



Relatório Gerencial



Safrasset | Asset

Novembro 2021

JSRE11

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
69,93	1.452.259.247	52.640	2.981.474	9,14%	0,76% / 9,09%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
113,24	2.351.705.390	20.767.328	121.935	-21,82%	-4,10%

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,

No mês de novembro, a equipe de gestão finalizou o processo de revisional do contrato de locação da Allianz Seguros, em boas condições para os investidores do JSRE, trazendo maior previsibilidade para as receitas do fundo e trazendo mais algumas atipicidades ao contrato: i) prorrogamos o prazo de locação por mais 3 anos, passando a vigorar até 2031; ii) manutenção de 100% da área ocupada pela Allianz Seguros; iii) ajustamos o valor de locação para patamares de mercado (muito próximo do que já estavam pagando), impactando a receita do fundo em menos de R\$0,01 por cota e sem impactar o rendimento do fundo; iv) aumento de multas e penalidades para rescisão antecipada do contrato e v) troca do índice de reajuste de inflação do contrato de IGP-M para IPCA. A próxima revisional deste contrato passa ser apenas em 2023, conforme consta neste relatório.

A equipe de gestão continua trabalhando para aumentar a ocupação de seu portfólio de edifício, e percebeu uma melhora na visitação e nas negociações, em especial no edifício Paulista e Rochaverá no último mês. Manteremos os cotistas informados do andamento destas negociações através de nossos relatórios gerenciais.

Com o avanço do número de pessoas imunizadas e a queda do número de casos de COVID-19, notamos que muitas empresas estão planejando a volta dos funcionários para os escritórios e outras já voltaram com parte dos profissionais. Observamos o número de pessoas em circulação nos nossos imóveis aumentar mais de 120% nos últimos 4 meses.

Notamos que nesses primeiros dias do mês de dezembro houve uma melhora nas cotas dos fundos de lajes corporativas, inclusive do JSRE, que já subiu 9,11% até o fechamento do dia 08/12.

Pelo lado macroeconômico, destacamos que o índice de inflação IGP-M, teve alta de 0,02% em novembro, e acumula alta de 17,89% nos últimos 12 meses, enquanto o IPCA acumula uma alta de 10,67% nos últimos 12 meses.

Nome: JS Real Estate
Multigestão FII

**Código de Negociação
(ticker):** JSRE11

Administrador: Banco J.
Safrasset 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
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

O JSRE anunciou rendimento de R\$0,53 por cota, a ser distribuído no dia 21/12, aos detentores de cotas com base no dia 30/11. A distribuição corresponde a um dividend yield de 0,76% no mês (anualizado 9,09%) líquido de IR, com base na cota de fechamento do último mês (R\$69,93). Este percentual representa cerca de 152% 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](#)

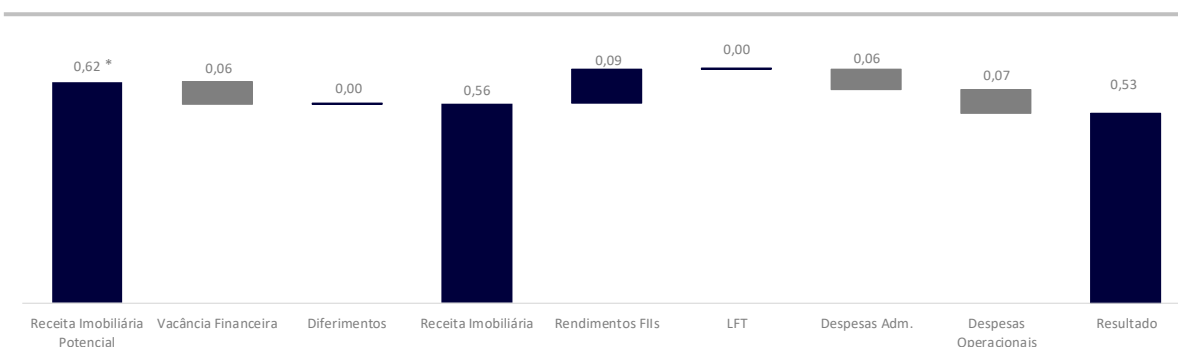
Qualquer dúvida, o time do JSRE está à disposição através do mailing: ri.imobiliario@safra.com.br



