



# Relatório Anual

## 2022

JSRE11



**Safrasset** | Asset

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

[www.safrasset.com.br](http://www.safrasset.com.br)

Informações com data base de 30/12/2022

| Cota Fechamento no Mês (R\$) | Valor de Mercado do Fundo (R\$) | Número de Cotistas | Liquidez Média Diária 2022 (R\$/Dia) | Divided Yield 2022 |
|------------------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------------------------|--------------------|
| 73,00                        | 1.516.014.944                   | 84.893             | 2.625.276                            | 8,16%              |

| Cota Patrimonial (R\$) | Valor Patrimonial do Fundo (R\$) | Qtd. de cotas | ABL (m²) | Retorno 2022 |
|------------------------|----------------------------------|---------------|----------|--------------|
| 112,97                 | 2.346.073.475                    | 20.767.328    | 121.938  | -4,89%       |

### 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.



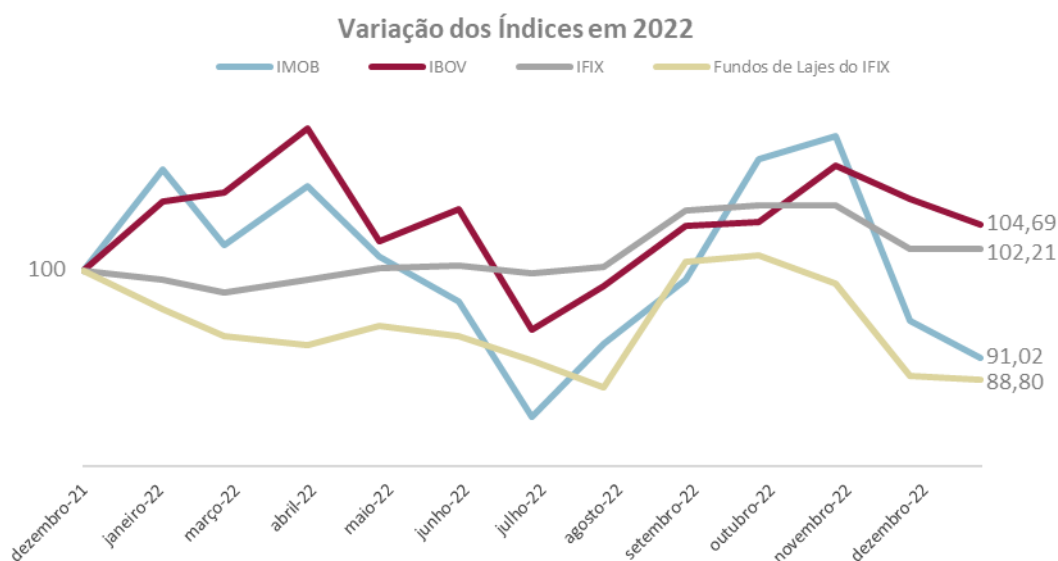
## Informações Gerais do FII

Caros investidores,

Começamos 2022 com um surpreendente aumento do número de casos de Covid-19, com a nova variante Ômicron: só no primeiro mês do ano foram registrados mais casos de Covid do que no acumulado do segundo semestre de 2021. Ainda no primeiro trimestre do ano de 2022 também tivemos o início da guerra entre Rússia e Ucrânia e os novos lockdowns na China, trazendo reflexos imediatos para a economia mundial, uma grande instabilidade nas cadeias produtivas com impactos no crescimento econômico e ainda aumento da inflação ao redor do globo. No mercado local, tivemos no decorrer do ano o acirramento das disputas políticas com as eleições presidenciais bastante polarizadas.

Este cenário de instabilidade e incerteza que se desenhou, agravou os riscos fiscais, aumentou os desafios para o controle inflacionário (em abril de 2022, o IPCA bateu em 12,13%, no acumulado de 12 meses), e forçou o Banco Central do Brasil, a continuar com os apertos monetários até chegarmos ao patamar atual de Selic a 13,75% a.a. com aumento no prêmio de risco exigido pelo mercado.

