



Relatório Gerencial

Maio/2026

JSRE11 - JS Real Estate



Safr

Asset

www.safr.com.br

Comentário do Gestor

Características

Nome:
JS Real Estate
Multigestão FII

Código De Negociação:
JSRE11

Administrador:
Banco J. Safra S.A.

Gestor:
Safra Asset
Management

Auditor:
Deloitte

**Ambiente de
Negociação:**
[B3]

CNPJ:
13.371.132/0001-71

Início do Fundo
06/06/2011

Prazo:
Indeterminado

Taxa de Administração:
1% a.a. s/ valor de
mercado

Taxa de Performance:
20% s/ os rendimentos
que excederam 6% a.a.
s/ base atualizada por
IGPM

**Data Anúncio
Rendimento:**
Último dia útil do mês

**Data Pagamento
Dividendo:**
10º dia útil do mês

Cota Fechamento no Mês (R\$)	Valor de Mercado do Fundo (R\$)	Número de Cotistas	Liquidez Média Diária (R\$/Dia)	Dividend Yield (12 Meses)	Dividend Yield Mês / Anualizado
61,07	1.268.260.721	88.932	4.362.411	9,43%	0,79% / 9,43%
Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
103,10	2.141.161.746	20.767.328	161.705	2,64%	-5,02%

Comentário do Gestor

O mercado de lajes corporativas A+ em São Paulo segue em franca expansão, sustentado por **fundamentos sólidos de demanda**. A vacância do segmento *premium* já se aproxima de 10%, refletindo um ciclo de compressão consistente impulsionado por altos níveis de absorção líquida. Esse cenário de **reaquecimento estrutural beneficia os ativos posicionados nos principais eixos corporativos da cidade**, como Berrini, Chucri Zaidan/Marginal Pinheiros e Avenida Paulista, onde a escassez de oferta qualificada se intensifica.

Em maio, as negociações para as locações dos conjuntos dos 6º, 11º e 17º andares do **Edifício Tower Bridge** encontram-se em estágio avançado. Além disso, existem conversas iniciais para a locação do 4º andar. Uma vez concluídas essas locações, **o ativo passará a ter mais de 95% de ocupação**, movimento expressivo quando comparado com a vacância física de 13,3% observada no início deste ano. Em paralelo, a equipe fechou **a renovação de contrato com a ITA Airways no Work Bela Cintra**, consolidando a ocupação do imóvel que permanece em 100%.

No **WT Morumbi**, há negociações avançadas para a locação do 13º andar, além de três interessados na locação do 18º e 19º andares, o que pode reduzir consideravelmente a vacância física atual de 19,8%, que era aproximadamente 34% no momento da aquisição em dez/25. No restante do prédio, seguimos com elevado volume de visitas e boas perspectivas de conversão. No caso de sucesso, **a vacância do ativo nos próximos 6 meses seria reduzida para aproximadamente 5%**, antecipando as premissas usadas no momento de compra do ativo.

Vale ressaltar que a gestão também concluirá em breve **a alocação da última oferta do JSRI**, adicionando mais um ativo A+ à carteira do JSRE. Esse momento será acompanhado de um Fato Relevante completo, que contará com a divulgação de um **novo guidance de longo prazo**, considerando dividendos crescentes e maiores que os atuais, além de projeções estruturadas para os próximos anos, contemplando premissas de receita, vacância, resultado distribuível e trajetória de dividendos por cota. Entendemos que a conclusão da alocação do JSRI marca **o fim de um ciclo de estruturação do portfólio e o início de um novo capítulo de maturação e previsibilidade de resultados**.

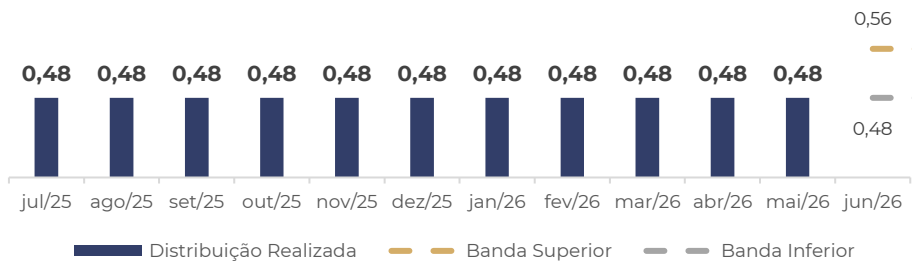
Comentário do Gestor

Comentário do Gestor

Por fim, no mês, o fundo apurou um resultado de **R\$ 0,48 por cota**. O dividendo anunciado foi de **R\$ 0,48 por cota**, o que representou um dividend yield de **0,79% no mês**, equivalente a **9,43% ao ano**, isento de imposto de renda, com base no preço de fechamento da cota de **R\$ 61,07**. Reafirmamos que, até a divulgação do novo guidance de longo prazo, a distribuição segue sendo realizada dentro do intervalo do guidance anterior, banda de R\$ 0,48 a R\$ 0,56/cota, demonstrando consistência e compromisso com a previsibilidade de rendimentos aos cotistas.

Adicionalmente, a partir deste mês, o relatório do **JS Renda Imobiliária** passa a ser disponibilizado em anexo a este relatório (página 16), com a demonstração de resultados e composição do Patrimônio Líquido do fundo.

Projeção do Gestor para Distribuição de Rendimentos (R\$/Cota) *



* A projeção da distribuição de rendimentos é realizada com premissas do Gestor, não constituindo promessa ou garantia de rentabilidade, rendimento ou distribuição futura, sendo que os resultados e rendimentos auferidos poderão ser significativamente diferentes

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

Disclaimer: A ABL total integralizada do Tower Bridge no fundo JS Renda Imobiliária foi de 34.808,47m².

Características

Nome:
JS Real Estate
Multigestão FII

Código De Negociação:
JSRE11

Administrador:
Banco J. Safra S.A.

