



Relatório Anual

2021

JSRE11



Safrasset | Asset

JS Real Estate Multigestão | Fundo de Investimento Imobiliário – FII | JSRE11

www.safrasset.com.br

Informações com data base de 31/12/2021

Cota Fechamento no Ano (R\$)	Valor de Mercado do Fundo (R\$)	Número de Cotistas	Liquidez Média Diária (R\$/Dia)	Divided Yield 2021
82,80	1.719.534.758	52.261	2.274.481	7,68%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno 2021
113,84	2.364.197.494	20.767.328	121.935	-10,42%

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

Caros investidores,

O ano de 2021 foi um ano de grandes desafios, o mercado passou por períodos de alta volatilidade, primeiramente em decorrência do alto número de casos por COVID-19, mas esperançosos pelo avanço das vacinas, que hoje já cobre a maioria da população brasileira. Do ponto de vista político/econômico, o que sempre esteve em debate foi o risco fiscal brasileiro, o aumento da inflação e as incertezas quanto ao andamento das reformas em pauta no congresso. Esses temas fizeram com que os agentes econômicos adotassem uma postura extremamente altista para a taxa de juros, que subiu de 2,00% para 9,25% no final do ano, com tendência de novas altas nas próximas reuniões do Comitê de Política Monetária.

Mesmo em um ano desafiador, a gestão conseguiu realizar grandes conquistas que gostaríamos de apresentar a seguir:

Aquisição do Rochaverá

O ano de 2021 começou com a aquisição, em conjunto com fundos da Kinea e do BTG, da empresa Shaula Empreendimentos, que era proprietária das torres Ebony e Marble, por R\$502 milhões (40%). Para a aquisição das torres, o fundo fez a alocação de R\$312 milhões de caixa disponível e foram cedidos recebíveis para alavancar a compra com R\$150 milhões. Esta é a única alavancagem do fundo e representa apenas 6,34% do patrimônio líquido, a uma taxa de CDI + 3,15% a.a., com vencimento em fevereiro de 2022. Entendemos que hoje o melhor cenário é renovar essa cessão por mais 1 ano. A compra das torres do Rochaverá ainda envolveu uma renda mínima garantida de R\$40 milhões que podem ser usados durante 10 anos para complementar a renda dos imóveis até o cap rate de 7,25% ao ano, corrigido pelo IGP-M. Durante o ano de 2021, parte deste recurso foi utilizado e em 31/12/2021 ainda tínhamos um saldo de R\$30,4 milhões. A gestão trabalha para diminuir a vacância dos imóveis, de forma que o saldo da renda mínima garantida possa ser usufruído por um período maior.

No decorrer do ano, foi possível fazer a dissolução de capital da Shaula e a escrituração das matrículas do imóvel para o fundo, nos aproximando dos temas mais relevantes do condomínio e dos inquilinos.

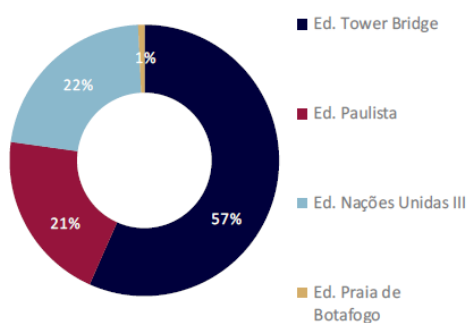
Vale ressaltar que a aquisição das torres do Rochaverá, foi muito importante para a diversificação do portfólio. O JSRE tinha um portfólio mais concentrado no Tower Bridge e em um inquilino, a Allianz, e após a aquisição foi possível pulverizar ainda mais a base de inquilinos e diversificar as regiões e prédios em que o fundo está investido. Nos gráficos e tabelas abaixo, pode-se observar a diferença da concentração dos inquilinos e prédios com relação a receita e ABL do fundo.