Mesmo em um cenário adverso, observamos durante o ano até a eleição, que o mercado caminhava em boa valorização, sendo um crescimento de 10,70% para o IBOV, 13,67% para o IMOB, 6,63% para o IFIX. O ânimo dos investidores inverteu-se pós eleição, e em nossa análise deveu-se aos agentes do mercado financeiro entendendo que o governo eleito indicou maior propensão em estimular o crescimento econômico através do aumento dos gastos públicos. Com a aprovação da PEC da transição, e com o rompimento do teto de gastos, trilhou-se um caminho que aponta para um risco fiscal maior, o que levou à retração do mercado e uma saída dos investidores dos ativos listados em bolsa.



No aspecto operacional da gestão dos imóveis do fundo, a equipe de gestão do JSRE conseguiu trazer diversas novidades e concluir ações que deixam o fundo em boas condições para enfrentar os próximos anos.

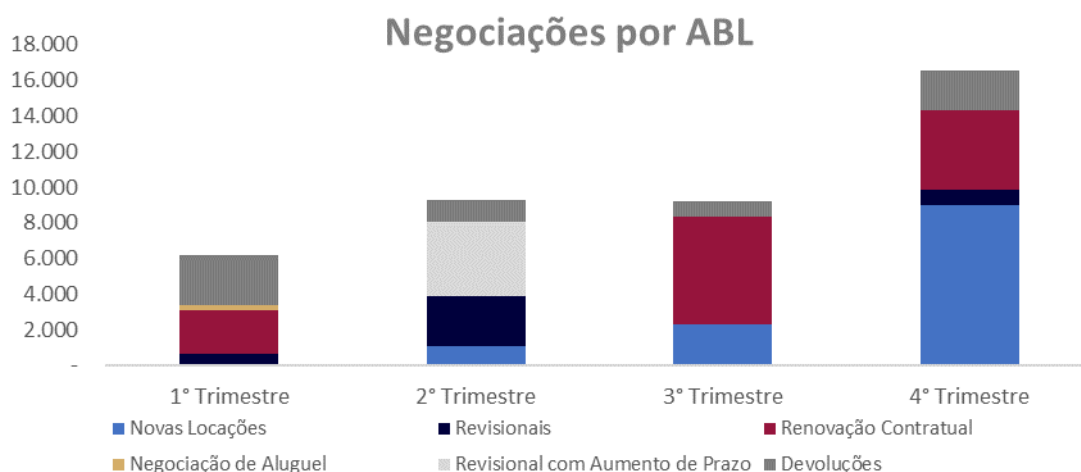


### Gestão comercial dos contratos de locação existentes e novos locatários

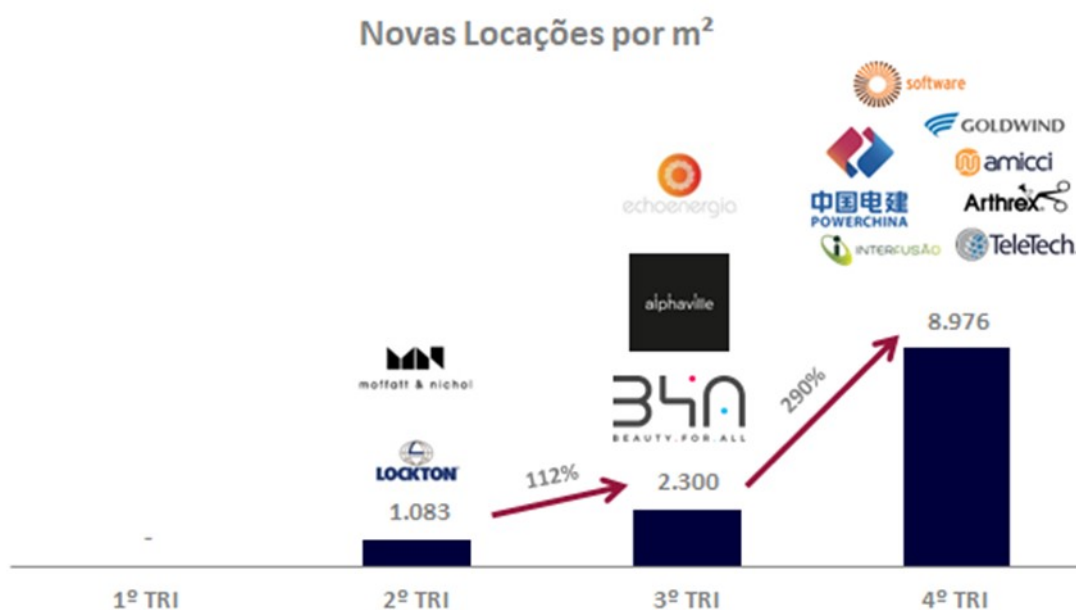
Durante o ano, a gestão realizou diversas negociações com os inquilinos do fundo, sejam revisionais previstas nos contratos, renovações contratuais e ou novas locações. Abaixo abrimos o consolidado do trabalho realizado pela gestão em cada trimestre.