Gestor:
Safra Asset
Management

Auditor:
Deloitte

**Ambiente de
Negociação:**
[B3]

CNPJ:
13.371.132/0001-71

Início do Fundo
06/06/2011

Prazo:
Indeterminado

Taxa de Administração:
1% a.a. s/ valor de
mercado

Taxa de Performance:
20% s/ os rendimentos
que excederam 6% a.a.
s/ base atualizada por
IGPM

**Data Anúncio
Rendimento:**
Último dia útil do mês

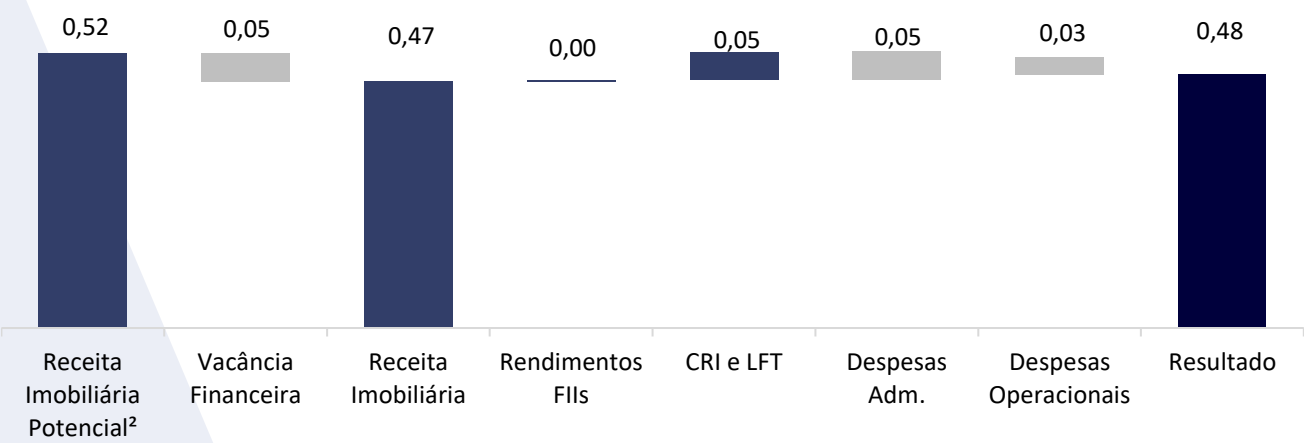
**Data Pagamento
Dividendo:**
10º dia útil do mês

Resultado Financeiro

Demonstração de Resultado (R\$)

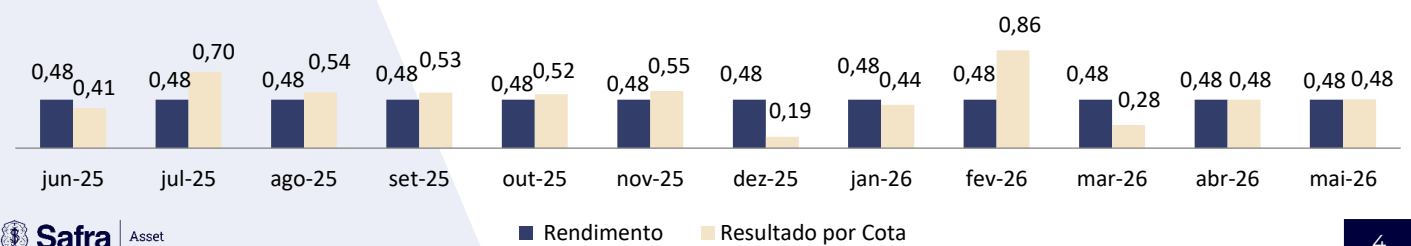
Resultado (R\$)	Maio	1° Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	9.513.373	61.698.478	61.698.478
Receita FII	77.079	472.932	472.932
Receita subordinada JSRI	1.118.037	2.640.012	2.640.012
Receita CRI	862.619	2.788.772	2.788.772
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	236.429	2.259.756	2.259.756
Total Receitas	11.807.537	69.859.950	69.859.950
Despesas Administrativas	-1.116.447	-6.010.783	-6.010.783
Despesas Operacionais	-679.051	-2.981.336	-2.981.336
Outras Despesas	0	-8.024.251	-8.024.251
Total de Despesas	-1.795.498	-17.016.370	-17.016.370
Resultado	10.012.039	52.843.579	52.843.579
Resultado por Cota	0,48	2,54	2,54
Rendimento Distribuído	9.968.317	49.841.587	49.841.587
Distribuição Cota	0,48	2,40	2,40
Saldo reserva	0,67	0,67	0,67

Composição de Rendimento (R\$)



(1) A receita imobiliária potencial considera como se todo o espaço com vacância financeira estivesse gerando receita. Vale ressaltar que em um cenário em que a vacância financeira fosse zerada, o resultado do fundo seria impactado positivamente pelo aumento das receitas e redução das despesas operacionais.

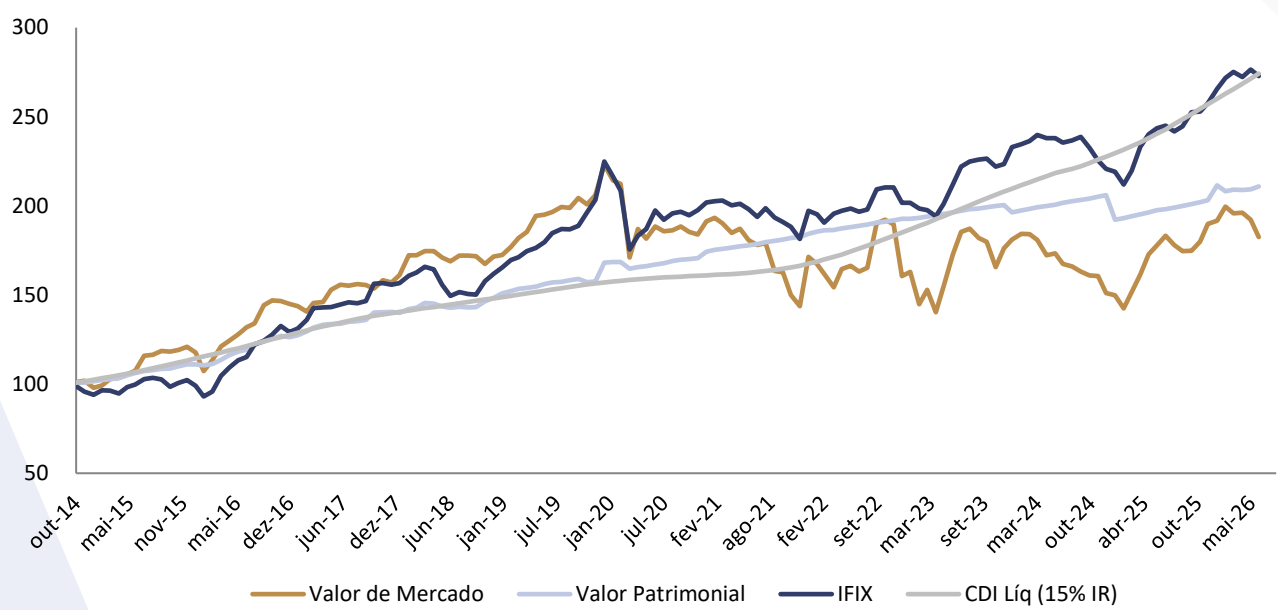
Histórico de Rendimentos (R\$)



Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs Benchmarks

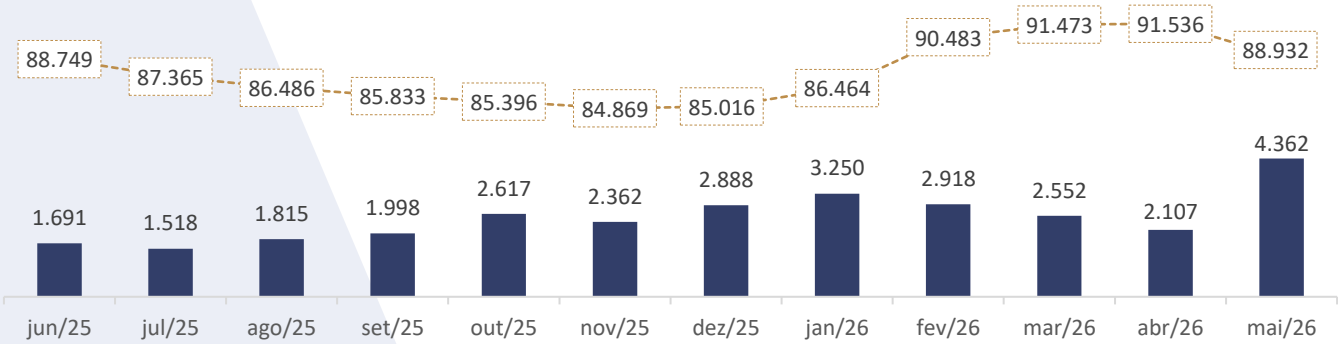
	mai/26	2026	2025	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,73%	-0,34%	-2,18%	6,69%	5,05%
Valor de Mercado + Rendimento	-5,02%	-4,72%	27,83%	2,64%	5,36%
CDI Líq (15% IR)	0,91%	4,81%	9,20%	12,54%	23,99%
Ibovespa	-7,22%	7,86%	33,95%	26,83%	42,33%
IFIX	-1,33%	2,71%	21,15%	12,00%	14,64%



Liquidez

	mai/26	2026	12 meses
Volume Negociado (R\$)	87.248.229	306.310.998	628.105.119
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	4.362.411	3.032.782	2.492.481
Giro	4,07%	14,31%	29,33%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis



Carteira Consolidada

Composição do Patrimônio Líquido

Imóveis

Nome	Valor Contábil	% s/ PL
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 416.006.438	19,4%
Torre Marble e Ebony (Rochaverá)	R\$ 408.200.000	19,1%
Ed. Paulista	R\$ 465.000.000	21,7%
Ed. WTNU III	R\$ 320.590.000	15,0%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 7.700.000	0,4%
Total	R\$ 1.617.496.438	75,5%

Carteira FII

	Saldo	% s/ PL
Consolidado	R\$ 12.803.807	0,6%
Total	R\$ 12.803.807	0,6%

Carteira CRI

Código ISIN	Nome	Saldo	% s/ PL
24K2582816	CRI Atacadão	R\$ 60.866.408	2,8%
Total		R\$ 60.866.408	2,8%

Cotas Subordinadas de FIIs

	Saldo	% s/ PL
JS Renda Imobiliária	R\$ 425.319.160	19,9%
Total	R\$ 425.319.160	19,9%

Títulos Públicos

	Saldo	% s/ PL
LFT	R\$ 18.615.465	0,9%
Total	R\$ 18.615.465	0,9%

Caixa e Contas a Receber

	Saldo	% s/ PL
Caixa e contas a receber	R\$ 17.117.745	0,7%
Total	R\$ 17.117.745	0,7%