Demonstração de Resultado

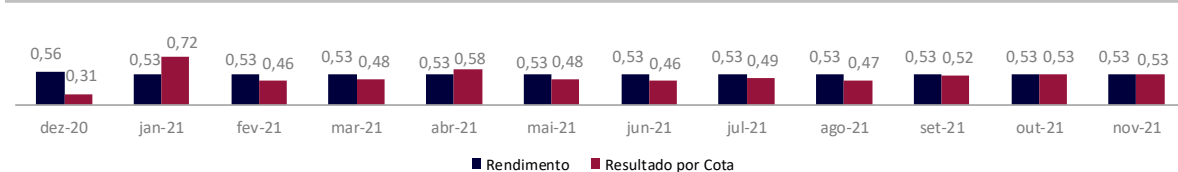
Resultado (R\$)	Novembro	2º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	11.632.376	59.157.328	137.759.828
Receita FII	1.963.484	6.355.976	8.148.612
Receita CRI	0	0	0
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	39.413	316.169	723.719
Total Receitas	13.635.273	65.829.473	146.632.159
Despesas Administrativas	-1.165.006	-6.909.893	-16.315.241
Despesas Operacionais	-1.406.598	-6.310.670	-11.726.095
Total de Despesas	-2.571.604	-13.220.563	-28.041.336
Resultado	11.063.669	52.608.910	118.590.823
Rendimento Distribuído	11.006.684	55.033.419	121.073.522
Resultado por Cota	0,53	2,53	5,71
Rendimento por Cota	0,53	2,65	5,83
Proporção Distribuição	99,5%	104,6%	102,1%
Resultado Acumulado para Distribuição	0,04	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\$)