Podemos observar o movimento crescente de novas locações durante o ano. Essas novas locações já contratadas terão efeito direto na receita imobiliária do fundo, após o período de carência (entre 6 e 8 meses - usual neste mercado).

Ainda tivemos uma grande revisional com aumento de prazo, oriunda na negociação com o grupo Fleury no Rochaverá e Tower Bridge, mudando seus vencimentos para, respectivamente, 2029 e 2030, no 2º trimestre, além de renovações de contrato de 12.868,06m<sup>2</sup> no período, em linha com os valores de mercado.



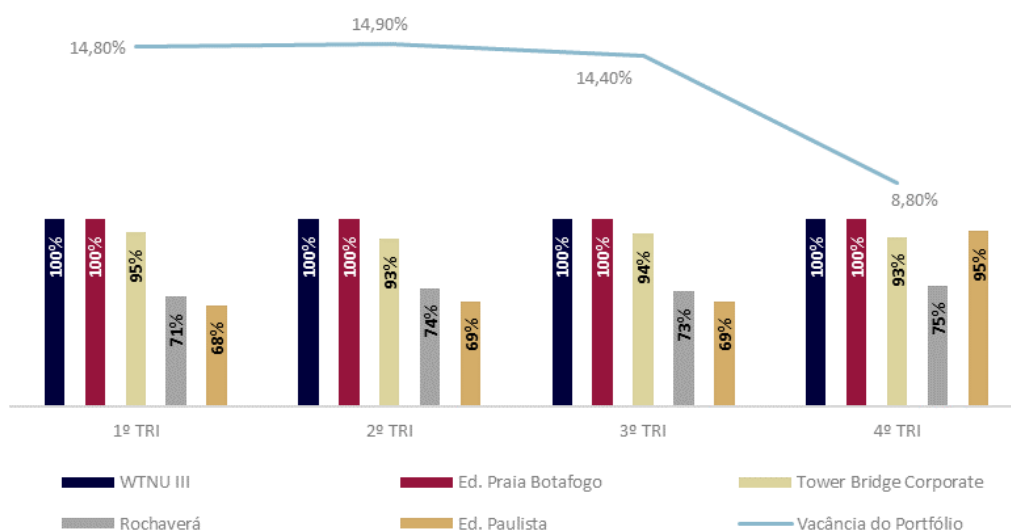
Abaixo, mostramos as novas locações consolidadas por trimestre.





No gráfico abaixo mostramos a evolução da taxa de ocupação de cada imóvel do fundo, juntamente com a vacância consolidada do portfólio. Vemos que o fundo obteve muitos novos contratos concentrados no último trimestre de 2022, resultado da gestão ativa do portfólio e tratamento próximo de corretores e condomínio.