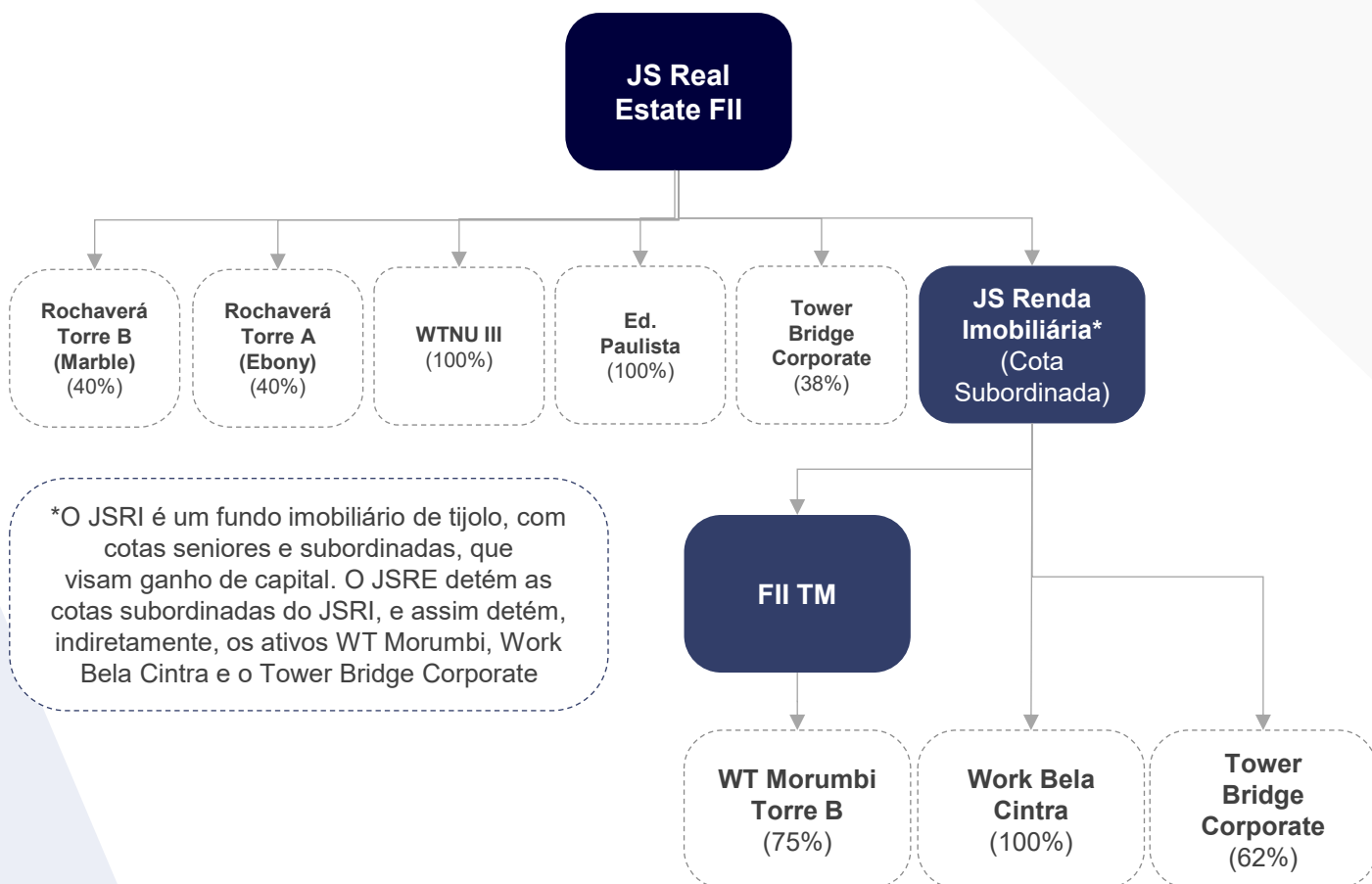
Passivo

	Saldo	% s/ PL
Rendimentos a Pagar e Outras Contas a Pagar	-R\$ 11.082.236	-0,5%
Total	-R\$ 11.082.236	-0,5%

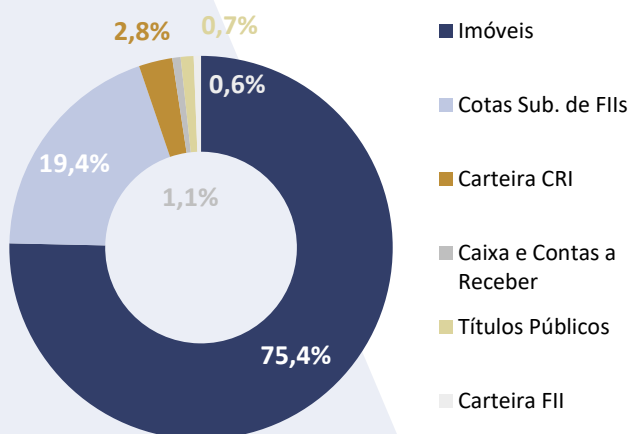
Patrimônio Líquido	R\$ 2.141.161.746	100,0%
---------------------------	--------------------------	---------------

Carteira Consolidada

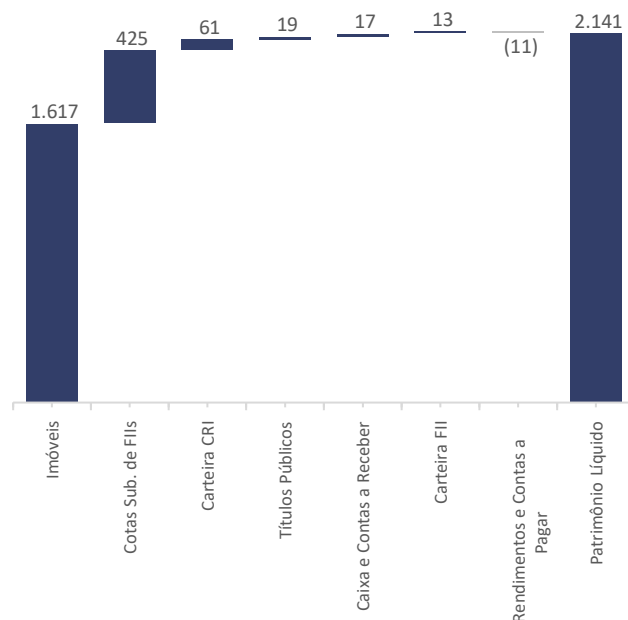
Estrutura da Carteira de Ativos



Composição dos Ativos (% dos Ativos)

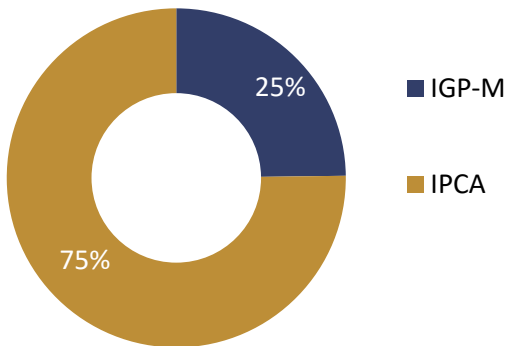


Composição do Patrimônio Líquido (R\$mm)

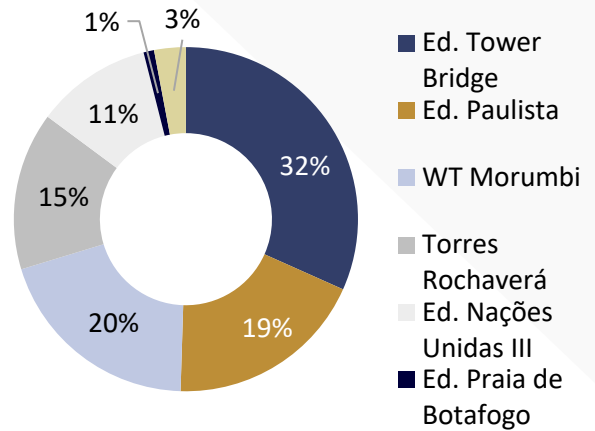


Imóveis – Carteira Consolidada¹

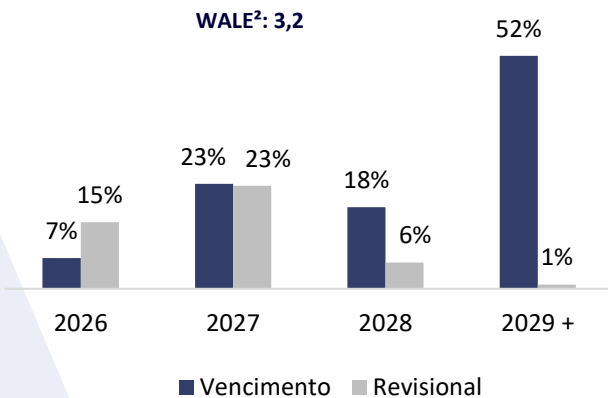
Reajuste dos Contratos por Índice (% da receita imobiliária do mês)