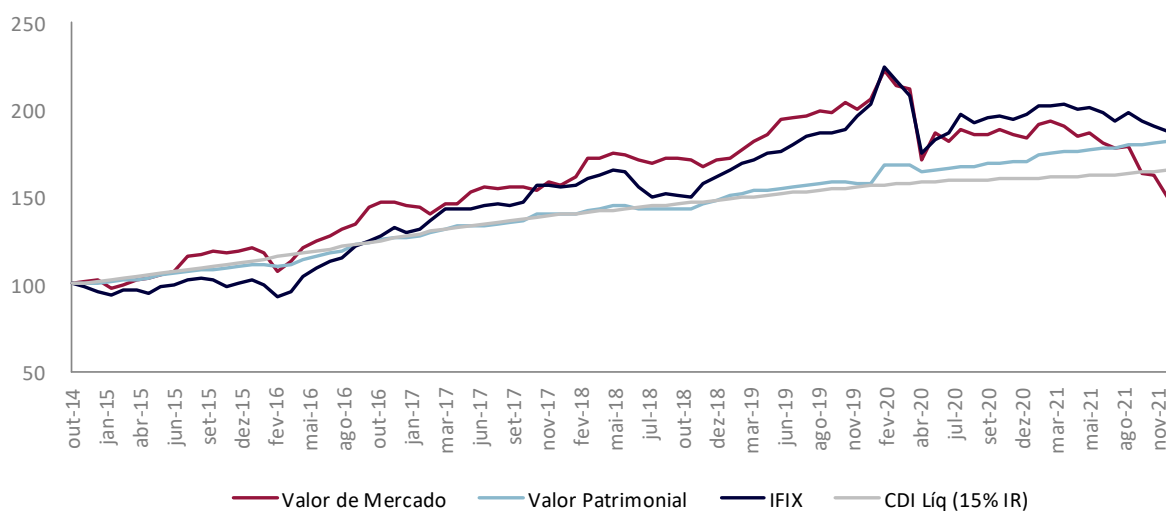




Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs. Benchmarks

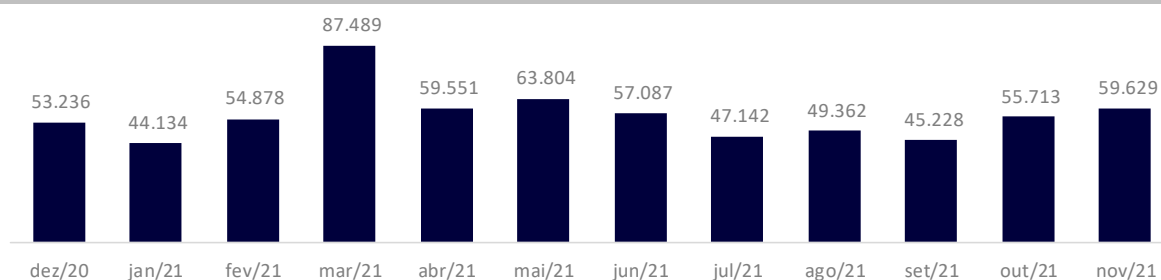
	nov/21	2021	2020	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,30%	4,74%	3,66%	6,93%	15,83%
Valor de Mercado + Rendimento	-4,10%	-24,82%	-14,25%	-21,82%	-30,17%
CDI Líq (15% IR)	0,49%	3,05%	2,36%	3,21%	5,83%
Ibovespa	-1,53%	-14,37%	2,92%	-6,41%	-5,84%
IGPM+6%	0,51%	23,19%	30,53%	24,97%	64,95%
IFIX	-3,65%	-10,18%	-10,24%	-8,21%	-10,80%



Liquidez

	nov/21	2021	12 meses
Volume Negociado (R\$)	59.629.486	624.017.996	677.254.232
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	2.981.474	2.736.921	2.709.017
Giro	2,54%	26,53%	28,80%

Liquidez Mensal (em milhares de reais)





Carteira

Imóveis

Nome	Valor Contábil	% Carteira
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 1.108.090.000	43,29%
Torre Marble e Ebony (Rochaverá)	R\$ 509.169.870	19,89%
Ed. Paulista	R\$ 482.856.900	18,87%
Ed. WTNU III	R\$ 305.792.582	11,95%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 8.622.000	0,34%
Total	R\$ 2.414.531.352	94,34%

Carteira FII

Ticker	Nome	Saldo	% Carteira
HGPO	CSHG Prime Offices	R\$ 80.614.500	3,15%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 16.172.459	0,63%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 9.907.715	0,39%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 8.217.910	0,32%
PVBI	VBI Prime Properties	R\$ 6.056.606	0,24%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 586.945	0,02%
AIEC	Autonomy Edifícios Corporativos	R\$ 403.708	0,02%
TBOF	TB Office	R\$ 15.718	0,00%
Total		R\$ 121.975.561	4,77%