### Taxa de Ocupação por Imóvel e Vacância do Portfólio

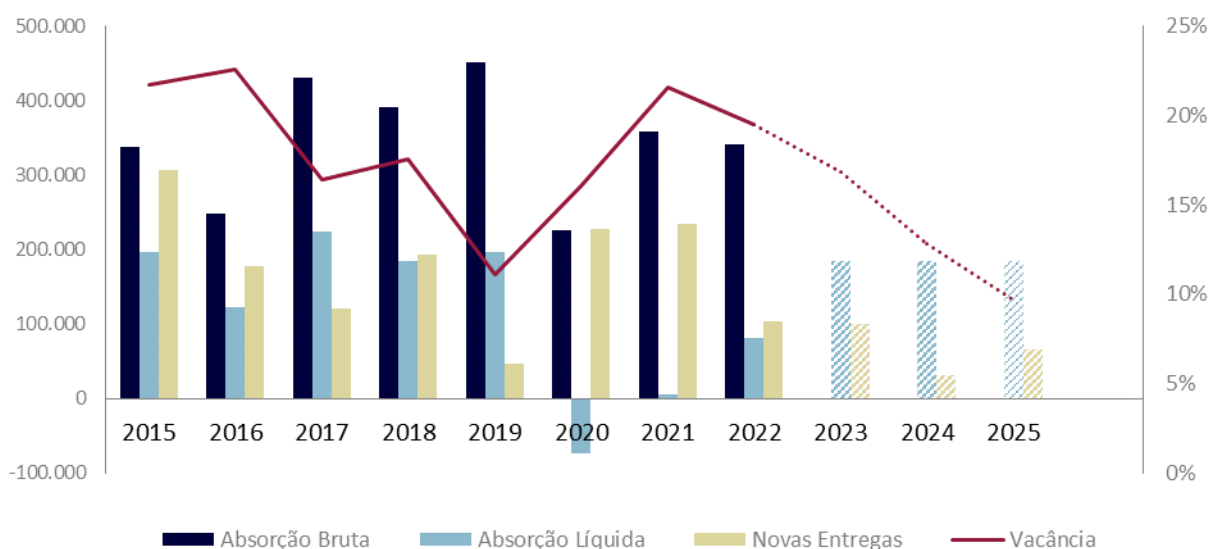


No decorrer do ano, reduzimos a vacância de nosso portfólio de imóveis para 8,80%. No 4º trimestre observamos uma queda de 39% nas áreas vagas do fundo. Nosso aluguel médio por m<sup>2</sup> passou de R\$112,07 para R\$111,65. Importante informar que a divulgação pública dos preços de locação é prejudicial para imóveis com diversos inquilinos, pois pode prejudicar no dia a dia das diversas negociações de revisionais, renovações ou até mesmo novas locações nos mesmos imóveis. O mercado de locação corporativo na cidade de São Paulo teve uma melhora marginal nos níveis de vacância caindo de 18,41% para 18,25% no ano de 2022 (Fonte: Buildings). Esperamos que nos próximos anos, com a melhora dos níveis de vacância nas regiões consolidadas onde temos nossos imóveis, consigamos via revisionais ter ganhos acima da inflação para nosso portfólio.

Estudo abaixo com base em dados históricos (Fonte: Buildings) e nossas projeções para os próximos anos, com novas entregas, absorção líquida e vacância de imóveis A/A+ na cidade de São Paulo. Mantendo a absorção líquida constante e considerando os novos estoques, resulta em nossa projeção que em 2023 o mercado ficará com 17% de vacância e diminuirá até 2025 para 10%, uma redução de 7 p.p..



Este cenário já dá aos proprietários de imóveis maior poder de barganha, que resultará em um repasse forte nos valores de revisionais e renovações dos aluguéis e novos contratos. Ressaltamos que o avanço nos valores de contratos de locação acontecerá primeiro em imóveis de melhor região e qualidade, pelo evento de flight do quality, representando a ida de inquilinos de imóveis com menor qualidade para imóveis de maior qualidade.



#### Últimas Transações do Mercado Imobiliário (A/A+)

Nos últimos anos, ocorreram algumas transações importantes no mercado imobiliário Triple A em São Paulo. A título informativo, seguem informações públicas disponíveis.

#### 2022

Infinity – R\$ 39.170/m<sup>2</sup>  
 Complexo JK (Bloco B) – R\$39.560/m<sup>2</sup>  
 Bravo! Paulista – R\$25.234/m<sup>2</sup>  
 E-Tower – R\$22.513/m<sup>2</sup>  
 Santa Catarina – R\$18.696/m<sup>2</sup>

#### 2021

Pátio Malzoni – (Bloco A) – R\$38.639/m<sup>2</sup>  
 Faria Lima Plaza – R\$36.050/m<sup>2</sup>  
 Faria Lima Square – R\$36.050/m<sup>2</sup>  
 JK 1455 – R\$36.050/m<sup>2</sup>  
 Miss Silvia Morizono – R\$36.050/m<sup>2</sup>  
 JK Financial Center – R\$25.507/m<sup>2</sup>  
 Rio Claro Offices – R\$23.500/m<sup>2</sup>  
 Complexo JK (Torre D) – R\$23.224/m<sup>2</sup>



