



JS Real Estate Multigestão FII (JSRE11)

Informações

Administrador: Banco J. Safra S.A..

Cotas emitidas: 13.844.885

Auditor: Deloitte

Data de início: 06/06/2011

Taxa de Administração: 1% a.a. s/ valor de mercado

Taxa de Performance: 20% s/ os rendimentos que excederem 6% a.a. s/ base atualizada por IGPM

Ambiente de negociação: [B³]

Valores ajustados para datas anteriores ao desdobramento em 1:10 cotas em 30/09/2014

Contato

E-mail: safra.asset@safra.com.br

Central de Atendimento Safra: 0300 105 1234

SAC: 0800 772 5755

Principais números do mês

Rendimento / Cota	R\$	0,53
Dividend Yield		0,48%
Varição da Cota		2,07%
Retorno Total		2,55%
PU Contábil	R\$	108,71
PU Mercado	R\$	113,80
Ágio/Deságio		4,68%
Market Cap	R\$	1.575.547.913
Mercado Secundário	R\$	135.048.781

Resultado do mês

Rendimentos FII	R\$	530.063
CRI	R\$	226.748
Aluguéis e outros	R\$	4.444.048
LCI	R\$	474.481
Títulos Públicos	R\$	1.562.887
Res. c/ Vendas de Ativos	R\$	-
Despesas	R\$	(1.210.194)
Resultado	R\$	6.028.032
Result/cota (+ reserva acum.)	R\$	0,58810
Reserva	R\$	0,05810
Rendimento distribuído	R\$	0,53

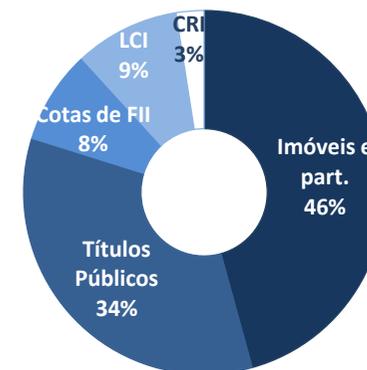
Alocação da carteira

	R\$	s/ PL
Cotas de FII	127.028.973	8,44%
Imóveis e participações	694.778.658	46,16%
CRI	37.886.527	2,52%
LCI	142.064.577	9,44%
Títulos Públicos	518.576.811	34,46%
Caixa e contas a receber	4.452.258	0,30%
Rendimentos e contas a pagar	(19.745.935)	-1,31%
Patrimônio Líquido	R\$ 1.505.041.868	100,0%

Comentário da Gestão

No mês de novembro, o JSRE11 distribuiu rendimentos de R\$ 0,53 por cota, um yield de 0,48% sobre a cota de fechamento do mês anterior. A variação do valor de mercado da cota foi de 2,07%, o ágio entre o valor de mercado e o valor patrimonial do Fundo fechou em 4,68%.

Conforme publicado em Fato Relevante no dia 18 de novembro de 2019, o Fundo encaminhou uma proposta de aquisição da integralidade do empreendimento denominado Condomínio Tower Bridge Corporate, no valor de R\$ 1.055.250,00. A proposta foi aprovada em AGE no dia 10 de dezembro de 2019 pelo FII TB Office. Em 12 de dezembro de 2019, foi aprovada em AGE a realização da 7ª emissão de cotas do JSRE11, no montante de até R\$ 750 milhões. Os recursos obtidos com a Oferta serão destinados para (i) prioritariamente, a aquisição do Condomínio Tower Bridge Corporate, sendo que a aquisição do imóvel pelo Fundo está condicionada a determinadas condições resolutivas, incluindo a conclusão satisfatória, a critério exclusivo do Fundo, de processo de auditoria legal (due diligence); e (ii) o acesso a novas oportunidades de aquisição de ativos para a sua carteira.



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.



Rentabilidade

Mês	Rendimento	DY s/ contábil	DY s/ mercado
nov-19	R\$ 0,53	0,49%	0,48%
out-19	R\$ 0,57	0,51%	0,50%
set-19	R\$ 0,62	0,56%	0,56%
ago-19	R\$ 0,62	0,56%	0,55%
jul-19	R\$ 0,62	0,56%	0,56%
jun-19	R\$ 0,62	0,56%	0,56%
mai-19	R\$ 0,60	0,54%	0,54%
abr-19	R\$ 0,58	0,52%	0,54%
mar-19	R\$ 0,57	0,51%	0,54%
fev-19	R\$ 0,57	0,51%	0,55%
jan-19	R\$ 0,57	0,52%	0,56%
dez-18	R\$ 0,56	0,51%	0,55%

