

JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 13.371.132/0001-71

REF.: FATO RELEVANTE

Prezado(a) Cotista,

O **BANCO J. SAFRA S.A.**, com sede na Av. Paulista, 2.150, São Paulo, SP, inscrito no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20, na qualidade de administrador do **JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“FUNDO”)**, inscrito no CNPJ sob o nº 13.371.132/0001-71 (Código B3: JSRE11), vem, por meio deste, em cumprimento ao disposto nas Instruções CVM nº 358/02 e 472/08 e em complementação às informações divulgadas por meio dos Fatos Relevantes do FUNDO datados de 28/12/2020 e 01/02/2021, COMUNICAR que, na presente data, as condições precedentes estabelecidas no contrato vinculante neles referido foram superadas e o FUNDO, em conjunto com outros investidores, adquiriram 100% das quotas da Shaula Empreendimentos e Participações Ltda. (“Shaula” ou “Sociedade” e “Aquisição”). Conforme já mencionado nos Fatos Relevantes anteriores, a Shaula é proprietária das unidades autônomas que conjuntamente representam 56.744 m² BOMA⁽¹⁾ das torres corporativas Marble e Ebony, de padrão triple A, localizadas na Av. Nações Unidas, 14.171 na região da Marginal Pinheiros, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Imóveis”).

A participação adquirida pelo FUNDO, representada por 40% da Shaula, corresponde ao valor total de R\$ 502 MM, dos quais R\$ 312 MM foram desembolsados à vista pelo FUNDO (sendo parte como aumento de capital da Sociedade e parte como pagamento aos vendedores), R\$ 40 MM foram retidos para eventual pagamento da Renda Mínima Garantida mencionada abaixo e R\$ 150 MM são relativos a operação de securitização realizada pela própria Shaula para o pagamento de suas dívidas pré-existentes, com a consequente liberação de garantias a elas vinculadas, tendo como lastro recebíveis oriundos dos contratos de locação dos Imóveis.

No âmbito da aquisição, os vendedores garantiram ao FUNDO, em complemento ao aluguel mensal atualmente pago pelos locatários, um *cap-rate* anual de 7,25%, respeitando-se o valor limite de garantia de R\$ 40 MM (“Renda Mínima Garantida”) ao FUNDO.

Com a receita de locação e da Renda Mínima Garantida, e considerando a dissolução parcial da Sociedade para que a parcela dos Imóveis correspondente à participação adquirida seja detida diretamente pelo FUNDO, estimamos que a receita mensal do FUNDO terá impacto de aproximadamente R\$ 0,11/cota, a partir do mês completo de competência de março de 2021.

Informamos, ainda, que, ao longo do processo de negociação e diligência da Sociedade, houve alterações em sua estrutura, de modo que foi possível ao FUNDO concluir a supra mencionada operação sem a necessidade de captação de novos recursos junto aos atuais cotistas do FUNDO e outros potenciais investidores, razão pela qual o Administrador aproveita o presente para informar que não seguirá com a emissão de novas cotas e a respectiva oferta pública de distribuição, conforme aprovadas em assembleia geral de cotistas realizada em 22/10/2020 e divulgada por meio de fato relevante na mesma data. Esclarece ainda que a referida oferta pública, que seria realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, não chegou a ser iniciada.

No anexo ao presente fato relevante, disponibilizamos informações adicionais sobre os Imóveis e a presente Aquisição, e estamos à disposição para esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,
São Paulo, 18 de fevereiro de 2021.

BANCO J. SAFRA S.A.
Administrador

Sede social do Administrador: Av. Paulista, nº. 2.150, São Paulo, SP.

SAC – Serviço de Atendimento ao Consumidor: 0800 772 5755 – Atendimento 24 h por dia, 7 dias por semana. **Ouvidoria:** (caso já tenha recorrido ao SAC e não esteja satisfeito/a): 0800 770 1236, de 2ª a 6ª feira, das 9h às 18h, exceto feriados.

⁽¹⁾Área 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.