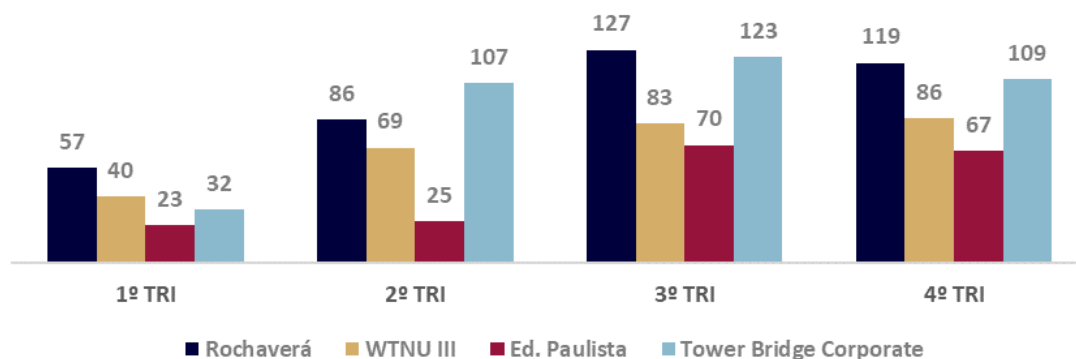
Para efeito de comparação, nosso portfólio terminou o ano sendo negociado no mercado secundário por R\$13.001/m<sup>2</sup>. Desta forma, parece-nos importante mostrar a oportunidade existente para quem comprar cota do nosso fundo no nível de preço atual.

Em complemento, entendemos que o custo de reposição de um imóvel com o padrão de nosso portfólio (imóvel AAA, em região centralizada da cidade de São Paulo) está entre R\$25.000/m<sup>2</sup> e R\$28.000/m<sup>2</sup>. Estes valores são consequência do (I) aumento dos custos de construção verificado no mercado de São Paulo nos últimos anos, (II) da escassez de terrenos e CEPAC (certificado emitido pela Prefeitura para viabilizar a construção de edifícios comerciais) e (III) do desincentivo do plano diretor da cidade de São Paulo para desenvolvimento de edifícios comerciais de alto padrão. Assim, verificamos nos preços atuais da cota do JSRE desconto expressivo em relação ao custo de reposição.

#### Fluxo de Pessoas

Apresentamos o gráfico abaixo para mostrar a evolução do fluxo de pessoas nos imóveis, atestando a vontade dos inquilinos em usar o espaço locado e as áreas comuns.

#### Fluxo de Pessoas nos Imóveis (Milhares)



Este aumento no fluxo de pessoas ainda não conta com os efeitos da redução de vacância que ocorreu majoritariamente no último trimestre.

