



JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII

JSRE11

SEMANA 28
EDUCAÇÃO FINANCEIRA PARA TODA VIDA

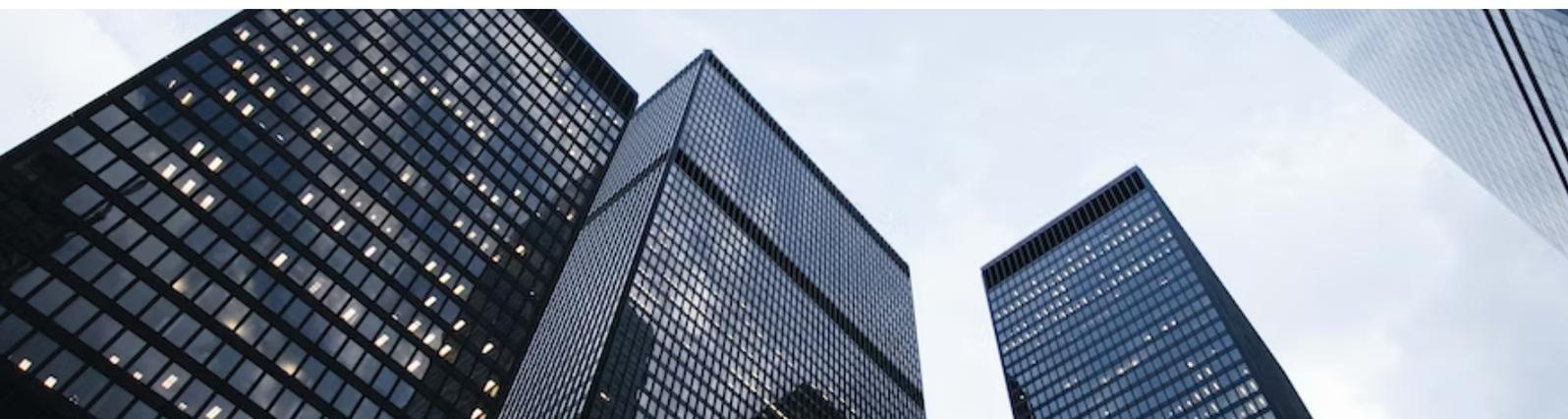


INTRODUÇÃO

O JS Real Estate Multigestão FII (JSRE11) é um fundo imobiliário de gestão ativa do segmento híbrido, ou seja, ele aloca seus recursos tanto em imóveis tradicionais, quanto em títulos ligados ao setor imobiliário, como CRIs e cotas de outros FIIs. Entretanto, apesar de ser um fundo híbrido, o JSRE11 investe mais de 95% do patrimônio de seus cotistas em imóveis, com foco no setor de lajes corporativas, com edifícios comerciais com boa localização na cidade de São Paulo. Além disso, o fundo também possui em sua carteira uma pequena participação em um edifício no RJ e alguns FIIs, sendo o HGPO11 o fundo com maior relevância. Apesar de contar com esses ativos, o fundo concentra seu patrimônio em 4 edifícios na cidade de São Paulo, sendo eles: Ed. Tower Bridge Corporate, Torre Marble e Ebony (Rochaverá), Ed. Paulista e Ed. WTNU III. Atualmente, o fundo cobra uma taxa de administração de 1% ao ano sobre o valor de mercado, além da cobrança de uma taxa de performance de 20% sobre o rendimento que exceder 6% ao ano. O fundo está listado em bolsa desde o ano de 2011 e possui um patrimônio líquido atual de R\$2,4 bilhões.

