

## Atualização e perspectivas

Proprietário de um imóvel alto padrão, com um ótimo contrato atípico firmado junto a um inquilino já consolidado no mercado. Além disso, conta com uma gestão empenhada e comprometida

### Comentário XP

Sob a gestão conservadora da J. Safra Asset Management, o Fundo Híbrido tem mostrado certa resiliência frente as condições atuais de mercado. Nos últimos 3 meses, o seu rendimento apresentou uma queda de 2,7%, recuo inferior se compararmos com o resultado do IFIX de -8,2%. O Fundo, iniciado em junho de 2011, pode ser classificado como híbrido, visto que a sua carteira é totalmente diversificada, dividida entre Imóveis (38,69% s/ PL), FIIs (21,4%), CRIs (19,02%), entre outros.

Na categoria de imóveis, é interessante notar que há um ano atrás, a receita de locação era uma parte ínfima (1,06%) do Fundo, mostrando que a aquisição dos conjuntos ocupados pela a Allianz, inquilina do Ed. Nações Unidas – III, configurase uma nova estratégia. Recentemente, a locatária devolveu um conjunto, contudo o impacto não foi tão significativo, já que foi rapidamente compensado pelo primeiro mês de recebimento de aluguel do 21º andar do Ed. Praia de Botafogo 440, após o término da carência inicial.

Nas outras categorias (FIIs e CRI), nota-se uma preferência por cotas de Fundos voltados para a renda e dentro do segmento de lajes corporativas. Já os CRIs são, majoritariamente, indexados à inflação, indicador que tende a crescer nos próximos anos.

Com base no preço atual da cota e o valor do último dividendo distribuído, o Fundo possui um dividend yield de 6,3%, valor inferior se comparar com a média de outros Fundos Híbridos. A valorização do mercado em relação ao seu patrimônio tem aumentado gradativamente, atingindo hoje 0,95x.

Os gestores do Fundo destacam que estão procurando novas oportunidades de investimentos em lajes corporativas em detrimento de outras tipologias como ativos logísticos ou shopping center, pois preferem apostar na rentabilidade dos escritórios. Adiantaram também que a alocação será feita com parcimônia e diligência, a fim de atingir o melhor resultado possível. Contudo, diante do volume captado, acreditamos que a alocação seja feita em curto espaço de tempo.

O JSRE11 é um caso interessante, além da diversidade em sua carteira, o que mitiga risco, o Fundo é proprietário de um imóvel alto padrão localizado na parte nobre de São Paulo, Pinheiros. Além disso, o portfólio possui um ótimo contrato atípico (vigente até 2028) com um inquilino já consolidado no mercado, por isso o baixo risco de inadimplência. Por fim, o Fundo conta com uma gestão empenhada e comprometida em desenvolvê-lo.

Por conta dos fatores acima mencionados, nós incluímos o JSRE11 em nossa carteira de valor, visto que a recente baixa nos preços do ativo abriu portas para ganhos de curto prazo.

### Comparáveis

Código	Valor de Mercado		Preço/VP <sup>1</sup>	Performance		Div Yield anualizado	
	Mil R\$	R\$/M²	%	3M	12M	Ult.	Projetado
JSRE11	660.781	0	94%	-4,6%	10,1%	6,3%	7,3%
KNRI11	2.250.855	4.608	104%	-12,0%	4,9%	7,6%	6,3%
BBPO11	1.964.331	4.887	129%	-14,8%	1,5%	9,5%	
THRA11	150.218	14.190	111%	-11,7%	8,5%	0,0%	6,5%
ONEF11	122.985	20.445	124%	5,5%	44,7%	6,0%	5,7%
MÉDIA	1.029.834	8.826	113%	-7,5%	14,0%	5,9%	6,4%
JSRE11 / MÉDIA	64%	0%	84%	61%	72%	107%	113%

### EVOLUÇÃO DA COTA



### CARACTERÍSTICAS

Código	JSRE11
Categoria Anbima	Híbrido Gestão Ativa, Híbrido
Categoria XP	Híbrido
Cota	R\$ 102,40
Cota Patrimonial	R\$ 108,70
Classificação de Risco XP <sup>2</sup>	5
Data de Início	jun-11
CNPJ	13.371.132/0001-71

### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Vacância anunciada	2,0%
Div Yield 12M	6,9%
Taxa de Administração (a.a)	1,0%
Taxa de Performance	20% s/ os rendimentos que excederem 6% a.a. s/ base atualizada por IGPM
Peso IFIX	2,6%
Volume Diário Médio (1M)	897.321

### FUNDO: JS Real Estate - FII

O Fundo tem por política básica realizar investimentos em ativos imobiliários, tendo por objetivo auferir rendimentos ou ganhos de capital mediante a aplicação em LCI, LH, LIG, CRI, cotas de outros FIIs, bem como imóveis diretamente.

### GESTOR: J SAFRA ASSET MANAGEMENT

A J. Safra Asset Management LTDA opera de maneira totalmente segregada das demais atividades exercidas pelas outras empresas do grupo e conta, ainda, com estrutura técnica especializada na análise e decisões de investimento para os recursos dos fundos de investimento.