

# JS Real Estate (JSRE11)

Lajes Corporativas

Análise do Fundo

O JS Real Estate (JSRE11) é um fundo imobiliário híbrido com gestão ativa, destinado a investidores em geral, podendo alocar seus recursos em ativos imobiliários como imóveis, cotas de outros FIIs, Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

**Portfólio:** O fundo possui um portfólio de alta qualidade, com mais de 99% de sua ABL tendo classificação AA ou maior e localização em regiões da cidade de São Paulo como a das avenidas Berrini, Paulista e Chucri Zaidan, que podem ser consideradas regiões em eixo de crescimento da cidade. O fundo atual possui 5 empreendimentos Ed. Tower Bridge (48% da receita imobiliária), Torres Rochaverá (18%), Ed. Nações Unidas III (16%), Ed. Paulista (17%) e Ed. Praia de Botafogo (1%). O fundo está majoritariamente concentrado no estado de São Paulo, com apenas 1% de sua receita imobiliária vindo do Rio de Janeiro. Atualmente, o fundo possui uma única alavancagem, com saldo de R\$135 milhões e custo da dívida de CDI +2,60% a.a.

Os imóveis de seu portfólio contam com 68 inquilinos, que avaliamos serem empresas consolidadas em seus segmentos e constituirão uma boa diversificação setorial para as receitas do fundo, sendo 25% da receita imobiliária ligada ao setor de seguros, 21% saúde, 23% tecnologia, 8% transportes, 5% financeiro 3% energia, entre outros. Além disso, 76% dos contratos apresentam vencimento após 2026, e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes é de 4,0 anos. A vacância atual do Fundo é de 7,8%, o que representa um queda de 0,3p.p. em relação ao mesmo período no ano passado. A maior área não locada se encontra no Complexo Rochaverá (19,4%) considerando apenas a área direcionada a lajes corporativas, na Chucri Zaidan/Marginal Pinheiros, no Ed Tower Bridge (5,7%) na Berrini e no Ed. Paulista (7,8%). Devido a exposição do fundo em ativos em regiões centrais de negócios com possibilidade de maior desenvolvimento no médio e longo prazo e das expectativas quanto a retomada do modelo de trabalho presencial, esperamos uma redução na vacância durante os próximos anos.

**Nossa Visão e Recomendação:** O fundo está negociando com desconto em relação ao seu valor patrimonial (62% P/VP), e seu último *dividend yield* anualizado foi de 8,3%. Devido à boa qualidade dos ativos e à nossa premissa de redução nos níveis de vacância, mantemos a recomendação do papel de COMPRA, com preço alvo de R\$97.

## Maria Fernanda Violatti

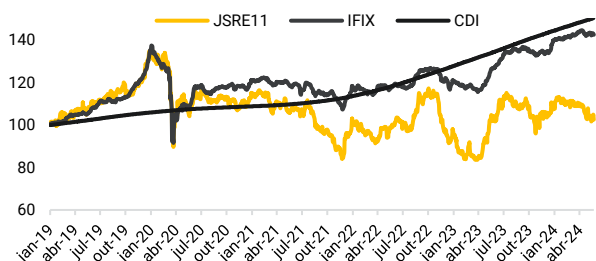
Head de Fundos Listados  
maria.violatti@xpi.com.br

JSRE11	COMPRA
Preço Atual (R\$/cota)	68,40
Preço Alvo (R\$/cota)	97
% Potencial	42%
Dividend Yield Anualizado	8,3%

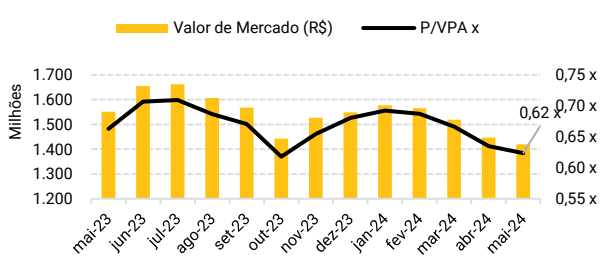
Informações Adicionais	
Gestão	Safrá Asset
Classificação	Lajes Corporativas
Cota Patrimonial	109,8
Volume Médio Diário (R\$mil)	2.385
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.509.076
P/VP	62%
ABL (m²)	121.938
Vacância Física	8,4%