SEGMENTO

O JSRE11 é um fundo que, de acordo com a categoria da ANBIMA, é classificado como renda, ou seja, ele investe em imóveis e empreendimentos imobiliários com foco na geração de renda, popularmente conhecido como “fundo de tijolo”. O fundo analisado pertence ao segmento de lajes corporativas, que são uma categoria popular dentro do mercado imobiliário, especialmente em áreas urbanas com forte presença de empresas e escritórios. Esses fundos investem em imóveis comerciais que são principalmente compostos por espaços de escritórios, muitas vezes localizados em edifícios de alto padrão em regiões centrais ou em áreas de grande concentração empresarial. Um dos principais fatores para o investimento em imóveis desse tipo é a localização, visto que eles tendem a investir em áreas centrais de grandes cidades ou em distritos comerciais bem estabelecidos, onde a demanda por espaços de escritório é alta. Para mitigar riscos, é comum que esses fundos busquem diversificar sua base de inquilinos. Eles podem alugar espaços para empresas de diferentes setores e tamanhos, reduzindo a exposição a um único setor econômico. Apesar de oferecerem uma fonte estável de renda, os FIs de lajes corporativas não estão isentos de riscos. A vacância prolongada de um imóvel ou a inadimplência dos inquilinos podem impactar negativamente o retorno do investimento. Além disso, flutuações econômicas, mudanças no mercado imobiliário ou alterações nas políticas governamentais podem afetar a demanda por espaços de escritório e, conseqüentemente, a rentabilidade do fundo.

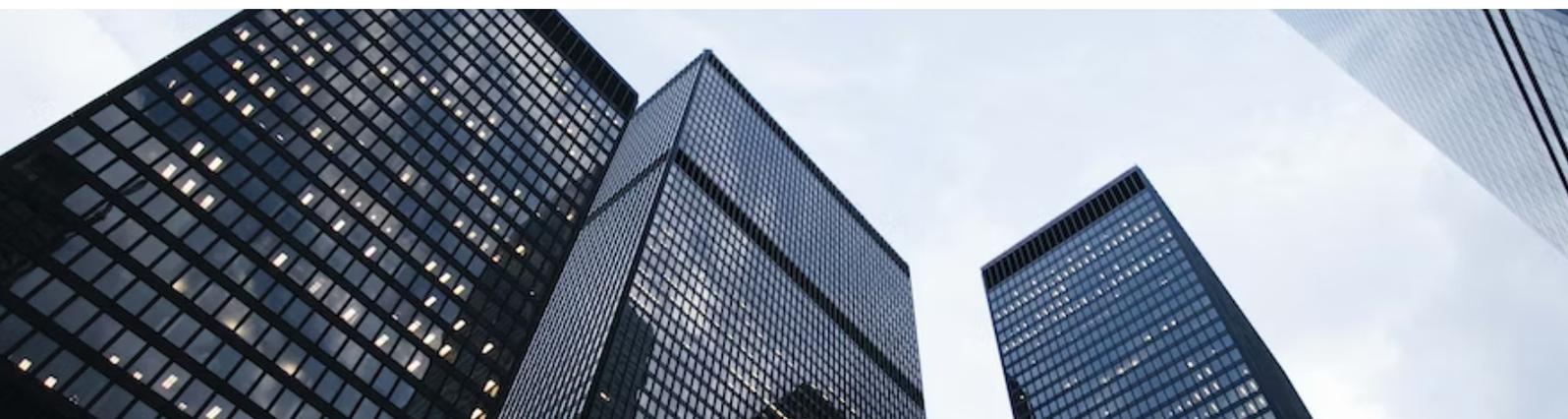
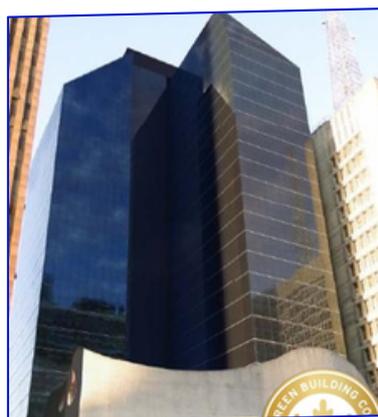
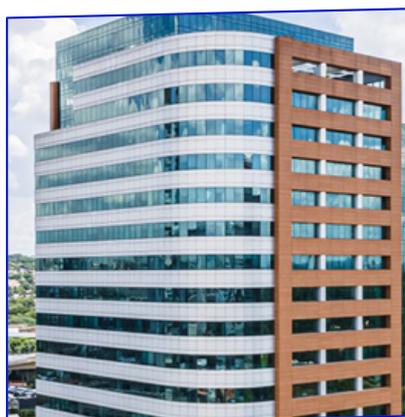
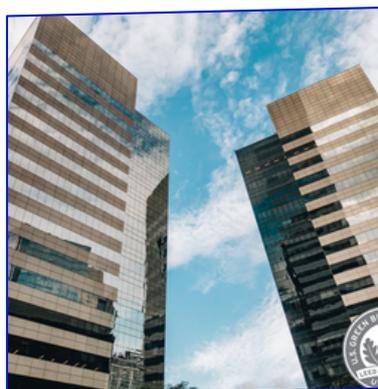