JS Real Estate

Tese de Investimento – Aquisição de Participação

Rochaverá
Corporate Towers



Safrá



Autorregulação
ANBIMA



Sumário

- | | |
|-------------------|---|
| <i>I</i> | <i>Características da Transação</i> |
| <i>II</i> | <i>O Imóvel</i> |
| <i>III</i> | <i>Impacto no Portfólio do Fundo</i> |
| <i>IV</i> | <i>Fotos do Imóvel</i> |



I- Características da Transação

Características da Transação

- Imóvel: **Rochaverá Corporate Towers** ([Torre Ebony](#) e [Torre Marble](#))
- Área Locável: **56.744 m²**
- Participação JSRE11: **22.697 m² (40%)**
- Vacância: **17%¹**

- Cap Rate: **7,25% a.a., com renda mínima garantida por 3 anos²**
- Receita Bruta por cota/mês: **R\$ 0,11**
- Alavancagem: **R\$150mm (@ CDI + 3,15%)**
- Dividend Yield com Alavancagem: **7,92%³**

Preço	R\$ 502.5 mm	R\$ 22.141 / m ²
RMG	R\$ 40 mm	R\$ 1.762 / m ²
Preço Líquido de RMG	R\$ 462.5 mm	R\$ 20.379 / m ²

¹ Vacância Física em 08/02/2021

² Prazo da RMG pode ser estendido, mas limitado ao montante de R\$ 40 mm em até 10 anos.

³ Considerando CDI de 2,50%.

Locatários

Marble Tower

# Andar	Ramo de Atividade	BOMA (m²)
18	Farmacêutico	1.897,67
	Farmacêutico	601,53
17	Farmacêutico	899,32
	Tecnologia	369,31
16	Tecnologia	1.853,00
15	Imobiliário	1.830,92
14	Tecnologia	1.808,67
12	Equipamentos Médicos	1.786,42
11	Energia	1.764,19
10	Tecnologia	1.741,92
	Tecnologia	851,41
9	Saúde	863,04
	Imobiliário	662,75
8	Imobiliário	472,11
	Tecnologia	553,65
7	Tecnologia	1.675,17
6	Tecnologia	1.652,92
5	Tecnologia	1.630,67
4	Farmacêutico	795,73
	Farmacêutico	812,70
	Vago	410,81
3	Financeiro	1.175,36
2° + Lobby	Saúde	1.563,92
Lobby	Saúde	277,89
Lobby	Automobilístico	415,00
	TOTAL	28.366,08

Ebony Tower

# Andar	Ramo de Atividade	BOMA (m²)
18	Financeiro	1.897,67
17	Financeiro	1.875,42
16	Vago	1.853,17
15	Vago	1.830,92
14	Vago	1.808,67
12	Financeiro	1.786,42
11	Financeiro	1.764,17
10	Financeiro	1.741,92
	Telecomunicação	859,84
9	Telecomunicação	859,84
8	Outros	1.697,42
7	Financeiro	1.675,17
	Vago	826,46
6	Financeiro	451,10
	Vago	383,20
5	Farmacêutico	806,86
	Vago	823,81
4	Agricultura	1.608,42
3	Financeiro	1.586,17
2	Financeiro	1.563,92
Lobby	Financeiro	227,89
Lobby	Financeiro	449,71
	TOTAL	28.378,16

Vacância Física em 08/02/2021



Safrá

II- O Imóvel



Desenvolvido pela Tishman Speyer e inaugurado em maio de 2008, o complexo Rochaverá Corporate Towers estabeleceu um novo padrão de tecnologia, conforto e segurança para o mercado imobiliário corporativo de alto padrão.

Ficha técnica do imóvel

- Classificação: **Classe AAA**
- Certificação **LEED Gold**®
- Área Total do Imóvel: **56.744 m²** (Edifício Ebony Tower e Edifício Marble Tower)
- Tipologia Andares: **36 andares** divididos em **duas torres**
- Pavimentos: **1.564 - 1.898 m²**
- Garagem: **1.064 vagas** (4 subsolos)
- Mobilidade Interna: Total de **22 elevadores** em duas torres
- Pé Direito: **2,80 metros**
- **Ar Condicionado:** Central VAV
- **Geração Própria de Energia:** Ecogen
- **Segurança:** Empresa especializada em segurança, controle na garagem, 24 horas
- **Heliponto** – Torre Ebony*

Fonte: Buildings (nov/2020); [http:// www.rochavera.com.br](http://www.rochavera.com.br); Banco J. Safra; *Sujeito à Homologação

Complexo Rochaverá - Implantação



➤ Terreno de **37 mil m²**.

➤ Acesso de veículos e pedestres pela **Avenida das Nações Unidas** e pela **Avenida Churri Zaidan**.

✓ Maior fluidez e facilidade em horários de pico.

➤ Integração com a cidade.

✓ **Praça central** e outras três **praças adjacentes**.