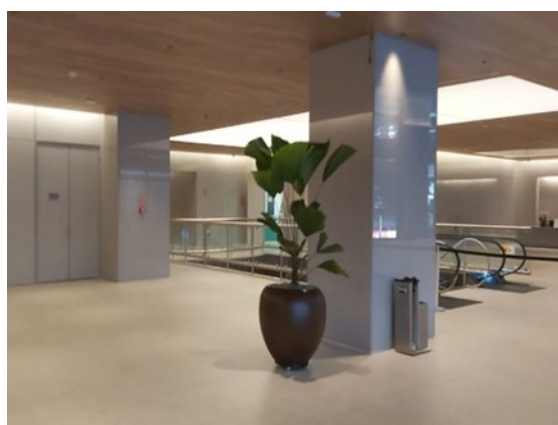
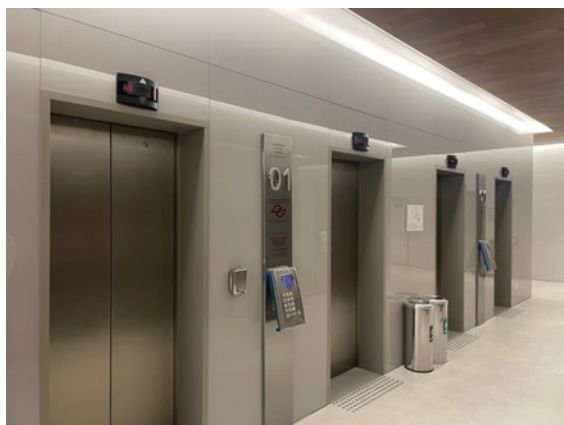
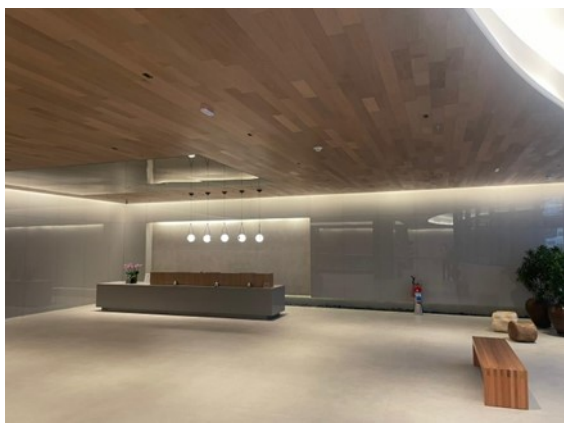
### Melhorias e Modernização dos Imóveis

Durante o ano de 2022, realizamos diversas melhorias em nosso portfólio de modo a torná-lo competitivo no mercado.

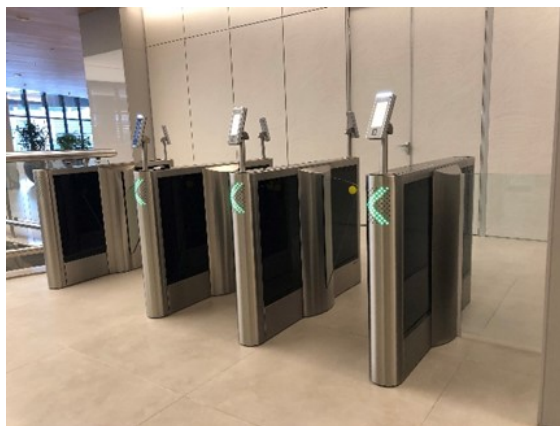
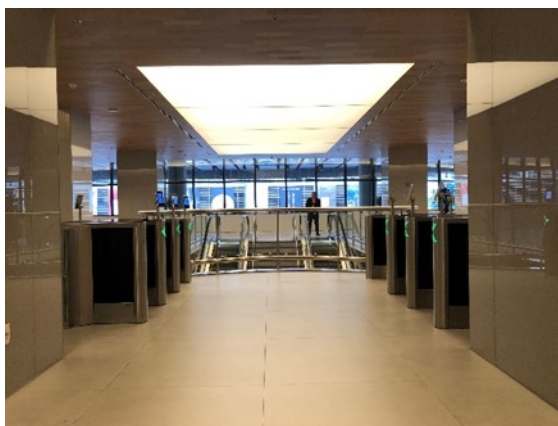
No Ed. Paulista, finalizamos a construção do vestiário, do bicicletário, e foi realizado o retrofit na recepção e nas garagens do imóvel. Construímos uma nova recepção no 2º subsolo com a intenção de melhorar o serviço para todos os inquilinos e usuários de nosso prédio. Mudamos o sistema de acesso ao prédio, contando com 8 novas catracas, que suportam o sistema de acesso via crachá, QR Code e reconhecimento facial.

Abaixo, as fotos das melhorias:

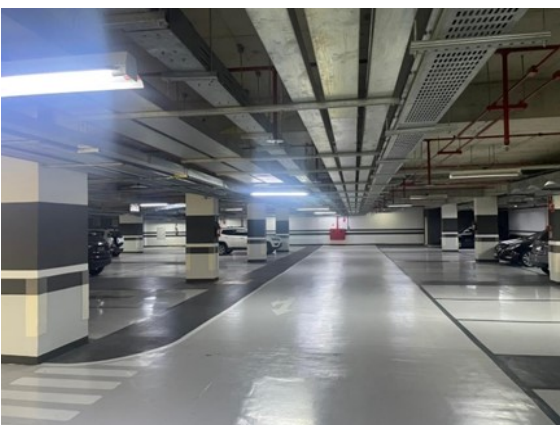
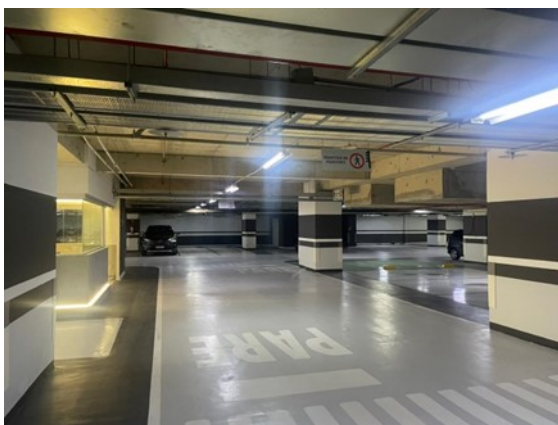
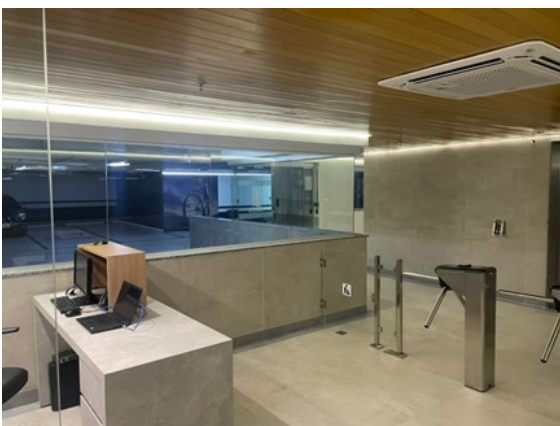
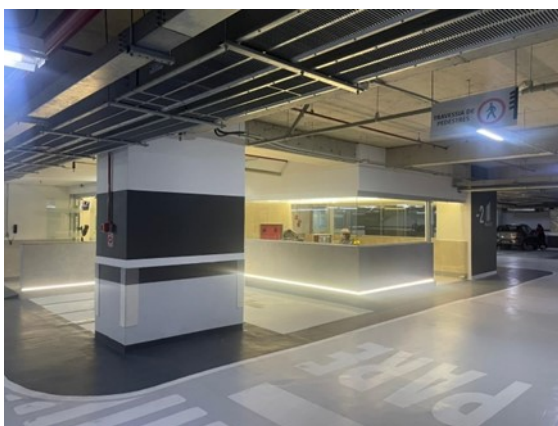
- Fotos do Ed. Paulista



- Catracas com leitor facial no Ed. Paulista



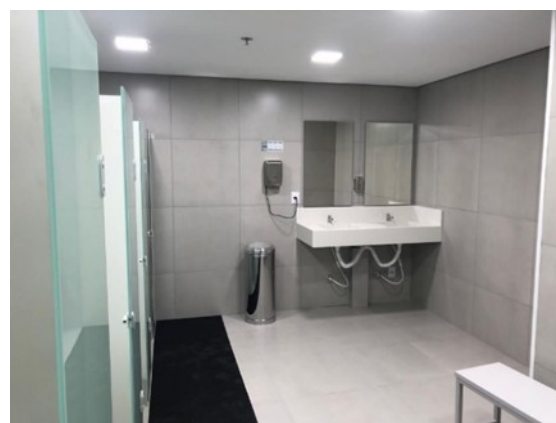
- Garagem e Hall da Garagem no Ed. Paulista