Valor da Cota

Mês	Contábil	Mercado	Agio/Deságio
nov-19	R\$ 108,71	R\$ 113,80	4,68%
out-19	R\$ 109,03	R\$ 111,49	2,25%
set-19	R\$ 110,88	R\$ 114,02	2,83%
ago-19	R\$ 110,92	R\$ 111,55	0,57%
jul-19	R\$ 110,93	R\$ 112,50	1,42%
jun-19	R\$ 111,23	R\$ 111,49	0,23%
mai-19	R\$ 111,26	R\$ 111,31	0,05%
abr-19	R\$ 110,80	R\$ 111,50	0,63%
mar-19	R\$ 110,93	R\$ 106,87	-3,66%
fev-19	R\$ 111,14	R\$ 105,44	-5,13%
jan-19	R\$ 110,74	R\$ 103,07	-6,93%
dez-18	R\$ 110,42	R\$ 101,00	-8,53%

Retorno total vs. benchmarks

	nov-19	2019	2018	12 meses	24 meses	Início
Valor patrimonial	0,19%	4,37%	7,87%	6,13%	12,15%	117,52%
Valor de mercado	2,55%	19,47%	6,92%	20,01%	31,13%	142,81%
CDI	0,38%	5,57%	6,42%	6,09%	12,96%	120,60%
CDI Líq (15% IR)	0,32%	4,73%	5,46%	5,18%	11,01%	102,51%
Ibovespa	0,95%	23,15%	15,03%	20,93%	50,39%	71,61%
IGPM+6%	0,79%	10,89%	14,01%	10,22%	28,16%	162,32%
IFIX	3,52%	22,91%	5,62%	25,64%	30,60%	179,05%

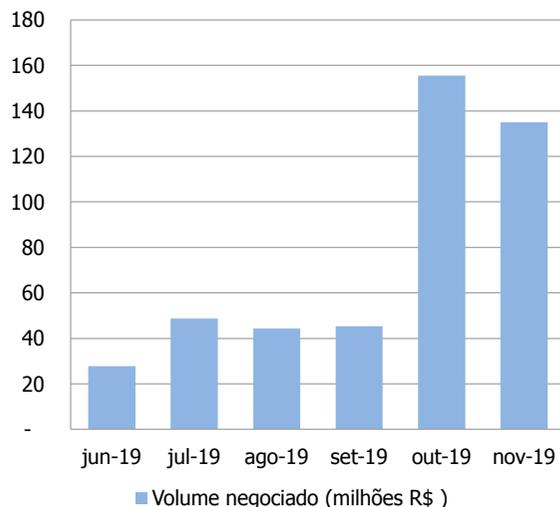
Rentabilidade acumulada desde o início

	s/ CDI	s/ CDI líq.	s/ IGPM+6%
JSRE - Contábil	98,22%	110,13%	80,57%
JSRE - Mercado	112,13%	125,73%	91,98%

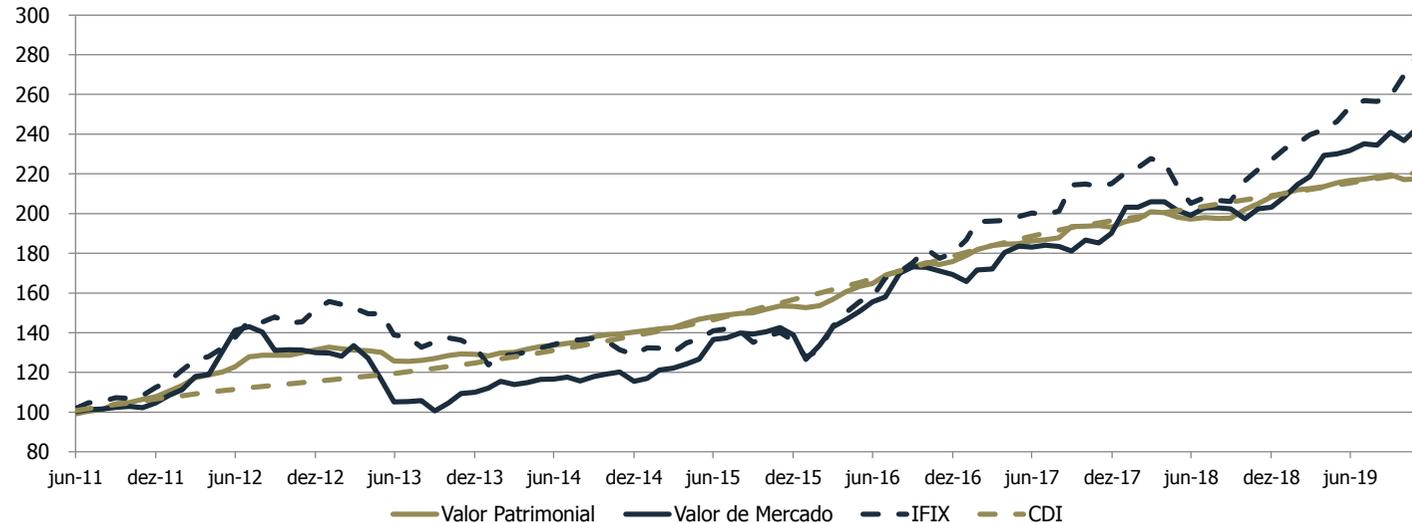
DY: dividend yield (rendimento do dividendo)