✓ **Espaços semipúblicos**, todos abertos para a cidade, sem gradis.

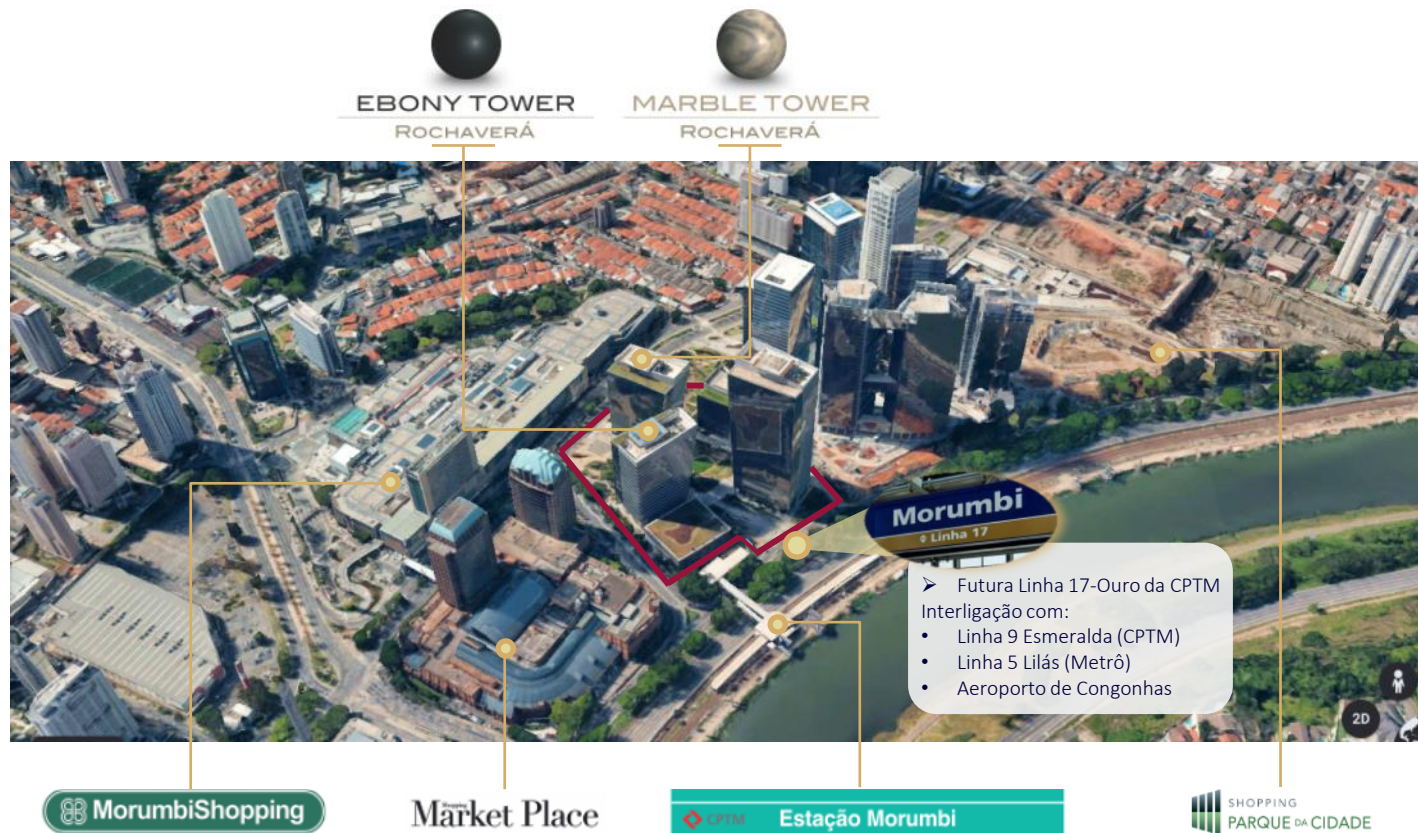
➤ **Áreas verdes** e de lugares de **convívio público**.

