



JS Real Estate Multigestão FII (JSRE11)

Informações

Administrador: Banco J. Safra S.A..

Cotas emitidas: 8.081.791

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\$	0,60
Dividend Yield		0,60%
Varição da Cota		1,92%
Retorno Total		2,52%
PU Contábil	R\$	109,13
PU Mercado	R\$	101,10
Ágio/Deságio		-7,36%
Market Cap	R\$	817.069.070
Mercado Secundário	R\$	20.358.619

Resultado do mês

Rendimentos FII	R\$	857.574
CRI	R\$	560.514
Aluguéis e outros	R\$	1.765.848
LCI	R\$	1.181.499
Títulos Públicos	R\$	373.747
Res. c/ Vendas de Ativos	R\$	980.713
Despesas	R\$	(618.603)
Resultado	R\$	5.101.293
Result/cota (+ reserva acum.)	R\$	0,66561
Reserva	R\$	0,06561
Rendimento distribuído	R\$	0,60

Alocação da carteira

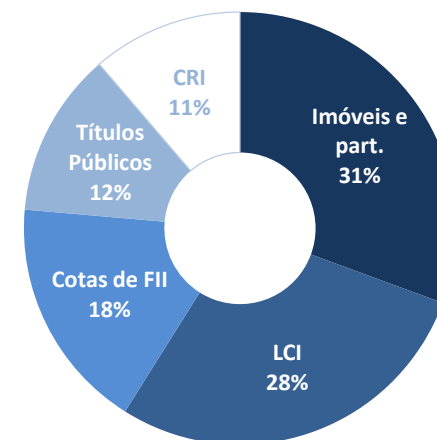
	R\$		s/ PL
Cotas de FII	155.066.545		17,58%
Imóveis e participações	271.770.926		30,81%
CRI	100.209.904		11,36%
LCI	251.313.938		28,49%
Títulos Públicos	109.486.333		12,41%
Caixa e contas a receber	3.749.458		0,43%
Rendimentos e contas a pagar	(9.630.564)		-1,09%
Patrimônio Líquido	R\$ 881.966.540		100,0%

Comentário da Gestão

No mês de novembro, o JSRE11 distribuiu rendimentos de R\$ 0,60 por cota, um yield de 0,60% sobre a cota de fechamento do mês anterior. A variação do valor de mercado da cota foi de 1,92%, o deságio entre o valor de mercado e o valor patrimonial do Fundo fechou em 7,36%.

Nos últimos meses, o Fundo aumentou a alocação em LCI de curto prazo e analisa oportunidades de investimento em imóveis e cotas de FII, tendo em vista as fases do ciclo do mercado imobiliário e o mercado de juros.

A carteira de títulos de renda fixa (CRI e LCI) segue 100% adimplente.



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-18	R\$ 0,60	0,55%	0,60%
out-18	R\$ 0,53	0,50%	0,52%
set-18	R\$ 0,50	0,47%	0,49%
ago-18	R\$ 0,51	0,47%	0,49%
jul-18	R\$ 0,55	0,51%	0,54%
jun-18	R\$ 0,54	0,50%	0,52%
mai-18	R\$ 0,54	0,49%	0,51%
abr-18	R\$ 0,52	0,47%	0,48%
mar-18	R\$ 0,54	0,49%	0,51%
fev-18	R\$ 0,55	0,50%	0,51%
jan-18	R\$ 0,60	0,55%	0,60%
dez-17	R\$ 0,62	0,57%	0,63%

Valor da Cota

Mês	Contábil	Mercado	Agio/Deságio
nov-18	R\$ 109,13	R\$ 101,10	-7,36%
out-18	R\$ 108,19	R\$ 99,20	-8,31%
set-18	R\$ 106,38	R\$ 102,30	-3,84%
ago-18	R\$ 106,79	R\$ 102,99	-3,56%
jul-18	R\$ 107,53	R\$ 103,53	-3,72%
jun-18	R\$ 107,67	R\$ 102,18	-5,10%
mai-18	R\$ 108,70	R\$ 104,00	-4,32%
abr-18	R\$ 110,48	R\$ 106,75	-3,38%
mar-18	R\$ 111,29	R\$ 107,29	-3,60%
fev-18	R\$ 109,74	R\$ 106,37	-3,07%
jan-18	R\$ 109,72	R\$ 106,90	-2,57%
dez-17	R\$ 108,68	R\$ 100,60	-7,44%

