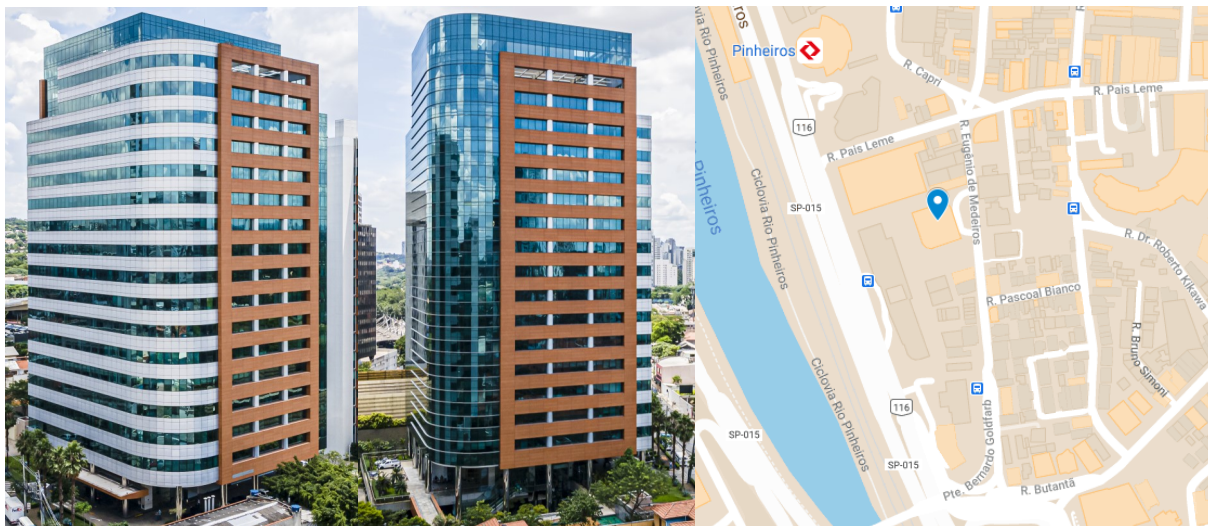
Locatários: Banco Votorantin, SAP Brasil, Boehringer Ingelheim, First Data, Everis Brasil, Fleury, Regus, Boston Scientific, Ecogen, LG Electronics, Avaya do Brasil, Akzo Nobel, Astellas Farma, Genomma Lab, Ingredion, Banco do Brasil, Coliers, Al Desenvolvimento, Triumph Motorcycles, Votorantim Finanças, Vifor e American Express.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	128	22.149,49m ²	22,6%
Loja e restaurante	4	548,20m ²	0,0%
Estacionamento	1.064 vagas		0,0%
Total		22.697,69m²	22,0%

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 AAA 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.

Aquisição: Outubro de 2017

Locatários: Allianz e CloudWalk

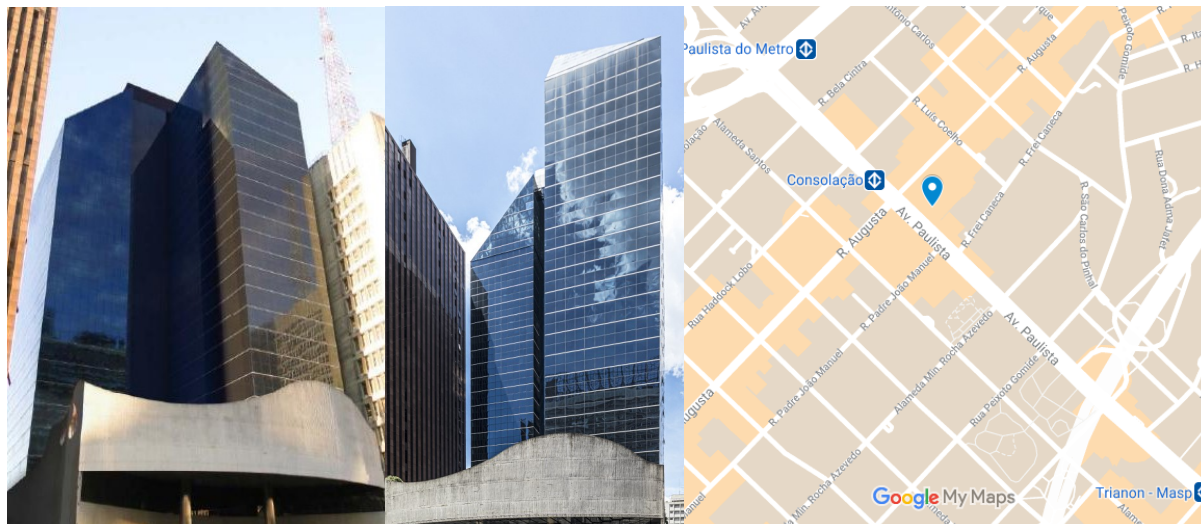
Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	20	15.867,00m ²	0,0%
Estacionamento	436 vagas		0,0%
Total		15.867,00m²	0,0%

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. Paulista

Avenida Paulista, 2064 e 2086 — São Paulo, SP



O fundo é proprietário de 100% do Ed. Paulista, o imóvel passou por um *retrofit* 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.