PORTFÓLIO

Sêu portfólio é composto por 5 lajes corporativas, 5 Flls e caixa. Representando respectivamente 97%, 2% e 1%.

A localização desses 5 imóveis são concentrados na parte mais nobre de São Paulo, onde se encontra o centro do mercado financeiro.

Possuir inquilinos como: Allianz, Banco BV, Teletech, Zurich, DSV e entre outros.



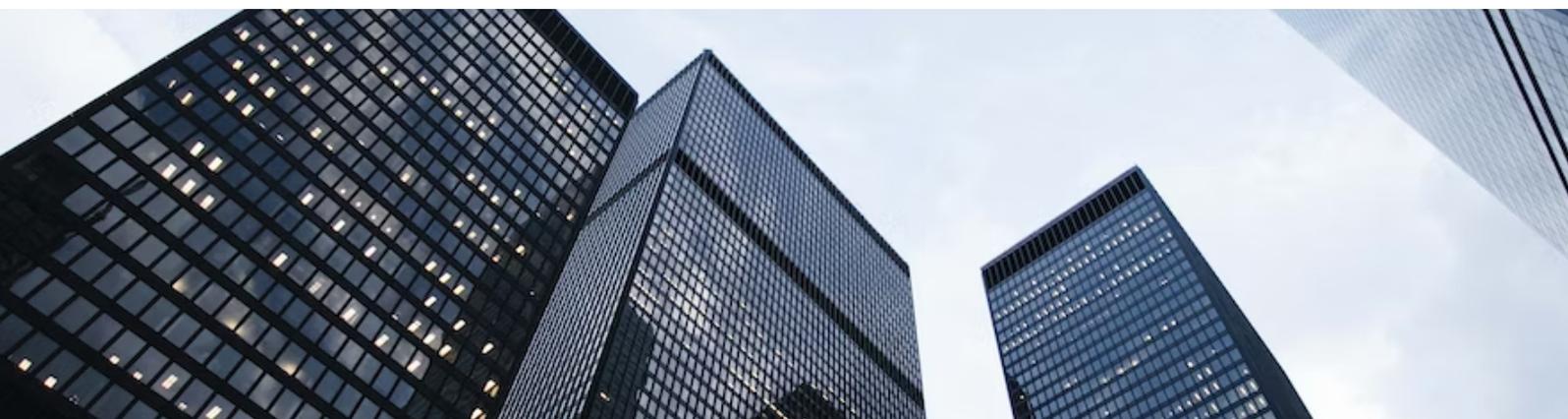
GESTÃO

A Safra Asset é uma empresa do Grupo J. Safra que há 180 anos tem o compromisso de zelar por seu patrimônio e oferecer um portfólio completo de produtos, com opções de fundos para todos os perfis de investidores, considerando diferentes objetivos financeiros, momento de vida e percepção de risco no mercado.

É a décima maior gestora de recursos do país, com 110 bilhões em patrimônio. São especialistas na gestão de patrimônios de investidores corporativos, institucionais e Private Banking, com fundos exclusivos e carteiras administradas que estão disponíveis apenas aos nossos clientes.