Títulos Públicos

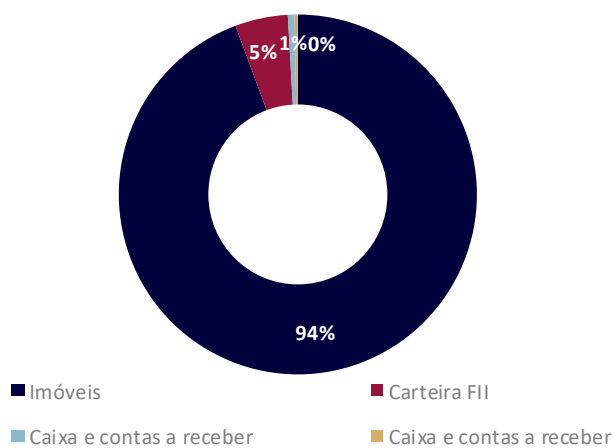
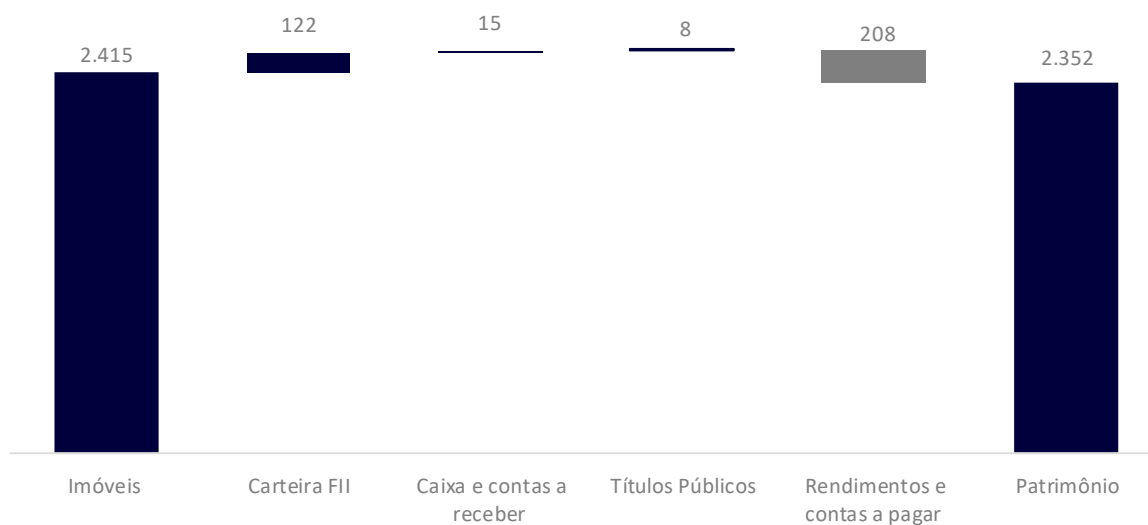
	Saldo	% Carteira
LFT	R\$ 7.516.738	0,29%
Total	R\$ 7.516.738	0,29%

Caixa e Contas a Receber

	Saldo	% Carteira
Caixa e contas a receber	R\$ 15.466.355	0,60%
Total	R\$ 15.466.355	0,60%

Patrimônio

	Saldo	s/PL
Imóveis	R\$ 2.414.531.352	102,67%
Carteira FII	R\$ 121.975.561	5,19%
Títulos Públicos	R\$ 7.516.738	0,32%
Caixa e contas a receber	R\$ 15.466.355	0,66%
Rendimentos e contas a pagar	-R\$ 207.784.616	-8,84%
Patrimônio Líquido	R\$ 2.351.705.390	100,00%

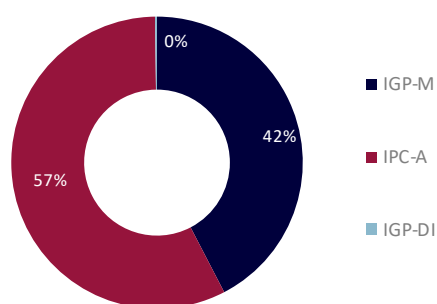
Composição da Carteira**Composição do PL**