2020

Por Imóvel

% receita imobiliária do mês

**Maiores Inquilinos**

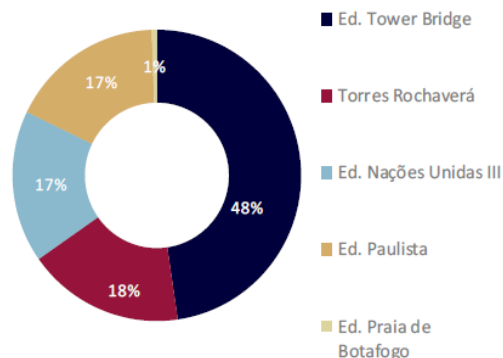
% do ABL total

Allianz	15,7%
Zurich Minas	8,1%
Medtronic	6,6%
Einstein	5,4%
Salesforce	4,5%
CCEE	4,0%
Abbevie	3,6%
Emae	3,2%
Fleury	3,2%
Toyota	2,9%
Outros	42,8%
Total	100%

2021

Por Imóvel

% 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%

Novos Locatários

Com a saída da Caixa Econômica Federal, de alguns andares do Ed. Paulista, e com a aquisição das torres do Rochaverá com 16,6% de vacância, tínhamos ciência dos desafios que 2021 traria para a manutenção dos inquilinos do fundo e para a redução da vacância. A gestão trabalhou para trazer novos inquilinos, algumas renovações e algumas expansões como as negociações que fechamos com a Livance, Infojobs, Vifor, Green4T, Panalpina, Medtronic e Einstein. Também foram negociadas algumas revisionais importantes como no caso da Allianz, que hoje representa mais de 12% do ABL do fundo.

O JSRE iniciou 2021 com 7,9% de vacância e terminou com 13,1%. O prazo médio dos contratos *WALE* (média ponderada do vencimento pela área dos contratos de aluguel) aumentou significativamente e terminou o ano de 2021 em 4,7 anos, além do aumento de multas para rescisão antecipada dos contratos do fundo.

Assim conseguimos trazer o fundo para 2022 com um portfólio de contratos mais longos e mais fortes.

Melhorias Condominiais

No ano de 2021 trabalhamos próximos aos condomínios de cada um dos imóveis. Foram realizadas diversas negociações com fornecedores para diminuição da cota condominial, além de realizarmos investimentos para melhorar todos os imóveis do fundo.

No Tower Bridge foi instalado novos postos de carga para carros elétricos, reformamos dois andares de estacionamento (alas de visitante e VIPs), colocando epóxi no piso, criação de uma recepção para visitantes, reforma na ciclofaixa que tem acesso aos estacionamentos, troca de vidros trincados na faixa do prédio e uma gestão focada em redução de custos. Apresentamos abaixo um relatório fotográfico com essas melhorias.

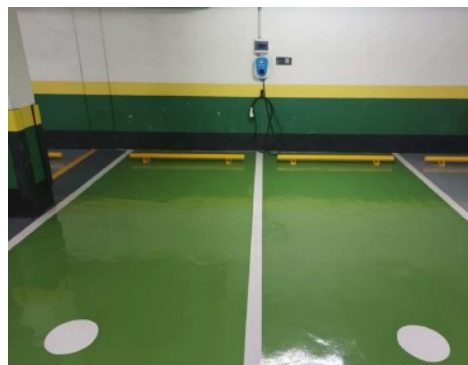
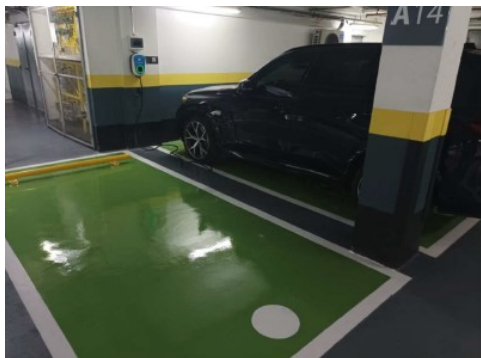
No Ed. Paulista foi construído um bicicletário e vestiário para os locatários, formalizamos um contrato para retrofit da recepção com a Athie Wohnrath e um contrato para reformar todos os andares de estacionamento com a empresa Garage Plan. Essas obras estão em andamento e devem encerrar nos meses de fevereiro e março. Adicionalmente, trocamos a administradora do prédio para a Jones Lang LaSalle.

Também fizemos a troca da administração no NU III, para a Jones Lang LaSalle. Durante o ano de 2021, aproveitou-se da baixa circulação do prédio para realizar melhorias pontuais e manutenções preventivas em todo o imóvel. A administração criou um cronograma e vem atuando em diversos pontos para manter a qualidade do imóvel e dos serviços prestados.