Retorno total vs. benchmarks

	nov-18	2018	2017	12 meses	24 meses	Início
Valor patrimonial	1,43%	6,08%	9,89%	5,67%	17,52%	104,95%
Valor de mercado	2,52%	6,44%	12,20%	9,27%	18,28%	102,33%
CDI	0,49%	5,90%	9,95%	6,47%	17,75%	107,93%
CDI Líq (15% IR)	0,42%	5,02%	8,46%	5,50%	15,09%	91,74%
Ibovespa	2,38%	17,15%	26,86%	24,36%	44,58%	41,92%
IGPM+6%	-0,01%	14,69%	5,44%	16,28%	22,17%	137,99%
IFIX	2,57%	3,30%	19,41%	3,93%	25,20%	122,06%

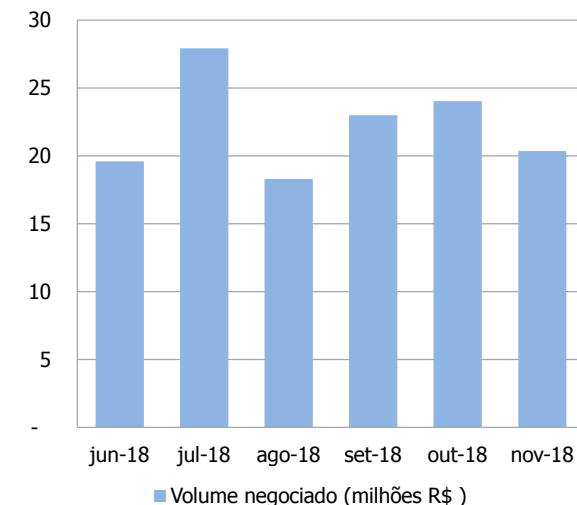
Rentabilidade acumulada desde o início

	s/ CDI	s/ CDI líq.	s/ IGPM+6%
JSRE - Contábil	98,03%	110,23%	82,76%
JSRE - Mercado	96,27%	108,26%	81,27%

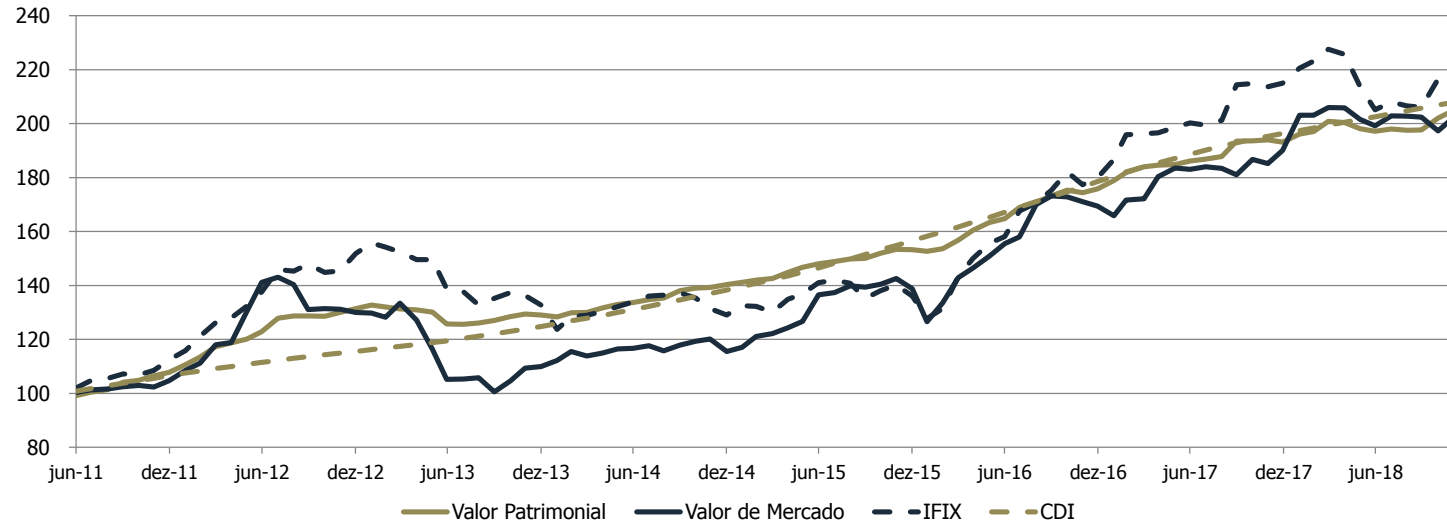
DY: dividend yield (rendimento do dividendo)

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.safraasset.com.br ou no site www.cvm.gov.br. □