Fonte: <http://www.rochavera.com.br/index.php/diferenciais/implantacao>



Saфра

Complexo Rochaverá - Implantação



Fonte: Google Earth (Dez/2020)



Safrá



Sustentabilidade Social e Ambiental

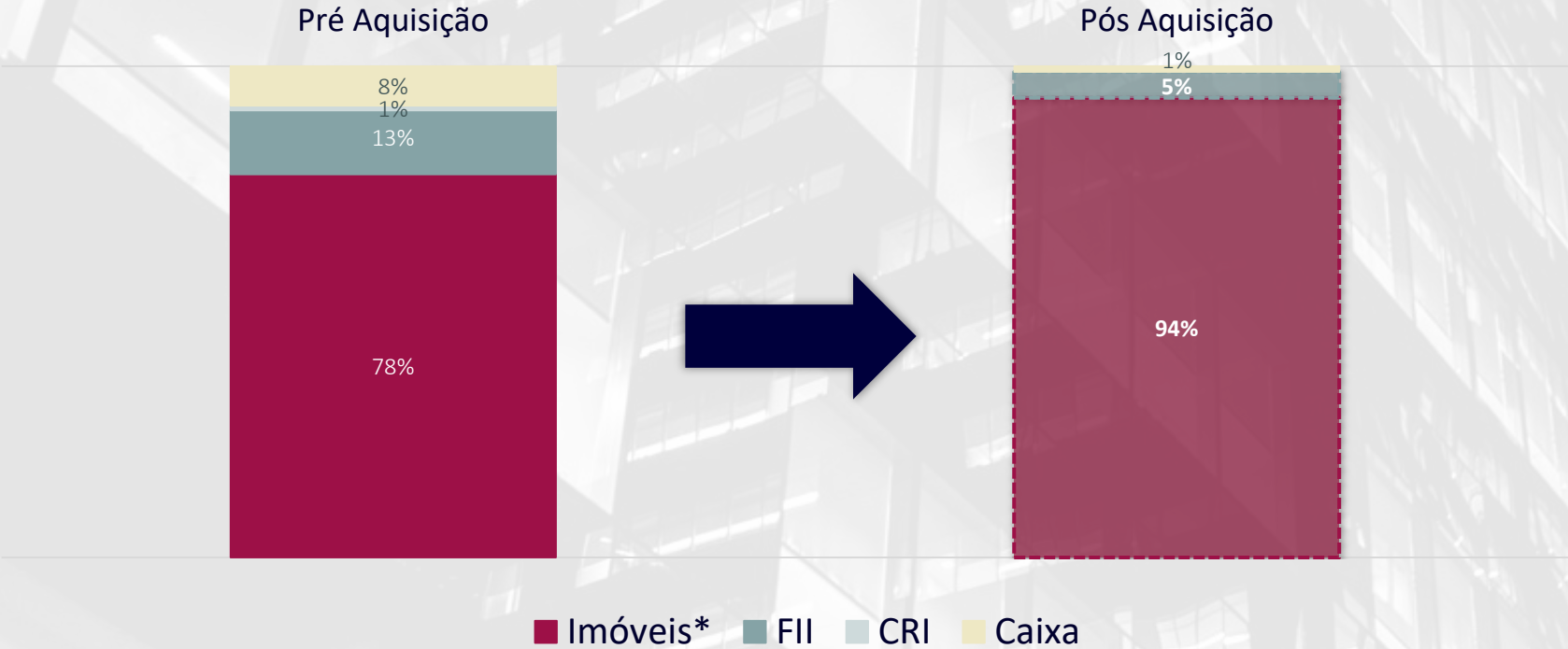
- **Usina própria de energia** que atende 100% das necessidades do condomínio.
- **Maior usina particular** em complexo de edifício de escritórios da **América Latina**, com capacidade para 10 mil KW.
- **Sistema de reutilização da água de chuva** para uso no sistema de ar-condicionado.
- **10 mil metros quadrados de área verde.**
- **Mais de 15 mil pessoas** trabalham no Rochaverá e milhares cruzam seus jardins diariamente, inclusive nos fins de semana.
- **Paisagismo** assinado pela americana **Pamela Burton** e paisagista brasileiro **Sérgio Santana**.
- Um dos **primeiros prédios do Brasil** a receber a **certificação Leed** (Leadership in Energy and Environmental Design).
- **Bicicletário.**