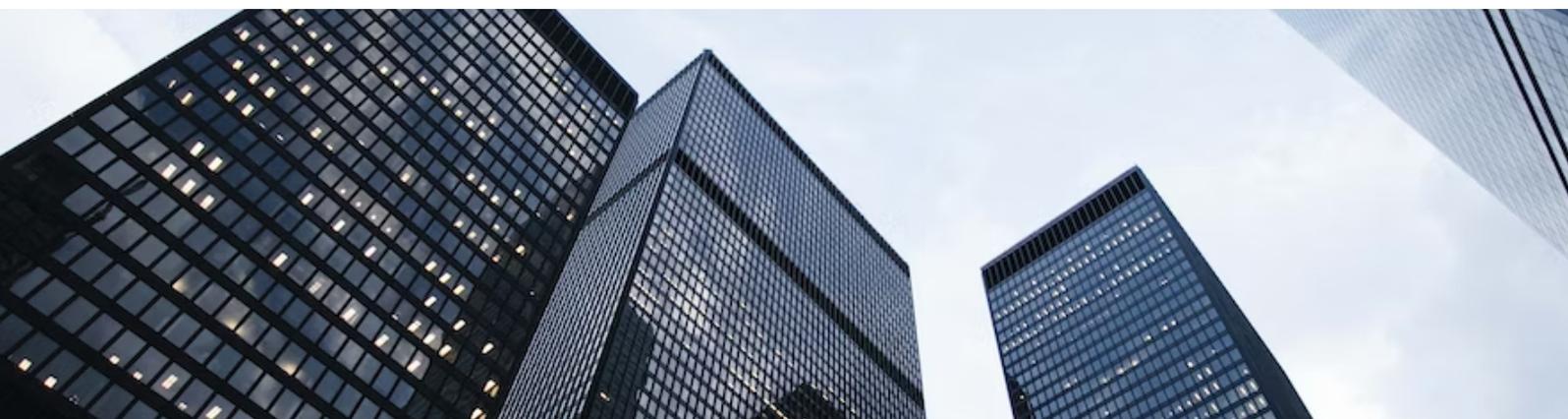
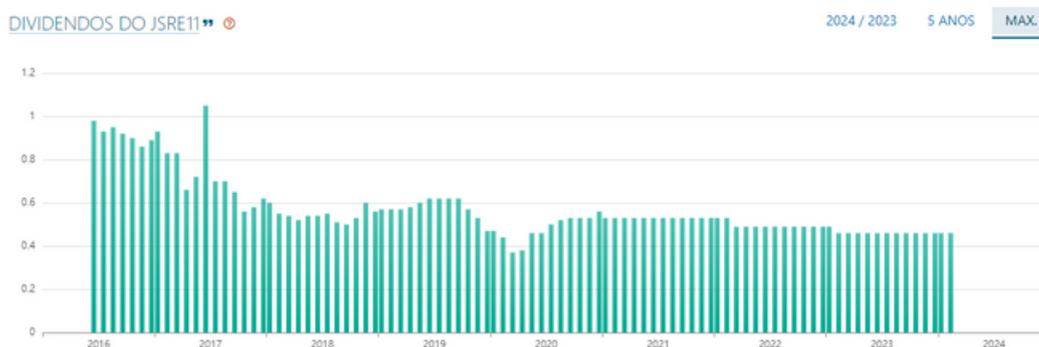


Safra Asset
Management



HISTÓRICO E COMPARATIVO

O JSRE11 está listado em bolsa desde o ano de 2011 o que permite um bom histórico para análise de seu desempenho, já que este passou tanto por momentos de alta, quanto de crise econômica, com a pandemia da COVID-19 e a crise do governo Dilma. O JSRE11 vem apresentando nos últimos anos um desempenho fraco, se mantendo abaixo de *benchmarks* como CDI e IFIX, o que mostra uma consequência da baixa diversificação do fundo e como o problema em um imóvel pode acabar prejudicando fortemente o fundo. Além disso, seus proventos também vem apresentando uma redução nos últimos anos, como mostra o gráfico abaixo, que destaca que desde 2016, a distribuição de dividendos do JSRE11 vem sendo menor a cada ano, com queda forte entre 2016 e 2017.