- Bicicletário no Ed. Paulista



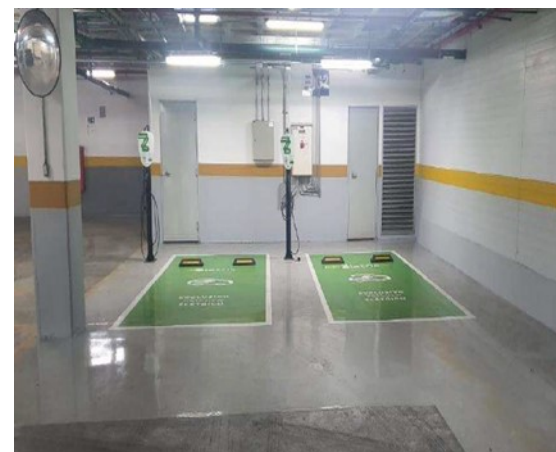
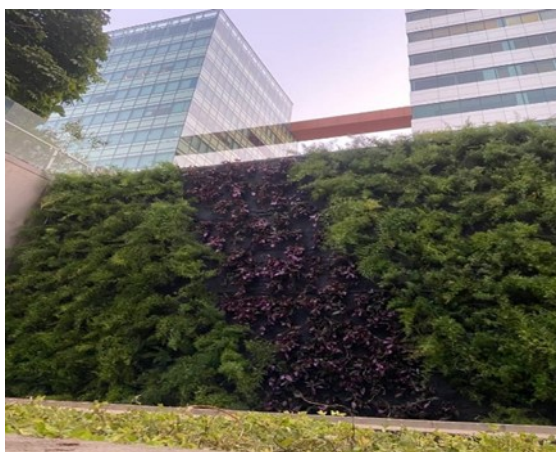
- Vestiários no Ed. Paulista



No WTNU III, foi realizado um retrofit nos vestiários, recomposição do muro verde, instalação de estações de recarga de carros elétricos, aquisição de mobília para utilização em área externa e uma repaginação dos jardins em volta no imóvel.

- Fotos do WTNU III

Muro Verde e Estações de Recarga de Carros Elétricos no Ed. WTNU III



Além das obras já realizadas em 2022, já pensando ao longo do ano vigente, aprovamos projeto para a praça de alimentação do Tower Bridge Corporate.

- Imagens do Projeto Praça de Alimentação Tower Bridge Corporate



Já no Complexo Rochaverá, fizemos investimentos que viabilizaram a melhoria do sistema de câmeras CFTV, projeto de acessibilidade para adequação a norma NBR 9050/2015 e troca das botoeiras de chamada antecipada dos elevadores no pavimento térreo.

Em complemento, além de todas estas melhorias e investimentos realizados, conseguimos diversas negociações em cada um dos condomínios, o que permitiu ajustes condominiais abaixo da inflação para todos os nossos imóveis.

### Certificações Prediais

Por fim, outra importante medida que tomamos foi a viabilização da certificação LEED em todos os nossos imóveis (Ed. Paulista, WTNU III, Complexo Rochavera e Tower Bridge Corporate).

O sistema de certificação LEED envolve requisitos que permitem quantificar os benefícios ambientais de um projeto, orientando na implantação de estratégias sustentáveis significativas, de acordo com a tipologia do empreendimento.

A certificação avalia diversos fatores de um projeto, divididos nas seguintes categorias:

- Localização e Transporte
- Terrenos Sustentáveis
- Eficiência da Água
- Energia e Atmosfera
- Materiais e Recursos
- Qualidade do Ambiente Interno
- Inovação em Design
- Prioridades Regionais



### WTNU III

- Conquistou a certificação máxima LEED Platinum. Esta conquista identifica o imóvel como um exemplo de sustentabilidade e demonstra sua liderança na transformação da indústria.
- Classificação: AAA (Fonte: Buildings)



### Ed. Paulista

- Conquistou a certificação LEED Gold. Certificando os níveis de excelência operacional, trazendo benefícios econômicos, ambientais e sociais.
- Classificação: AA (Fonte: Buildings)



### Complexo Rochaverá

- Conquistou a certificação LEED Gold. Certificando os níveis de excelência operacional, trazendo benefícios econômicos, ambientais e sociais.
- Classificação: AAA (Fonte: Buildings)



### Tower Bridge Corporate

- Conquistou a certificação LEED Gold. Certificando os níveis de excelência operacional, trazendo benefícios econômicos, ambientais e sociais.
- Classificação: AAA (Fonte: Buildings)

Qualquer dúvida ou sugestão, o time do JSRE está à disposição através do e-mail: [ri.imobiliario@safra.com.br](mailto:ri.imobiliario@safra.com.br).

No QR Code abaixo, você encontrará a página do fundo no YouTube.





[ri.imobiliario@safra.com.br](mailto: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](http://www.safraasset.com.br) ou no site [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br).