Fonte: <http://www.rochavera.com.br/index.php/historia>



III- *Impacto no Portfólio do Fundo*

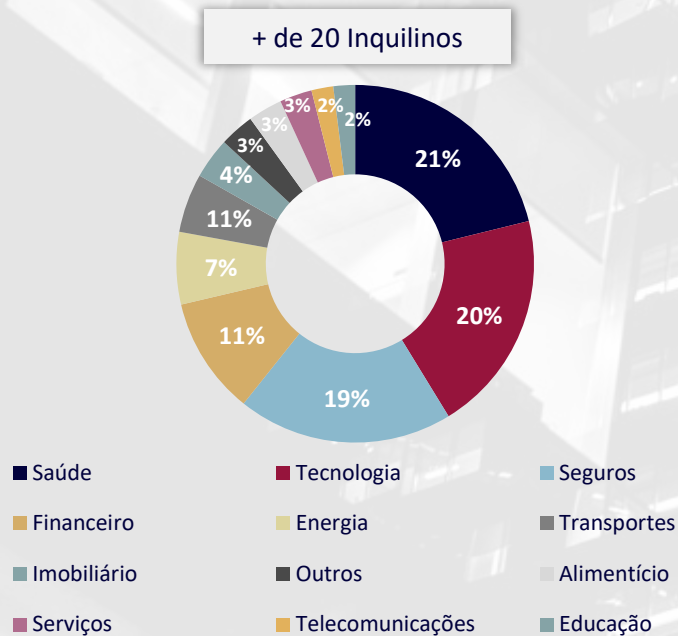
Portfólio previsto após aquisição do Imóvel



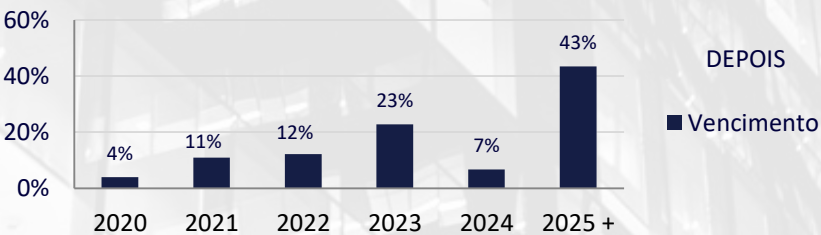
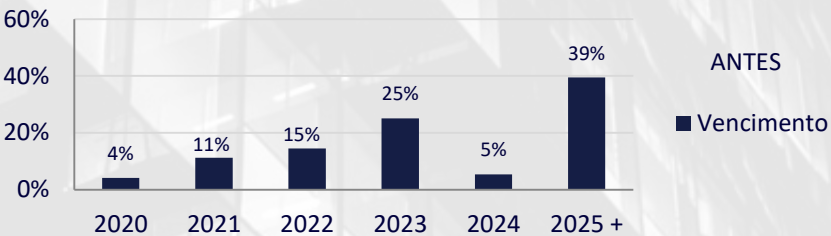
Fonte: Banco J. Safra; *Imóveis inclui participações em sociedades de propósito específico

Portfólio previsto após aquisição do Imóvel

Diversificação setorial de inquilinos¹



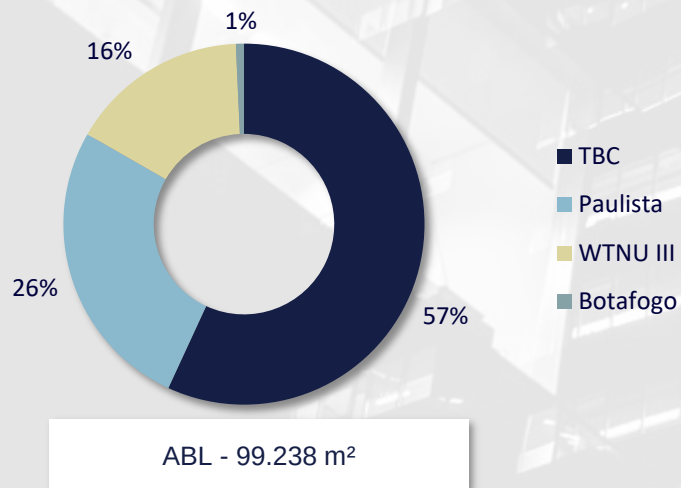
Contrato de Locação¹ (Vencimentos)