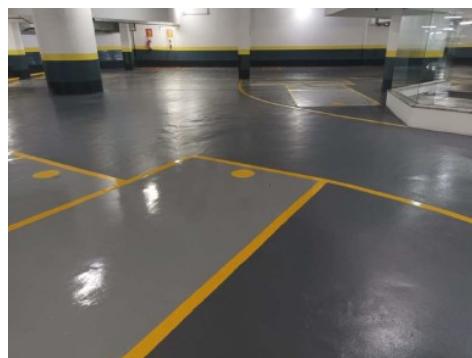
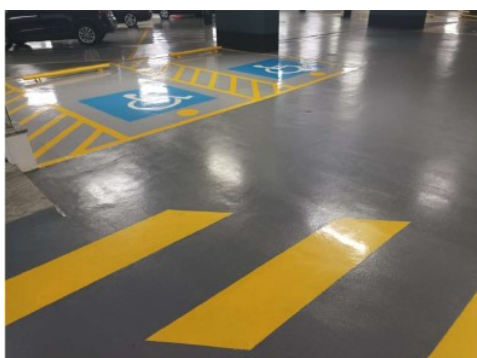
Com relação às torres do Rochaverá, nos aproximamos bastante, no início do ano, para entender o funcionamento do condomínio e os pontos a serem melhorados. Hoje temos uma agenda para atacar os maiores custos do condomínio e aumentar as receitas. Existe um projeto em discussão para ativação de algumas áreas comuns, aumentando o número de restaurante e cafés, com o objetivo de melhorar a experiência dos locatários dentro do complexo.

Seguem abaixo algumas fotos das principais melhorias e obras realizadas nos imóveis:

- Pontos de carga elétrica no Tower Bridge



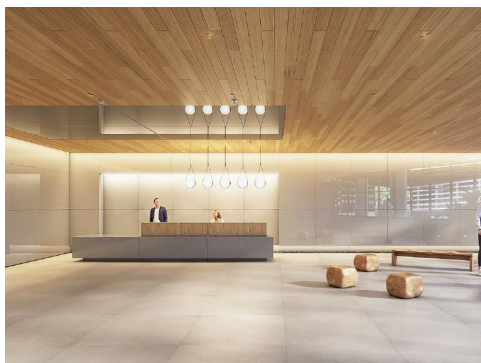
- Pintura epóxi na garagem do Tower Bridge



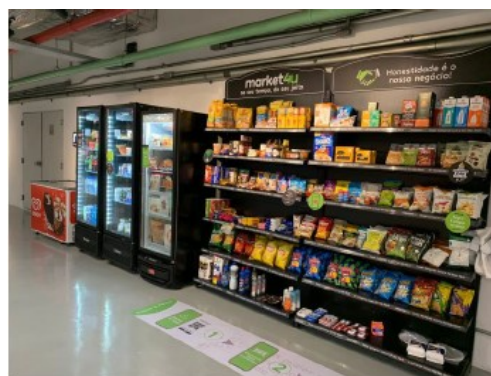
- Nova recepção de garagem para visitantes no Tower Bridge



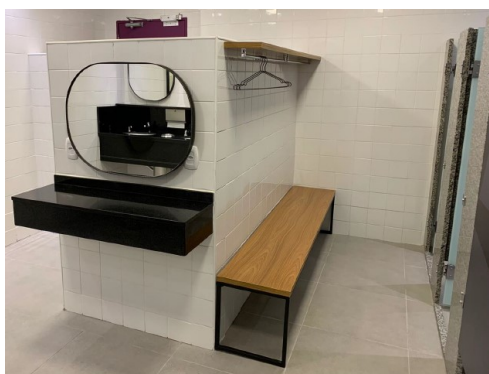
- Projeto para a Recepção do Ed. Paulista