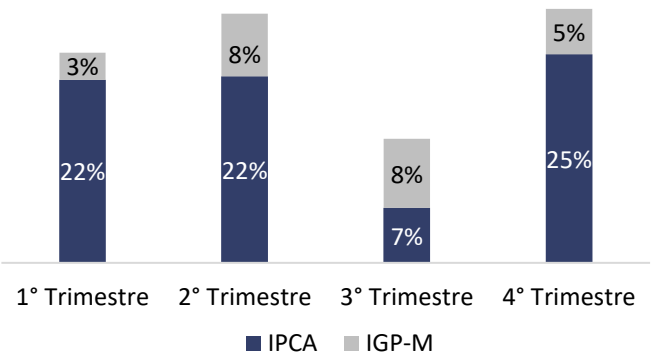
Por Imóvel (% da ABL)



Vencimento e Revisionais do Contrato (% do ABL)

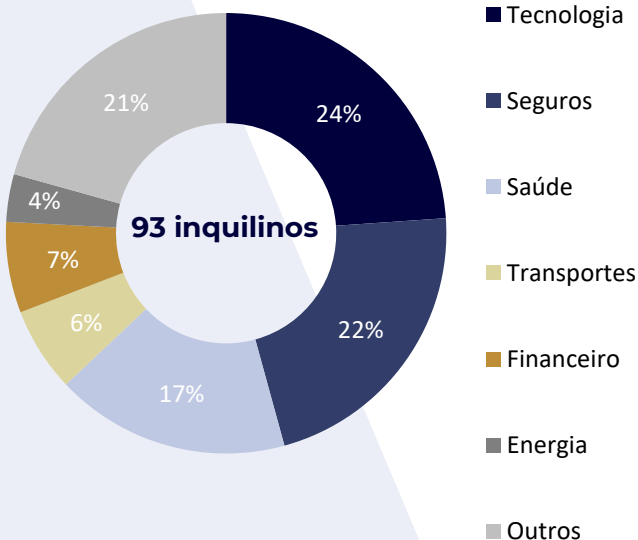


Reajustes Contratuais (% do ABL)



(2) Weighted Average Lease Expiry: Prazo médio ponderado pela área de todos os vencimentos contratuais

Setor dos Inquilinos (% da receita imobiliária do mês)

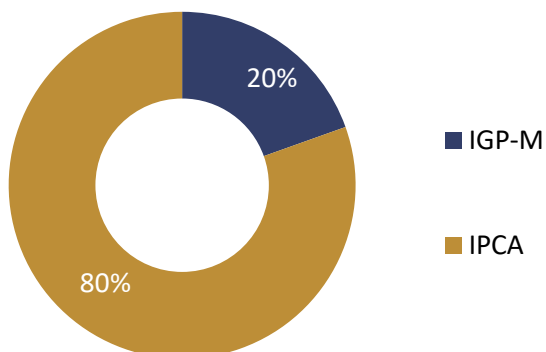


Maiores Inquilinos

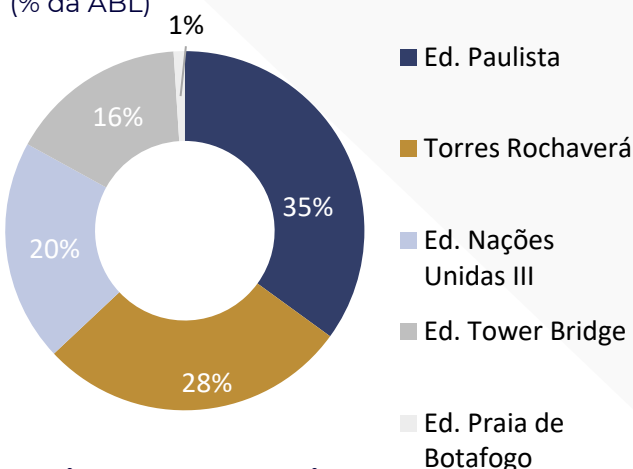


Imóveis – Carteira Própria¹

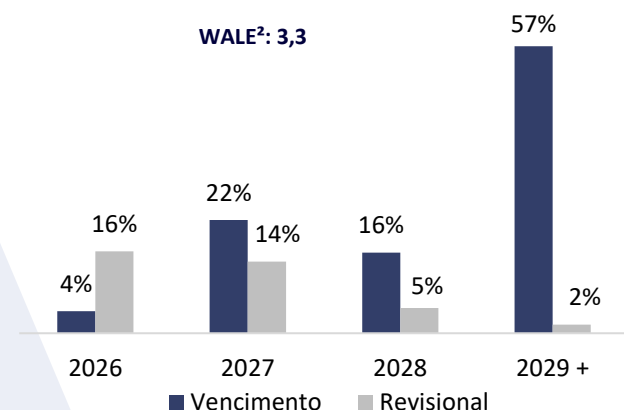
Reajuste dos Contratos por Índice (% da receita imobiliária do mês)



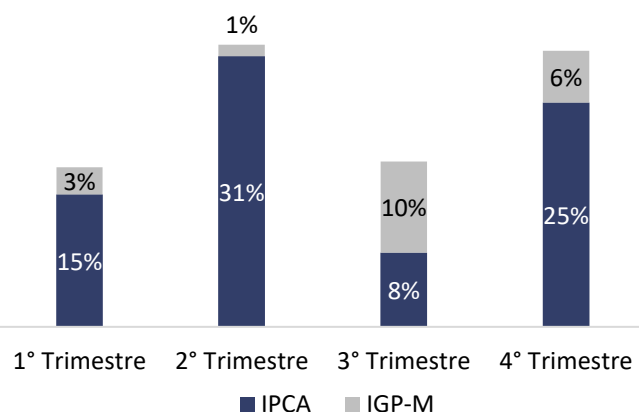
Por Imóvel (% da ABL)



Vencimento e Revisionais do Contrato (% do ABL)