Pagamento	Cotação Base	Yield	Provento
mai/24	R\$ 68,40	0,69%	R\$ 0,48
abr/24	R\$ 69,19	0,66%	R\$ 0,48
mar/24	R\$ 72,67	0,61%	R\$ 0,46
fev/24	R\$ 73,95	0,61%	R\$ 0,46
jan/24	R\$ 74,02	0,62%	R\$ 0,46
dez/23	R\$ 72,71	0,63%	R\$ 0,46
nov/23	R\$ 70,78	0,66%	R\$ 0,46
out/23	R\$ 66,46	0,61%	R\$ 0,46
set/23	R\$ 72,20	0,59%	R\$ 0,46
ago/23	R\$ 73,10	0,57%	R\$ 0,46

## Evolução JSRE11 vs IFIX vs CDI



## Valor de Mercado vs P/VP



# Disclaimer

- 1) Este relatório de análise foi elaborado pela XP Investimentos CCTVM S.A. ("XP Investimentos ou XP") de acordo com todas as exigências previstas na Resolução CVM 20/2021, tem como objetivo fornecer informações que possam auxiliar o investidor a tomar sua própria decisão de investimento, não constituindo qualquer tipo de oferta ou solicitação de compra e/ou venda de qualquer produto. As informações contidas neste relatório são consideradas válidas na data de sua divulgação e foram obtidas de fontes públicas. A XP Investimentos não se responsabiliza por qualquer decisão tomada pelo cliente com base no presente relatório.
- 2) Este relatório foi elaborado considerando a classificação de risco dos produtos de modo a gerar resultados de alocação para cada perfil de investidor.
- 3) O(s) signatário(s) deste relatório declara(m) que as recomendações refletem única e exclusivamente suas análises e opiniões pessoais, que foram produzidas de forma independente, inclusive em relação à XP Investimentos e que estão sujeitas a modificações sem aviso prévio em decorrência de alterações nas condições de mercado, e que sua(s) remuneração(es) é(são) indiretamente influenciada por receitas provenientes dos negócios e operações financeiras realizadas pela XP Investimentos.
- 4) O analista responsável pelo conteúdo deste relatório e pelo cumprimento da Resolução CVM nº 20/2021 está indicado acima, sendo que, caso constem a indicação de mais um analista no relatório, o responsável será o primeiro analista credenciado a ser mencionado no relatório.
- 5) Os analistas da XP Investimentos estão obrigados ao cumprimento de todas as regras previstas no Código de Conduta da APIMEC para o Analista de Valores Mobiliários e na Política de Conduta dos Analistas de Valores Mobiliários da XP Investimentos.
- 6) O atendimento de nossos clientes é realizado por empregados da XP Investimentos ou por agentes autônomos de investimento que desempenham suas atividades por meio da XP, em conformidade com a Resolução CVM nº 16/2021, os quais encontram-se registrados na Associação Nacional das Corretoras e Distribuidoras de Títulos e Valores Mobiliários – ANCORD. O agente autônomo de investimento não pode realizar consultoria, administração ou gestão de patrimônio de clientes, devendo atuar como intermediário e solicitar autorização prévia do cliente para a realização de qualquer operação no mercado de capitais.
- 7) Para fins de verificação da adequação do perfil do investidor aos serviços e produtos de investimento oferecidos pela XP Investimentos, utilizamos a metodologia de adequação dos produtos por portfólio, nos termos das Regras e Procedimentos ANBIMA de Suitability nº 01 e do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Distribuição de Produtos de Investimento. Essa metodologia consiste em atribuir uma pontuação máxima de risco para cada perfil de investidor (conservador, moderado e agressivo), bem como uma pontuação de risco para cada um dos produtos oferecidos pela XP Investimentos, de modo que todos os clientes possam ter acesso a todos os produtos, desde que dentro das quantidades e limites da pontuação de risco definidas para o seu perfil. Antes de aplicar nos produtos e/ou contratar os serviços objeto deste material, é importante que você verifique se a sua pontuação de risco atual comporta a aplicação nos produtos e/ou contratação dos serviços em questão, bem como se há limitações de volume, concentração e/ou quantidade para a aplicação desejada. Você pode consultar essas informações diretamente no momento da transmissão da sua ordem ou, ainda, consultando o risco geral da sua carteira na tela de carteira (Visão Risco). Caso a sua pontuação de risco atual não comporte a aplicação/contratação pretendida, ou caso existam limitações em relação à quantidade e/ou volume financeiro para a referida aplicação/contratação, isto significa que, com base na composição atual da sua carteira, esta aplicação/contratação não está adequada ao seu perfil. Em caso de dúvidas sobre o processo de adequação dos produtos oferecidos pela XP Investimentos ao seu perfil de investidor, consulte o FAQ. As condições de mercado, mudanças climáticas e o cenário macroeconômico podem afetar o desempenho do investimento.