- Alameda de Serviços no Rochavérá



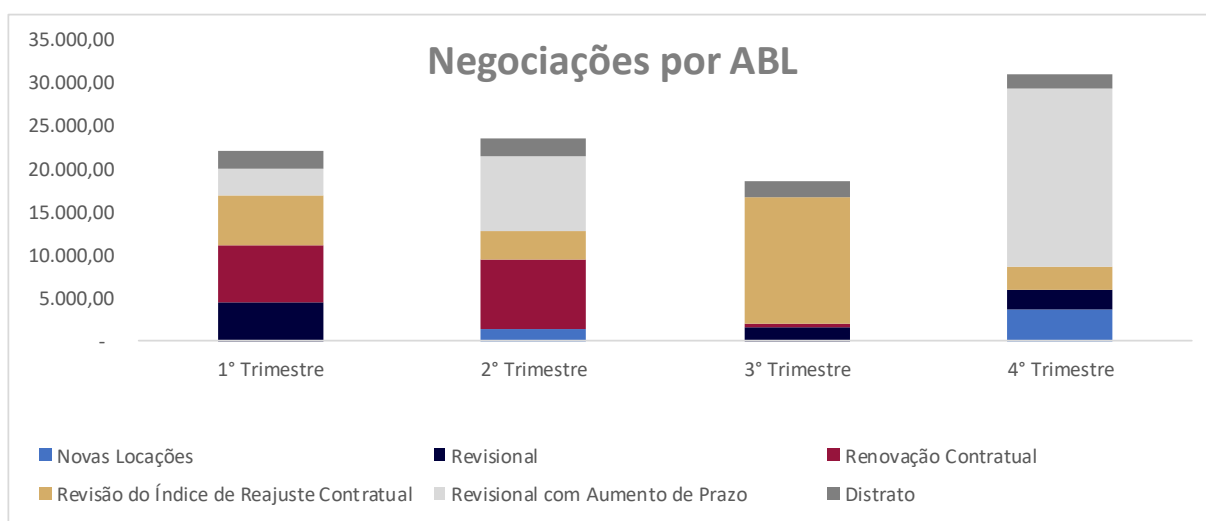
- Reforma nos vestiários do Rochavérá





Negociações

Durante o ano de 2021, a gestão realizou diversas negociações com os inquilinos do fundo. Formalizamos algumas revisionais, renovações contratuais, novas locações e algumas negociações de aluguel com revisão do índice de reajuste contratual. Abaixo pode ser observado o trabalho realizado pela gestão em cada trimestre. Em 2021, ano desafiador para o mercado de locação de escritórios comerciais, participamos de negociações com mais de 80% dos inquilinos do fundo para manter nosso portfólio resiliente para os próximos anos.