Imóveis

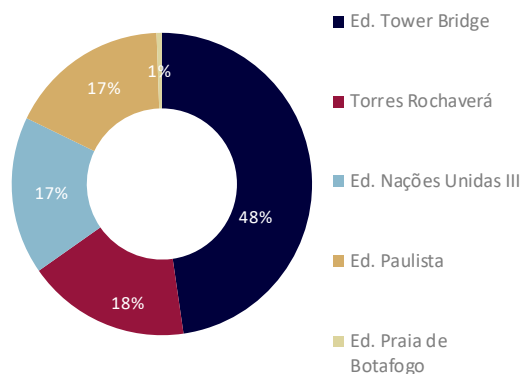
Reajuste dos Contratos Por Índice

% receita imobiliária do mês



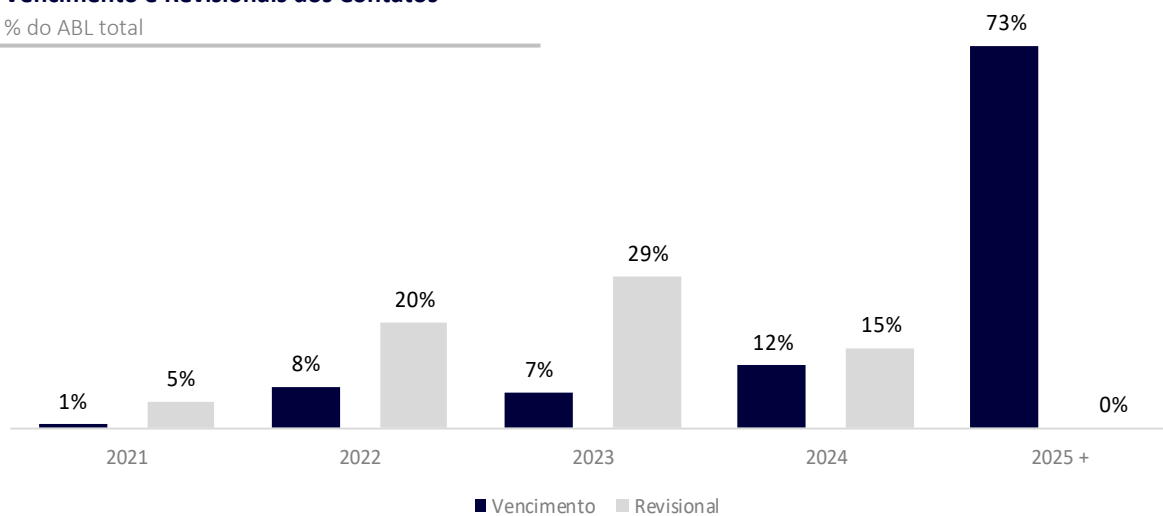
Por Imóvel

% receita imobiliária do mês



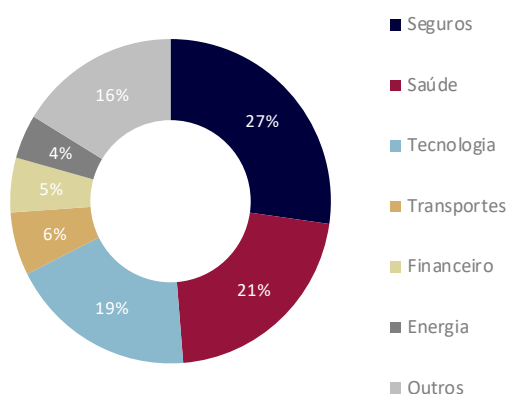
Vencimento e Revisionais dos Contatos

% do ABL total



Setor dos Inquilinos

% receita imobiliária do mês



Maiores Inquilinos

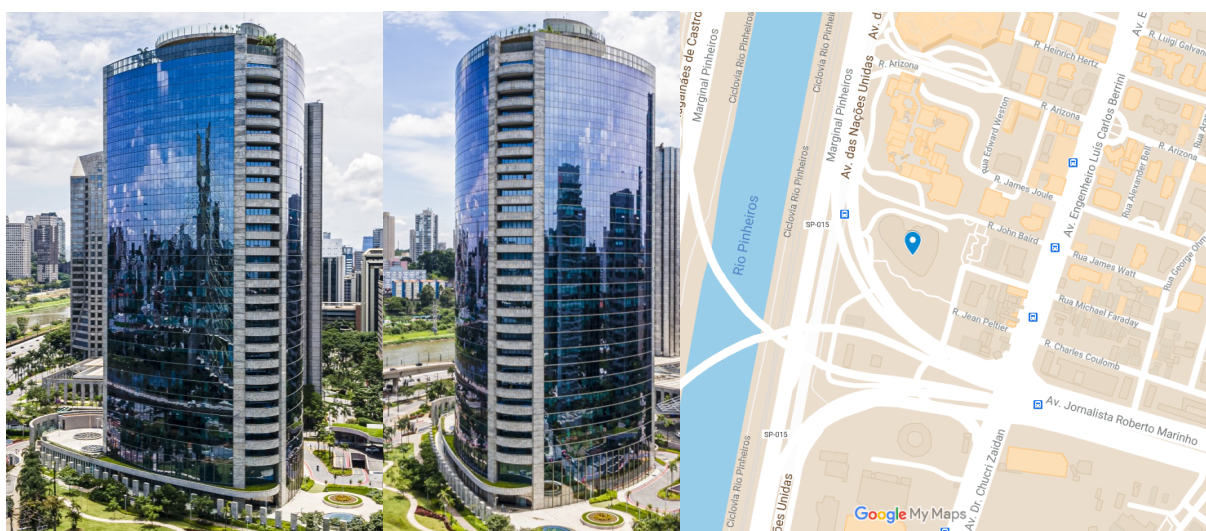
% do ABL total

Allianz	12,8%
Zurich Minas	6,6%
Einstein	4,4%
Banco Votorantim	4,2%
Medtronic	4,2%
Salesforce	3,6%
CCEE	3,3%
Panalpina	3,0%
Abbvie	3,0%
Emae	2,6%