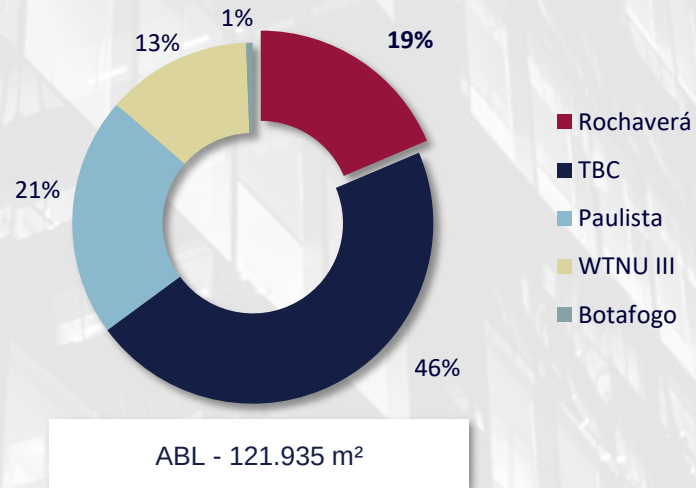
Fonte: Banco J. Safra; ¹ Percentual acima por Área Bruta Locável

Portfólio previsto após aquisição do Imóvel

Antes



Depois



Fonte: Banco J. Safra



IV- Fotos do Imóvel

Fotos: Complexo Rochaverá Corporate Towers



Fonte: CBRE

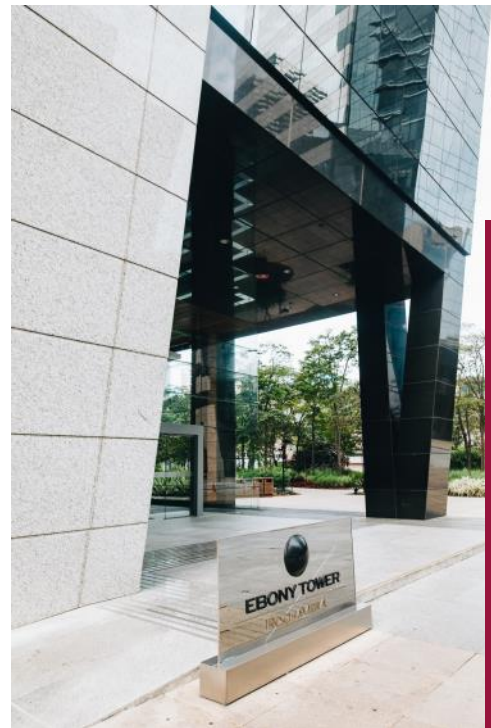


Safran

Fotos: Complexo Rochaverá Corporate Towers



Fonte: CBRE



Safran

Fotos: Complexo Rochaverá Corporate Towers



Fonte: CBRE

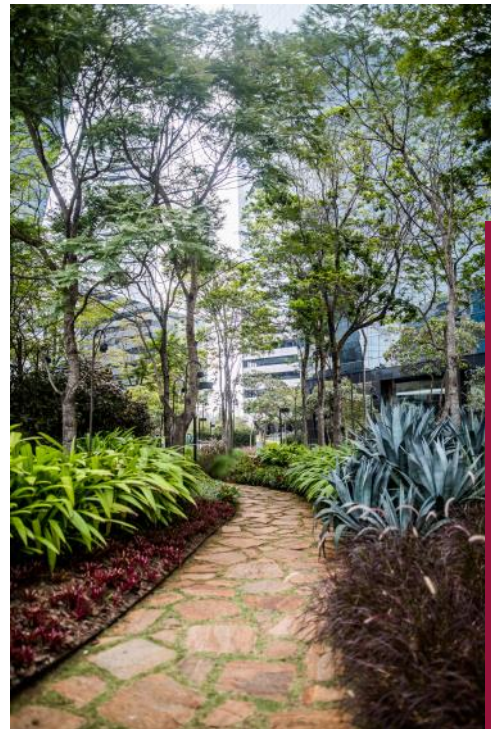
Fotos: Complexo Rochaverá Corporate Towers



Fonte: CBRE



Fotos: Complexo Rochaverá Corporate Towers



Fonte: CBRE

Disclaimer

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC . A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura . É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos . Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente , possíveis variações no patrimônio investido . Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas . Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados . O Administrador, o gestor e os representantes do fundo não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação . Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio . O fundo, o administrador e o gestor não assumem responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico . Esta apresentação é válida somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões . O fundo, o administrador e o gestor não assumem nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro. Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo fundo, administrador ou gestor, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos dela constantes . Não é obrigação do fundo, administrador ou gestor implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o fundo, o administrador e o gestor não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.

Este material tem caráter meramente informativo, não constitui e nem deve ser interpretado como sendo material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro, investimento, sugestão e alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Potenciais investidores devem ler o regulamento e demais documentos do Fundo, em especial a seção “Fatores de Risco” do seu informe anual atualizado, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados ao investimento nas Cotas do Fundo.



Safrá