Aquisição: Dezembro de 2018

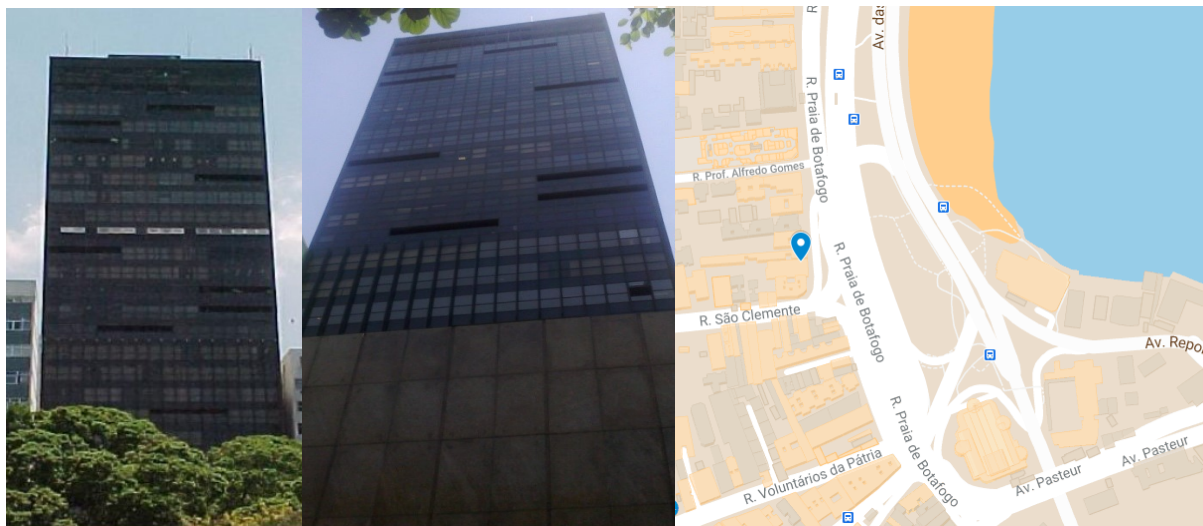
Locatários: ISCP, Einstein, Equinix, CCEE, Prudencial, Regus, InfoJobs e Valid.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	41	26.206,00m ²	27,7%
Estacionamento	408 vagas		0,0%
Total		26.206,00m²	27,7%

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. Praia de Botafogo 440**

Rua Praia de Botafogo, 440 — 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.

Aquisição: Outubro de 2012

Locatários: Intelsat e Moraes Pitombo.

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

Portfólio Consolidado

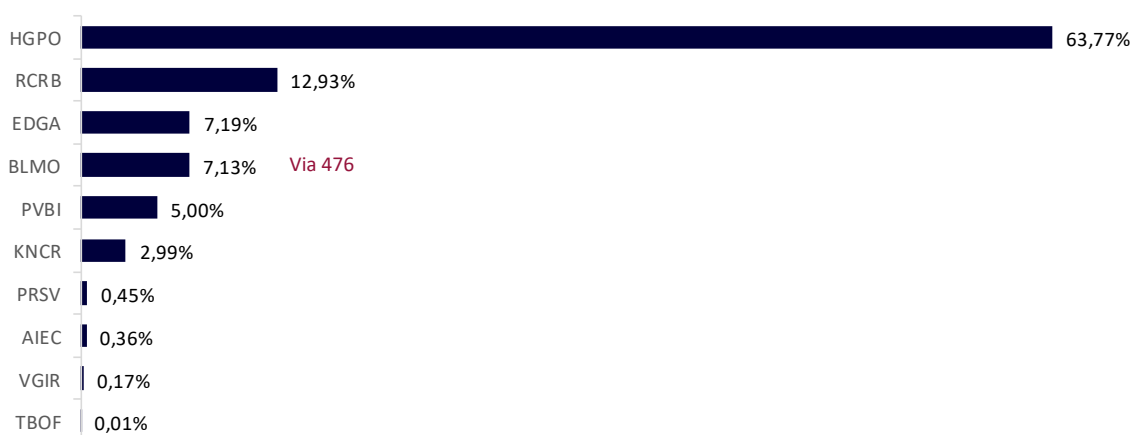
Ativo	# Conjuntos	Área Bruta Locável	Vacância Física	Vacância Financeira
Lajes Corporativas	244	117.813,42m ²	14,6%	11,4%
Loja e restaurante	14	4.121,98m ²	1,4%	1,4%
Estacionamento	3.597 vagas	0	0,0%	0,0%
Total		121.935,40m²	14,2%	11,1%



Detalhes sobre as Principais Posições de FIIs

Fundos Imobiliários

% PL da carteira FII



HGPO11

Valor de Mercado	R\$ 227,79
Cota Patrimonial	R\$ 241,16
ABL (m²)	12.613
Vacância	0,00%
DY	6,12%

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.

RCRB11

Valor de Mercado	R\$ 154,30
Cota Patrimonial	R\$ 198,05
ABL (m²)	40.495
Vacância	14,40%
DY	6,53%

O patrimônio do fundo é composto por 10 ativos localizados nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. 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.



Histórico Emissões

Emissões realizadas

Emissão	Data	Quantidade de Cotas	Montate (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**



**Cadastre-se no
nosso mailing**

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.