Outros	52,4%
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 Chucri Zaidan da Linha Ouro do metrô, seu entorno conta com todas as facilidades e serviços.

Aquisição: Março de 2020

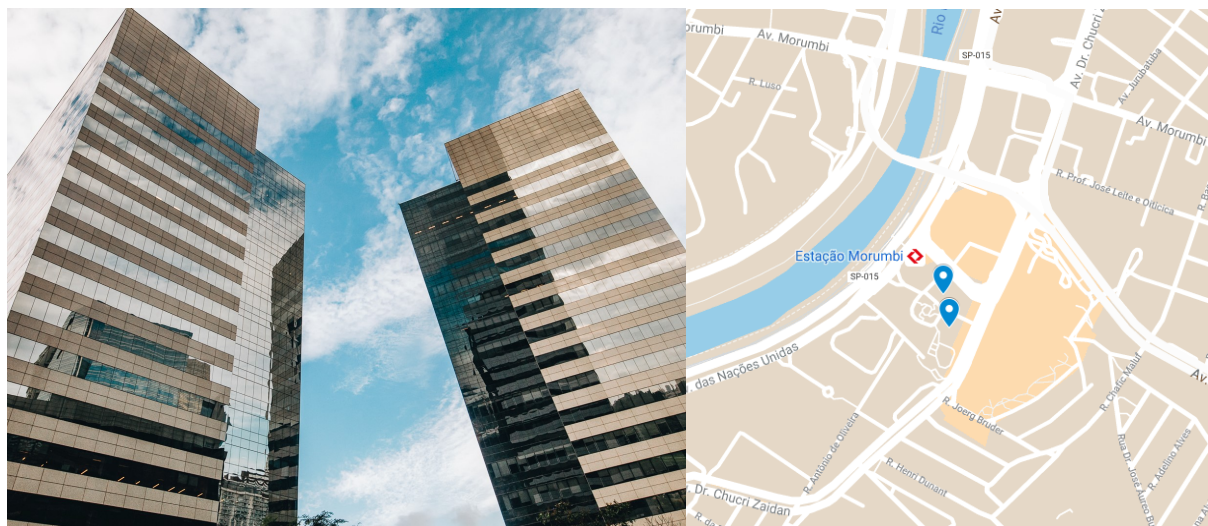
Locatários: Zurich Minas, Medtronic, Salesforce, Abbvie, Emae, Fleury, Banco Toyota, Seb, Zurich Santander, Panalpina, Docusign, NCR, Bridgestone, Kroll & AA, Green4T, Dassault e Tishman.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	48	52.873,90m ²	5,5%
Loja e restaurante	10	3.573,78m ²	1,6%
Estacionamento	1.672 vagas		0,0%
Total		56.447,68m²	5,2%