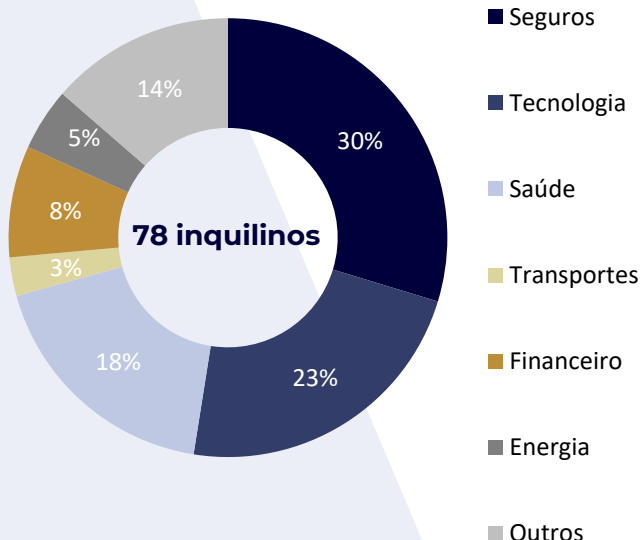


Reajustes Contratuais (% do ABL)



(2) Weighted Average Lease Expiry: Prazo médio ponderado pela área de todos os vencimentos contratuais

Sector dos Inquilinos (% da receita imobiliária do mês)



Maiores Inquilinos



Ed. Tower Bridge

Avenida Jornalista Roberto Marinho, 85 — Berrini, São Paulo, SP

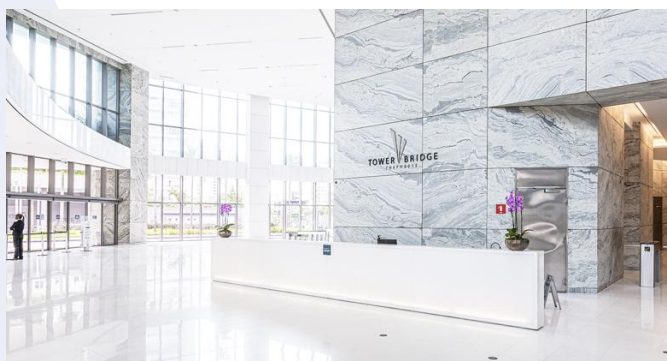


O fundo é proprietário de 100% do Ed. Tower Bridge, sendo uma parcela direta e outra indiretamente, por meio das cotas subordinadas do fundo JSRI.

O imóvel foi construído no ano de 2013, recebe a classificação AAA e tem certificação Leed Gold. Localizado em uma das regiões que mais se desenvolveram nos últimos anos, o empreendimento é rodeado por alguns dos maiores e mais importantes cruzamentos da cidade: Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, Ponte Estaiada, Av. Jornalista Roberto Marinho e Marginal Pinheiros. Está ao lado da Estação Berrini da CPTM e da futura estação Chucuri Zaidan da Linha Ouro do monotrilho, seu entorno conta com todas as facilidades e serviços.

Aquisição: Março de 2020

Locatários: Zurich Minas, Medtronic, Salesforce, Fleury, Banco Toyota, Seb, Zurich Santander, Panalpina, Docusign, Bridgestone, Kroll & AA, Omid, B4A, Dassault, Lindt, Onfly, Welucci e Puro Digital



Ativo	# Conjuntos	Área BOMA Total ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	48	52.873,90 m ²	14,2%
Loja e restaurante	10	3.573,78 m ²	0,0%
Estacionamento	1.672 vagas		0,0%
Total		56.447,68 m²	13,3%

(1) Área BOMA: Metodologia adotada pela associação norte americana Building Owners and Managers Association. A área BOMA considera a soma da área privativa e o rateio de áreas comuns, excluindo escadas, fosso de elevadores e áreas técnicas.

Ed. W Torre Nações Unidas III

Rua Eugênio de Medeiros, 303 — São Paulo, SP



O fundo é proprietário direto de 64,3% do Ed. WT NU III. O imóvel foi construído no ano de 2013, recebe a classificação AAA e tem certificação Leed Platinum®. Localizado na região da Marginal Pinheiros, a poucos metros da Estação Pinheiros, que unifica as operações do Metrô, trem da CPTM e ônibus, além de estar próximo do corredor Av. Rebouças e Av. Professor Francisco Morato.

Aquisição: Outubro de 2017

Locatários: Allianz e CloudWalk.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	20	15.867,00m ²	0,0%
Estacionamento	436 vagas		0,0%
Total		15.867,00m²	0,0%

Ed. Paulista

Avenida Paulista, 2064 e 2086 — São Paulo, SP



O fundo é proprietário direto de 100% do Ed. Paulista, o imóvel passou por um retrofit no ano de 2012, recebe a classificação AA e certificação Leed Gold®, além de sua localização estratégica a poucos metros do Metrô, tem acesso de pedestre pela Rua Augusta e Av. Paulista, além de entrada de veículos pela Rua Luis Coelho, o imóvel integra o Shopping Center 3 com mais de 70 lojas de diversos segmentos.

Aquisição: Dezembro de 2018

Locatários: ISCP, Einstein, Equinix, CCEE, Moffatt, Regus, Livance, Arthrex, Amicci, Targetware, Teletech, InfoJobs, Expedia, Petrobras e Keeggo

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	41	26.206,00m ²	0,0%
Estacionamento	408 vagas		0,0%
Total		26.206,00m²	0,0%

(1) Área BOMA: Metodologia adotada pela associação norte americana Building Owners and Managers Association. A área BOMA considera a soma da área privativa e o rateio de áreas comuns, excluindo escadas, fosso de elevadores e áreas técnicas.

Torres Marble e Ebony – Complexo Rochaverá

Avenida das Nações Unidas, 14.171 — São Paulo, SP



O fundo JSRE11 é proprietário direto de 40% (22.697m²) das torres Marble e Ebony do complexo Rochaverá Corporate Towers. Inaugurado em maio de 2008, o complexo Rochaverá estabeleceu um novo padrão de tecnologia, conforto e segurança para o mercado imobiliário corporativo de alto padrão. O imóvel recebe a classificação AAA (fonte: Buildings) e tem certificação Leed Platinum®. Localizado na região da Av. Chucrí Zaidan/Marginal Pinheiros, em importante eixo comercial da capital paulista, com elevada concentração de grandes empresas nacionais e multinacionais e com excelente acesso ao transporte público. Está ao lado dos shoppings Morumbi e Market Place, além de possuir acesso direto à futura estação Chucrí Zaidan da Linha Ouro do metrô de São Paulo. Seu entorno conta com boa infraestrutura urbana, facilidades e serviços que contribuem para o crescente fluxo de pessoas na região.