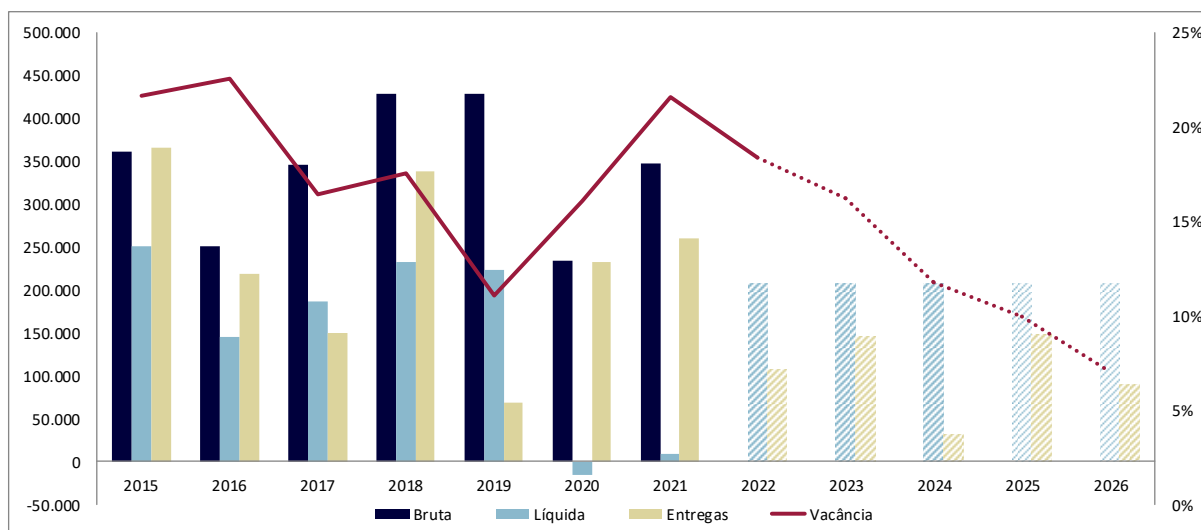
Valores de Aluguel do JSRE

Em 2020 terminamos o ano com uma vacância de aproximadamente 7,9%, sendo que na época tínhamos 99.238 m² de área locável. Em 2021 fizemos a aquisição do Rochaverá e trabalhamos muito em revisionais, reajustes contratuais e novas locações. Com isso fechamos o ano de 2021 com ABL de 121.935 e com uma vacância financeira de 11,7%. É importante destacar que ao final de 2020 o valor de locação médio por m² do nosso portfólio era de R\$95,27 e ao final de 2021 terminamos o ano com um valor médio por m² de R\$112,07.

Perspectivas de Mercado A/A+ na cidade de São Paulo

Conforme comentado algumas vezes ao longo dos relatórios gerenciais deste ano, ao comparar o valor por m² do portfólio do JSRE (R\$19.861 / m²) nos laudos de avaliação com o valor de m² (R\$ 14.574 / m²) que está sendo precificado pelo mercado secundário, observamos um desconto de 26,6%. Entendemos que esse desconto esteja exagerado de modo que o valor de m² negociado pelo mercado secundário se apresenta consideravelmente abaixo do custo de reposição desses ativos, e portanto, entendemos que o valor da cota negociada no mercado secundário está descontada do seu valor justo.

Ainda sobre o mercado de escritórios, a gestão fez um estudo com base em dados históricos e projeções para os próximos 5 anos com relação a novas entregas, absorção e vacância de imóveis A/A+ na cidade de São Paulo. Pode ser observado que mesmo com as adversidades que a pandemia nos impôs, essa classe de ativos de alta qualidade se mostrou resiliente, a absorção bruta ficou apenas 20% abaixo da média dos últimos 5 anos pré-pandemia. O aumento da vacância deu-se pelo volume de novas entregas nos últimos 2 anos e pelo fato da absorção líquida não ter ocorrido neste período de pandemia. Vale destacar que tivemos mais de 76mil m² de absorção líquida no último trimestre de 2021, isso nos traz conforto para traçamos a projeção de vacância para os próximos 5 anos, considerando a média de absorção líquida (207 mil m²) dos anos pré-pandemia, e com isso, chegamos a um cenário favorável aos proprietários já em 2024 e em uma vacância de apenas 7% em 2026.



Certificação LEED

Em 2021 a gestão definiu que deveria ser priorizado conquistar a certificação LEED de operações para os imóveis que ainda não temos a certificação e melhorar a classificação daqueles que já temos. Durante o segundo semestre, contratamos uma empresa especializada para coordenar este processo. No final do ano de 2021, já conseguimos alguns pareceres e relatórios que detalham os pontos a serem melhorados para conseguirmos essas certificações. Esse processo considera a preocupação da instituição Safra com os temas do meio ambiente, social e de governança. O Banco Safra vem realizando diversas iniciativas para cumprir seu papel e atender os valores tão importantes que vêm sendo exigidos cada vez mais na nossa sociedade. Seguem alguns temas relevante adotados pelo Safra:

-
- Nos tornamos signatários do Pacto Global das Nações Unidas;
 - Mais de R\$ 35 milhões doados para reforçar a produção de vacinas dentro e fora do país;
 - Doações anuais a grupos de apoio e assistência como AACD e GRAACC;
 - Realizamos pesquisas de satisfação interna sobre diversidade para definir estratégias de atuação;
 - Realizamos treinamentos e conversas para promover uma cultura de maior diversidade;
 - Toda energia contratada pelo banco em 2021 foi renovável;
 - Investimentos para redução do consumo de água, energia e materiais descartáveis;
 - Manutenção de uma forte estrutura de governança através do conselho de administração, contando com ouvidoria, comitês de auditoria e comitês de risco.

Isso tudo levou o fundo a olhar para os imóveis com uma importante visão de futuro, trazendo o tema ESG para nosso dia a dia, e a certificação LEED de cada um dos nossos imóveis virou uma obrigação. Ao longo dos próximos meses traremos novidades com relação à conquista dessas certificações.



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.