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

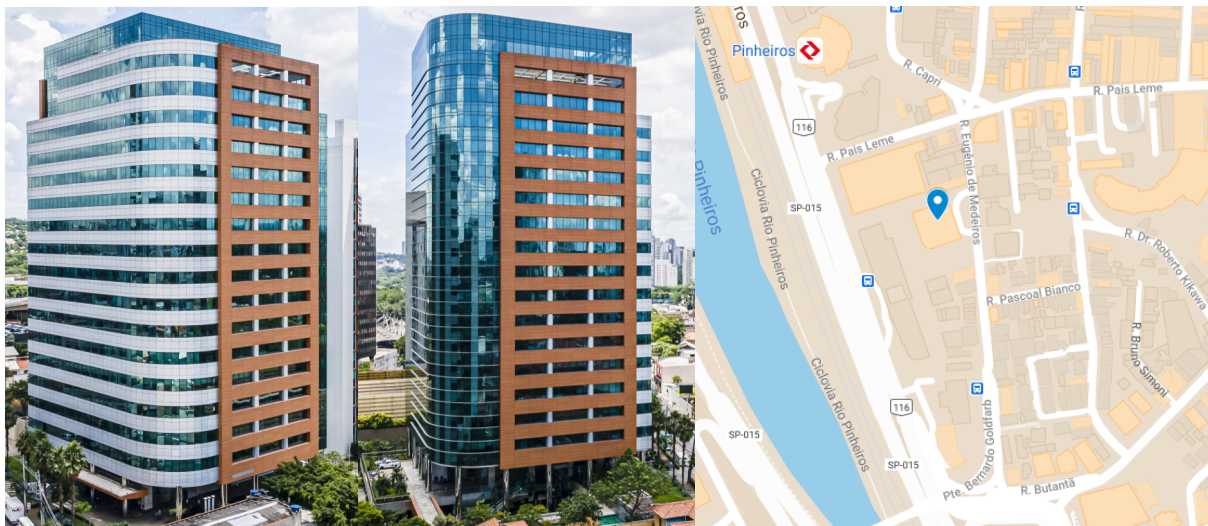
Locatários: Banco Votorantin, SAP Brasil, Boehringer Ingelheim, First Data, Everis Brasil, Fleury, Regus, Boston Scientific, Ecogen, LG Eletrônica, Avaya do Brasil, Akzo Nobel, Astellas Farma, Genomma Lab, Ingredion, Banco do Brasil, Coliers, Al Desenvolvimento, Triumph Motorcycles, Votorantim Finanças,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

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	128	22.149,49m ²	26,6%
Loja e restaurante	4	548,20m ²	0,0%
Estacionamento	1.064 vagas		0,0%
Total		22.697,69m²	26,0%

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

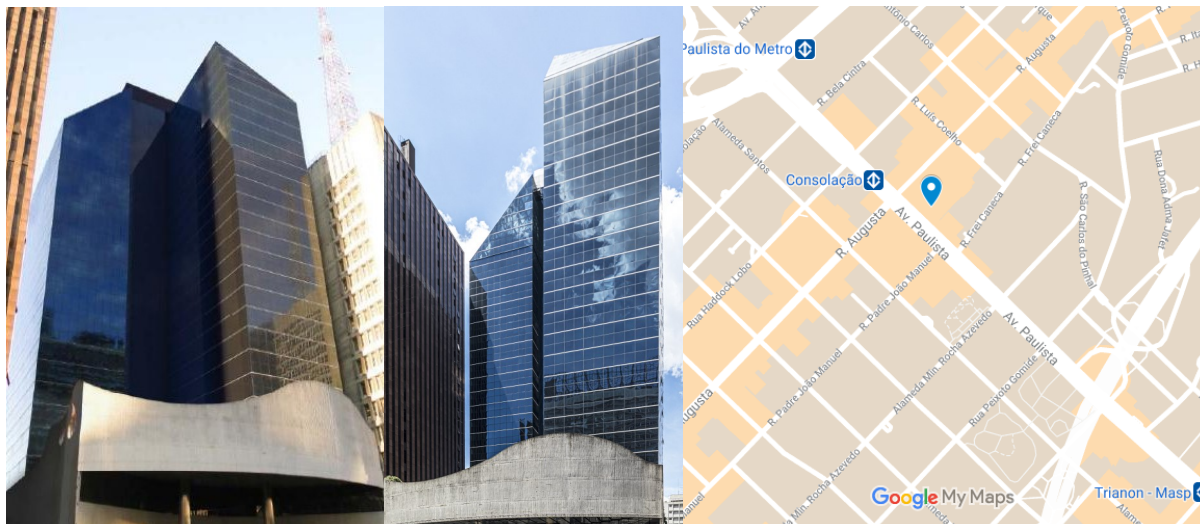
Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	20	15.867,00m ²	0,0%
Estacionamento	436 vagas		0,0%
Total		15.867,00m²	0,0%