Aquisição: Fevereiro de 2021

Locatários: Banco Votorantim, SAP Brasil, Boehringer Ingelheim, First Data, Fleury, Regus, Boston Scientific, Ecogen, Akzo Nobel, Echoenergia, Alphaville Urbanismo, Genomma Lab, Ingredion, Banco do Brasil, Triumph Motorcycles, Zebra, Votorantim Finanças, Power China, AG Capital, American Express, C&D, Natcofarma, Livanova, GEP, Cognizant, Banco da Amazônia, Banco Caterpillar, Wenda, Intercron, Assodeere e Care Plus.

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	128	22.149,49m ²	3,4%
Loja e restaurante	4	548,20 m ²	0,0%
Estacionamento	1.064 vagas		0,0%
Total		22.697,69 m²	3,4%

(1) Área BOMA: Metodologia adotada pela associação norte americana Building Owners and Managers Association. A área BOMA considera a soma da área privativa e o rateio de áreas comuns, excluindo escadas, fosso de elevadores e áreas técnicas.

WT Morumbi – Ala B

Avenida das Nações Unidas, 14261 — São Paulo, SP

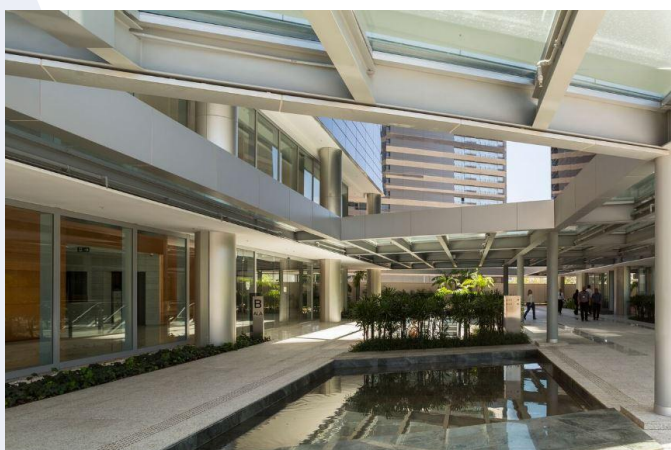


O Fundo é proprietário indireto de parte da Ala B do Edifício WT Morumbi. O ativo foi inaugurado em dezembro de 2015 e rapidamente se consolidou como uma das principais lajes corporativas da região. O empreendimento possui classificação AAA (fonte: Buildings) e conta com certificação ambiental LEED Silver®.

Está situado no eixo formado pela Avenida Chucri Zaidan e pela Marginal Pinheiros, importante polo comercial da cidade de São Paulo, com elevada concentração de grandes empresas nacionais e multinacionais e com excelente acesso ao transporte público.

Localiza-se ao lado dos shoppings Morumbi e Market Place e é um dos únicos edifícios da região com acesso por ambas avenidas.

O entorno oferece infraestrutura urbana completa, com facilidades e serviços que sustentam o crescente fluxo de pessoas na região.



Aquisição: Dezembro de 2025

Locatários: Unilever, WeWork, Novartis, Stellantis, Cheil, Credits, Grupo Edson Queiroz, NEEOH, Adium, Alcoa, ZMES, Hapag/Lloyd, Veritas

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	31	35.114 m ²	19,8%
Estacionamento	1.190 vagas		0,0%
Total		35.114 m²	19,8%

(1) Área BOMA: Metodologia adotada pela associação norte americana Building Owners and Managers Association. A área BOMA considera a soma da área privativa e o rateio de áreas comuns, excluindo escadas, fosso de elevadores e áreas técnicas.

Work Bela Cintra

Rua Bela Cintra, 755 — São Paulo, SP



O Fundo é proprietário indireto de parte do Edifício Work Bela Cintra. O ativo foi inaugurado em novembro de 2016 e, desde então, mantém posicionamento sólido na região em que se insere.

O empreendimento possui classificação A (fonte: Buildings) e permanece integralmente locado desde 2018.

Situa-se no entorno da Avenida Paulista, um dos principais eixos comerciais da cidade de São Paulo, caracterizado pela elevada concentração de grandes empresas nacionais e multinacionais e pelo excelente acesso ao transporte público. Encontra-se nas proximidades da estação Paulista da Linha Amarela do metrô de São Paulo.

O ativo conta com dois locatários, dos quais um ocupa 17 dos 18 conjuntos.

Aquisição: Dezembro de 2025

Locatários: Sinqia e ITA Airways

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	18	4.657 m ²	0,0%
Estacionamento	108 vagas		0,0%
Total		4.657 m²	0,0%

(1) Área BOMA: Metodologia adotada pela associação norte americana Building Owners and Managers Association. A área BOMA considera a soma da área privativa e o rateio de áreas comuns, excluindo escadas, fosso de elevadores e áreas técnicas.

Imóveis Consolidado

Outros Imóveis (<1% do Patrimônio)

Imóvel	Inquilinos	Localização	M²	Vacância
Ed. Praia Botafogo	Intelsat, Moraes Pitombo	Rio de Janeiro, RJ	717,00	0,0%

Portfólio Consolidado¹

Ativo	# Conjuntos	Área Bruta Locável	Vacância Física	Vacância Financeira	Vacância Física s/ JSRI	Vacância Financeira s/ JSRI
Lajes Corporativas	293	157.583,02 m²	9,7%	9,7%	9,3%	9,3%
Loja e restaurante	14	4.121,98 m²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Estacionamento	4.895 vagas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Total		161.705,18 m²	9,4%	9,4%	8,9%	8,9%

Distribuição dos Ativos





Anexo - Relatório Gerencial

Maio/2026

JSRI – JS Renda Imobiliária



Safr

Asset

www.safr.com.br

Características

- Nome:
JS Renda Imobiliária FII
- Administrador:
Banco J. Safra S.A.
- Gestor:
Safra Asset Management
- Auditor:
Deloitte
- Ambiente de Negociação:
B3
- CNPJ:
62.950.991/0001-20
- Início do Fundo
16/12/2025
- Prazo:
7 (sete) anos
- Taxa de Administração:
0,10% a.a. sobre o PL da Subclasse A
- Taxa de Gestão:
0,90% a.a. sobre o PL da Subclasse A
- Taxa de Performance:
20% sobre os ganhos das Cotas B que excederem IPCA + 12% a.a., após devolução integral do capital investido
- Data Anúncio Rendimento:
Último dia útil do mês
- Data Pagamento Dividendo:
10º dia útil do mês

Comentário do Gestor

Até maio, o fundo apurou um resultado de **R\$ 47.604.919**, impulsionado pelo recebimento de R\$ 8.500.000 da Renda Mínima Garantida (RMG), negociada no momento da aquisição do Work Bela Cintra e WT Morumbi. O fundo distribuiu **R\$ 42.935.036** para as cotas seniores e **R\$ 2.640.012** para as cotas subordinadas em abril e maio, o que correspondeu a uma receita de, respectivamente, **R\$ 0,07 e R\$ 0,05 por cota para o JSRE**.