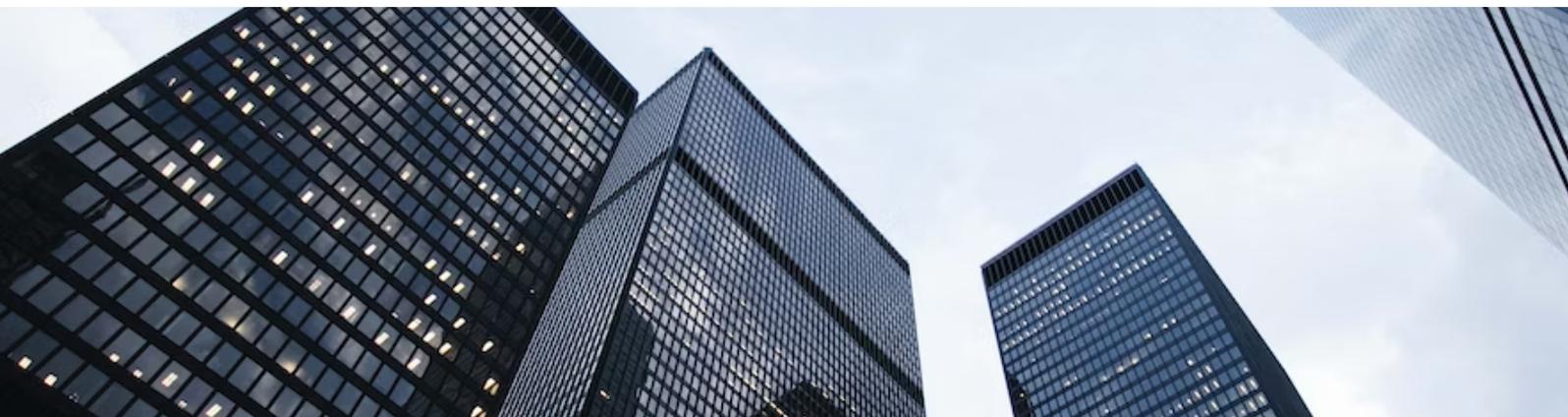
CONCLUSÃO

Por fim, para a tomada de decisão final, é necessário analisar todos os pontos apresentados anteriormente, além de analisar seu preço atual. Dessa forma, o JSRE11 é um fundo com uma certa diversificação de portfólio, trazendo uma carteira de 5 lajes corporativas em São Paulo.

Porém, atualmente, possui um P/VP de 0,67, ou seja, o mercado está pagando abaixo do que ele realmente vale como preço justo.

Sendo assim, pelo preço dele atualmente é válido entrar no papel, porém o seu portfólio é mais arriscado que os demais de lajes corporativas, tendo um ponto negativo.

Preço da cota	R\$ 73,26
VP cota	R\$ 109,72
Dividend yield	7,53%
P/VP	0,67



DISCLAIMER

- Este relatório é de cunho educacional e não é para levar em consideração nenhuma recomendação de compra ou venda, pois nenhum dos membros que fizeram o relatório possuem CNPI;
- Os membros que fizeram o relatório se exime de qualquer responsabilidade sobre ganhos ou perdas no uso desse relatório para tomar decisões de investimentos particulares;
- É vedado circular este relatório sem a devida menção da fonte e reconhecimento ao trabalho próprio desenvolvido aqui pelos membros;
- Toda análise elaborada aqui utilizou demonstrativos divulgados pelas empresas, além da opinião de analistas, dados do IBGE, BC e demais instituições de credibilidade. A nossa análise interna baseou-se em técnicas de valuation, beta, volatilidade, índices e outros comparativos usados no mercado financeiro.