Retorno total: variação da cota + rendimentos

Mercado secundário



Retorno total histórico



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.safrasset.com.br ou no site www.cvm.gov.br.



Imóveis e Participações

Nome		Valor Contábil	s/ PL
Ed. Paulista	R\$	418.688.843	27,82%
Ed. NU III + BRE Ponte II *	R\$	268.629.815	17,85%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$	7.460.000	0,50%
Total	R\$	694.778.658	46,16%

Carteira FII

Código	Nome		Saldo	s/ PL
HGPO11	CSHG JHSF Prime Offices	R\$	77.799.448	5,17%
FVBI11	VBI FL 4440	R\$	31.048.303	2,06%
EDGA11	Edifício Galeria	R\$	16.293.715	1,08%
PRSV11	Presidente Vargas	R\$	1.887.507	0,13%
Total		R\$	127.028.973	8,44%

Carteira CRI

Risco	Indexador	Vencimento	Saldo	s/ PL
CB Empr. Imob.	IPCA	abril-27	R\$ 23.033.083	1,53%
Suzano	IPCA	dezembro-24	R\$ 14.853.444	0,99%
Total			R\$ 37.886.527	2,52%

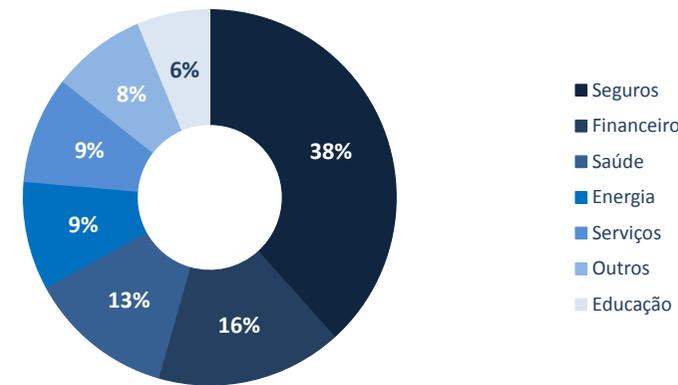
Carteira LCI

Emissor	Indexador	Último Vencimento	Saldo	s/ PL
Banco ABC	CDI	janeiro-20	R\$ 100.934.675	6,71%
Banco FIDIS	CDI	dezembro-19	R\$ 41.129.902	2,73%
Total			R\$ 142.064.577	9,44%

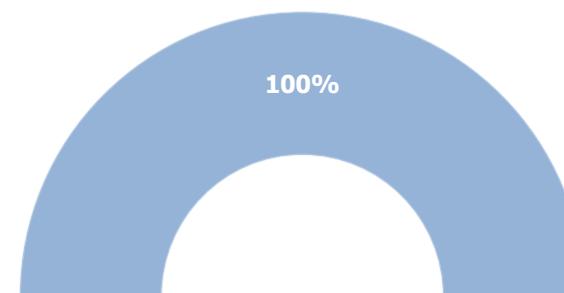
* BRE Ponte II Empreendimentos e Participações S.A.

Portfólio de Imóveis

Setor de atuação dos inquilinos (por área)



Taxa de ocupação do portfólio



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.