- 8) A rentabilidade de produtos financeiros pode apresentar variações e seu preço ou valor pode aumentar ou diminuir num curto espaço de tempo. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.
- 9) Este relatório é destinado à circulação exclusiva para a rede de relacionamento da XP Investimentos, incluindo agentes autônomos da XP e clientes da XP, podendo também ser divulgado no site da XP. Fica proibida sua reprodução ou redistribuição para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento expresso da XP Investimentos.
- 10) SAC. 0800 77 20202. A Ouvidoria da XP Investimentos tem a missão de servir de canal de contato sempre que os clientes que não se sentirem satisfeitos com as soluções dadas pela empresa aos seus problemas. O contato pode ser realizado por meio do telefone: 0800 722 3710.
- 11) O custo da operação e a política de cobrança estão definidos nas tabelas de custos operacionais disponibilizadas no site da XP Investimentos: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br).
- 12) A XP Investimentos se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste relatório ou seu conteúdo.
- 13) A Avaliação Técnica e a Avaliação de Fundamentos seguem diferentes metodologias de análise. A Análise Técnica é executada seguindo conceitos como tendência, suporte, resistência, candles, volumes, médias móveis entre outros. Já a Análise Fundamentalista utiliza como informação os resultados divulgados pelas companhias emissoras e suas projeções. Desta forma, as opiniões dos Analistas Fundamentalistas, que buscam os melhores retornos dadas as condições de mercado, o cenário macroeconômico e os eventos específicos da empresa e do setor, podem divergir das opiniões dos Analistas Técnicos, que visam identificar os movimentos mais prováveis dos preços dos ativos, com utilização de "stops" para limitar as possíveis perdas.
- 14) Ação é uma fração do capital de uma empresa que é negociada no mercado. É um título de renda variável, ou seja, um investimento no qual a rentabilidade não é preestabelecida, varia conforme as cotações de mercado. O investimento em ações é um investimento de alto risco e os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros e nenhuma declaração ou garantia, de forma expressa ou implícita, é feita neste material em relação a desempenhos. As condições de mercado, o cenário macroeconômico, os eventos específicos da empresa e do setor podem afetar o desempenho do investimento, podendo resultar até mesmo em significativas perdas patrimoniais. A duração recomendada para o investimento é de médio-longo prazo. Não há quaisquer garantias sobre o patrimônio do cliente neste tipo de produto.
- 15) O investimento em opções é preferencialmente indicado para investidores de perfil agressivo, de acordo com a política de suitability praticada pela XP Investimentos. No mercado de opções, são negociados direitos de compra ou venda de um bem por preço fixado em data futura, devendo o adquirente do direito negociado pagar um prêmio ao vendedor tal como num acordo seguro. As operações com esses derivativos são consideradas de risco muito alto por apresentarem altas relações de risco e retorno e algumas posições apresentarem a possibilidade de perdas superiores ao capital investido. A duração recomendada para o investimento é de curto prazo e o patrimônio do cliente não está garantido neste tipo de produto.
- 16) O investimento em termos são contratos para compra ou a venda de uma determinada quantidade de ações, a um preço fixado, para liquidação em prazo determinado. O prazo do contrato a Termo é livremente escolhido pelos investidores, obedecendo o prazo mínimo de 16 dias e máximo de 999 dias corridos. O preço será o valor da ação adicionado de uma parcela correspondente aos juros – que são fixados livremente em mercado, em função do prazo do contrato. Toda transação a termo requer um depósito de garantia. Essas garantias são prestadas em duas formas: cobertura ou margem.
- 17) O investimento em Mercados Futuros embute riscos de perdas patrimoniais significativos. Commodity é um objeto ou determinante de preço de um contrato futuro ou outro instrumento derivativo, podendo consubstanciar um índice, uma taxa, um valor mobiliário ou produto físico. É um investimento de risco muito alto, que contempla a possibilidade de oscilação de preço devido à utilização de alavancagem financeira. A duração recomendada para o investimento é de curto prazo e o patrimônio do cliente não está garantido neste tipo de produto. As condições de mercado, mudanças climáticas e o cenário macroeconômico podem afetar o desempenho do investimento.
- 18) ESTA INSTITUIÇÃO É ADERENTE AO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ATIVIDADE DE DISTRIBUIÇÃO DE PRODUTOS DE INVESTIMENTO NO VAREJO.