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

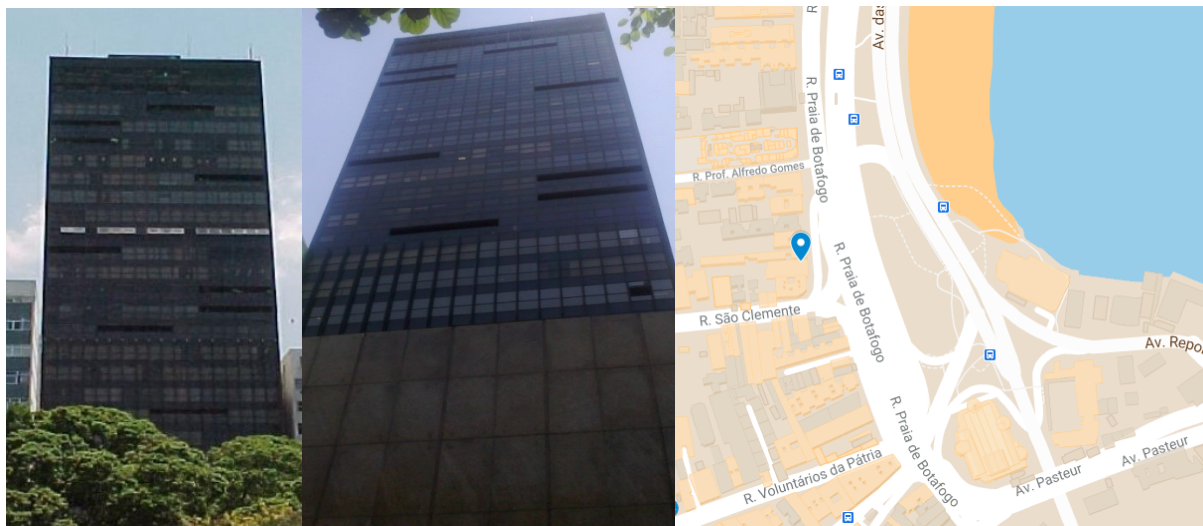
Locatários: ISCP, Einstein, Equinix, CCEE, Prudencial, Regus, Livance, InfoJobs e Valid.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	41	26.206,00m ²	24,4%
Estacionamento	408 vagas		0,0%
Total		26.206,00m²	24,4%

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	12,9%	12,0%
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	12,5%	11,7%



Detalhes sobre as Principais Posições de FIIs

Fundos Imobiliários

% PL da carteira FII



HGPO11

Valor de Mercado	R\$ 223,00
Cota Patrimonial	R\$ 269,65
ABL (m²)	12.613
Vacância	4,99%
DY	6,35%

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 está com uma vacância baixa. Fundo sólido e resiliente.

RCRB11

Valor de Mercado	R\$ 138,99
Cota Patrimonial	R\$ 194,17
ABL (m²)	40.495
Vacância	14,40%
DY	7,27%

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 BJRC)	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 BJRC 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.