Imóveis e Participações

Nome		Valor Contábil	s/ PL
Ed. NU III + BRE Ponte II *	R\$	264.540.926	29,99%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$	7.230.000	0,82%
Total	R\$	271.770.926	30,81%

Carteira FII

Código	Nome		Saldo	s/ PL
HGJH11	CSHG JHSF Prime Offices	R\$	63.600.948	7,21%
SAAG11	Santander Agências	R\$	46.944.680	5,32%
FVBI11	VBI FL 4440	R\$	24.208.992	2,74%
EDGA11	Edifício Galeria	R\$	15.367.074	1,74%
TRXL11	TRX Realty Logística Renda I	R\$	3.435.242	0,39%
PRSV11	Presidente Vargas	R\$	1.509.608	0,17%
Total		R\$	155.066.545	17,58%

Carteira CRI

Risco	Indexador	Vencimento		Saldo	s/ PL
CB Empr. Imob.	IPCA	abril-27	R\$	50.866.220	5,77%
CCP	CDI	agosto-19	R\$	33.847.262	3,84%
Suzano	IPCA	dezembro-24	R\$	15.496.422	1,76%
Total			R\$	100.209.904	11,36%

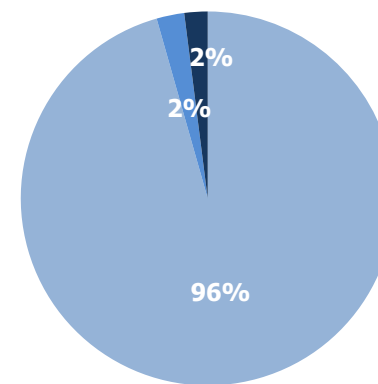
Carteira LCI

Emissor	Indexador	Último Vencimento		Saldo	s/ PL
CEF BM	CDI	novembro-21	R\$	150.791.925	17,10%
Banco ABC	CDI	janeiro-19	R\$	100.522.014	11,40%
Total			R\$	251.313.938	28,49%

* BRE Ponte II Empreendimentos e Participações S.A.

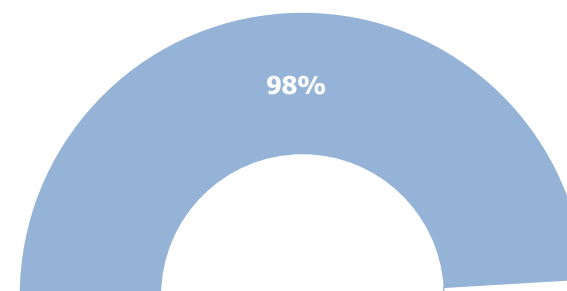
Portfólio de Imóveis

Setor de atuação dos inquilinos



■ Seguros ■ Advocacia ■ Telecom

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



Portfólio de Imóveis



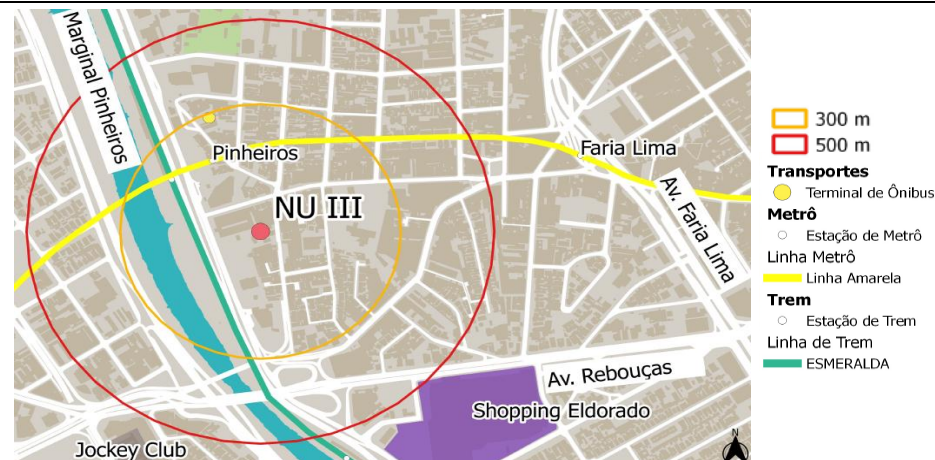
Ed. NU III

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 Seguros	15.553	R\$ 256.403.535	29,07%
15° (1501)	Vago	314	R\$ 4.882.779	0,55%
Total		15.867	R\$ 261.286.314	29,63%



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
5°	Intelsat	327	R\$ 3.250.000	0,37%
21°	MPA	390	R\$ 3.980.000	0,45%
Total		717	R\$ 7.230.000	0,82%



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. □