Portfólio de Imóveis



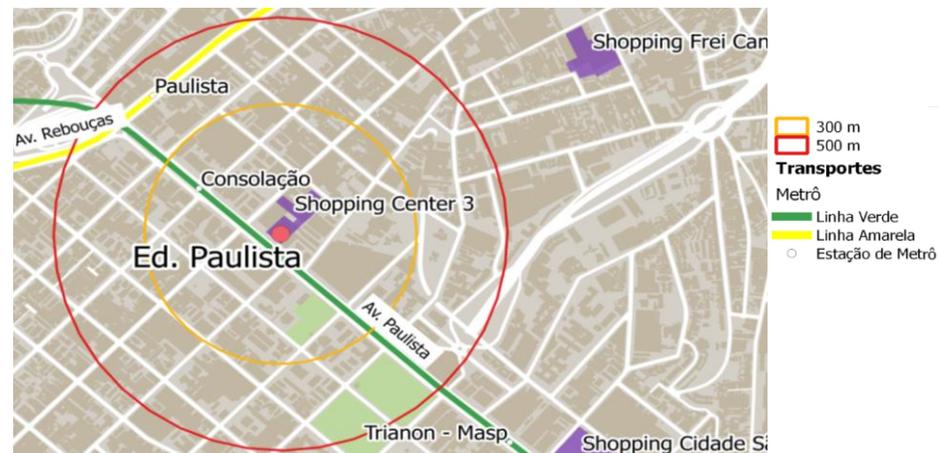
Ed. Paulista

Descrição:

Imóvel corporativo classe AA, localizado na região da Paulista do município de São Paulo, no bairro Bela Vista.

Participação do Fundo:

Andar	Locatário	ABL (m ²)	Valor Contábil	s/ PL
Cinelândia, 6º e 7º (parte)	ISCP	2.683	R\$ 42.871.423	2,8%
Jardim, 1º, 2º, 20º	Einstein	5.391	R\$ 86.135.393	5,7%
3º e 4º	Equinix	2.414	R\$ 38.565.540	2,6%
5º (parte), 9º a 11º	CCEE	3.984	R\$ 63.645.938	4,2%
5º (parte)	Prudential	846	R\$ 13.520.290	0,9%
7º (parte) e 8º	OLX	1.570	R\$ 25.080.398	1,7%
12º	Regus	1.207	R\$ 19.282.770	1,3%
13º	Valid	1.207	R\$ 19.282.770	1,3%
14º a 19º	CEF	6.904	R\$ 110.304.320	7,3%
Total		26.206	R\$ 418.688.843	27,8%



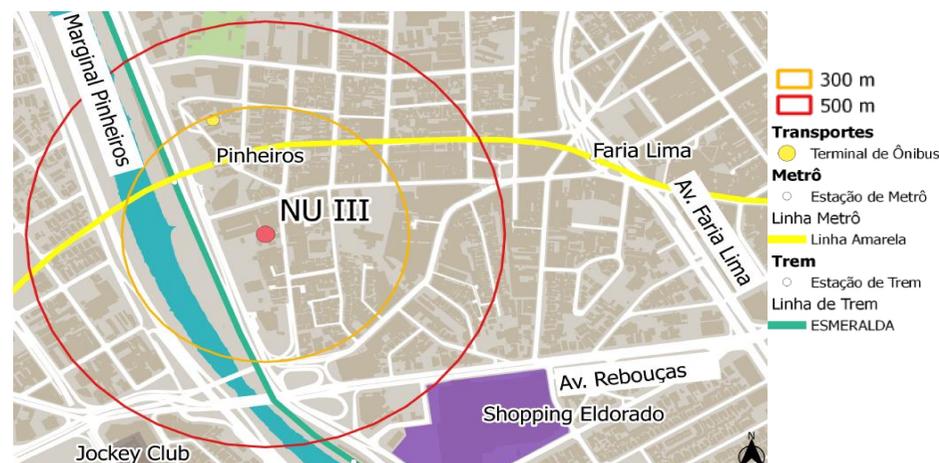
Ed. NU III

Descrição:

Imóvel corporativo classe AA, localizado na região da Marginal Pinheiros em São Paulo, no bairro de Pinheiros.

Participação do Fundo:

Andar	Locatário	ABL (m ²)	Valor Contábil	s/ PL
Diversos	Allianz	15.553	R\$ 262.729.030	17,5%
15º (1501)	CloudWalk	314	R\$ 5.300.970	0,4%
Total		15.867	R\$ 268.030.000	17,8%



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.



Portfólio de Imóveis

Ed. Praia de Botafogo 440



Descrição:

Imóvel corporativo classe A, localizado na região sul do município do Rio de Janeiro, no bairro de Botafogo.

Participação do Fundo:

Andar	Locatário	ABL (m ²)	Valor Contábil	s/ PL
5º	Intelsat	327	R\$ 3.300.000	0,2%
21º	MPA	390	R\$ 4.160.000	0,3%
Total		717	R\$ 7.460.000	0,5%



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.safrasset.com.br ou no site www.cvm.gov.br.