Ademais, estamos em fase final da conclusão da aquisição de um ativo corporativo. Em breve, será divulgado um **fato relevante com o detalhamento da tese de investimento**, bem como as projeções para o JSRE considerando a incorporação deste novo ativo ao portfólio. Vale destacar que, no curto prazo, o **investidor da subclasse B (JSRE)** não prevê novos aportes ou integralizações no JSRI.

O que é o JSRI?

O JS Renda Imobiliária FII (JSRI) é um fundo imobiliário com o objetivo de ser o **veículo para a aquisição de imóveis** comerciais de alta qualidade em regiões consolidadas de São Paulo. Ele foi estruturado com dois tipos de participantes: **cotistas seniores via subclasse A (JS Renda Ativa)** e **cotistas subordinados via subclasse B (JS Real Estate)**, cada um com perfil de risco e retorno distintos.

As **cotas seniores** têm prioridade no recebimento de rendimentos e oferecem um retorno mais previsível e limitado. Já as **cotas subordinadas** recebem após as seniores, mas em contrapartida capturam todo o ganho excedente gerado pelos imóveis.

Cronologia

A fim de esclarecer a operação entre JSRE e JSRI, apresentamos abaixo a cronologia dos principais eventos relacionados aos dois fundos. No **JS Real Estate (JSRE11)**, a transação teve início em dez/25, com a **1ª integralização de 39% do ABL¹ do Edifício Tower Bridge no JSRI**. Em jan/26, tivemos a amortização de cotas do JSRI no montante de aproximadamente R\$ 200 milhões e, com parte desse montante, o JSRE pré pagou o **CRI Rochaverá, dívida do fundo indexada ao CDI**, e manteve o restante em ativos de liquidez.

Em mar/26, ocorreu a **2ª integralização do Tower Bridge**, onde foi cedida a parcela **adicional de 23%² da ABL** do Edifício Tower Bridge. Com isso, **a ABL total integralizada pelo JSRE no JSRI foi de 62%**. A seguir, temos um quadro resumo das operações:

% ABL Total Tower Bridge	JSRE	JSRI
Pré Integralizações	100%	0%
Após 1ª Integralização	61%	39%
Após 2ª Integralização	38%	62%

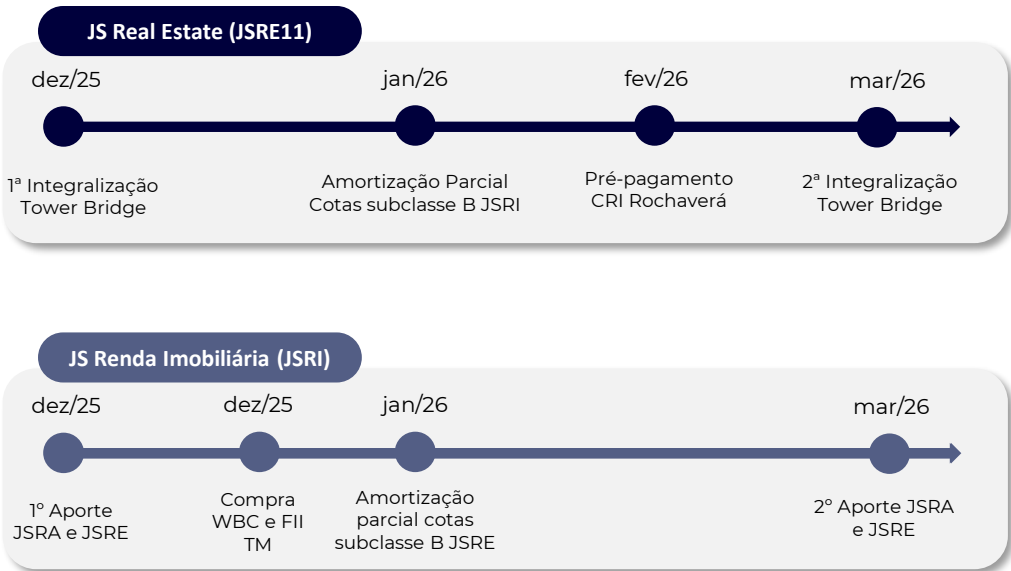
(1) Na primeira integralização, foi cedida a parcela de 46% de certas matrículas ao JSRI e a ABL total dessas matrículas cedidas representa 39% da ABL total do ativo. (2) Na segunda integralização, foi cedida a parcela adicional de 27,5% das mesmas matrículas envolvidas na primeira integralização e a ABL dessas matrículas cedidas representa 23% da ABL total do ativo.

JS Renda Imobiliária

Características

- Nome:
JS Renda Imobiliária FII
- Administrador:
Banco J. Safra S.A.
- Gestor:
Safra Asset Management
- Auditor:
Deloitte
- Ambiente de Negociação:
B3
- CNPJ:
62.950.991/0001-20
- Início do Fundo
16/12/2025
- Prazo:
7 (sete) anos
- Taxa de Administração:
0,10% a.a. sobre o PL da Subclasse A
- Taxa de Gestão:
0,90% a.a. sobre o PL da Subclasse A
- Taxa de Performance:
20% sobre os ganhos das Cotas B que excederem IPCA + 12% a.a., após devolução integral do capital investido
- Data Anúncio
Rendimento:
Último dia útil do mês
- Data Pagamento
Dividendo:
10º dia útil do mês

No **JSRI**, além do impacto pela integralização do **JSRE** descrita anteriormente, o **JS Renda Ativa (JSRA)** realizou o IPO em outubro de 2025 e aportou nas cotas seniores do JSRI em dezembro de 2025. Com isso, ao final de 2025, foram concluídas as aquisições do **Work Bela Cintra** e do **WT Morumbi**. Em janeiro de 2026, houve o *follow-on* do JSRA e, em março de 2026, um novo aporte nas cotas seniores do JSRI.



Qual o impacto nos dividendos do JSRE por causa dessa operação?

No curto prazo, a distribuição de rendimentos do JSRE deve permanecer estável, sem impactos relevantes decorrentes da operação. No médio prazo, à medida que **a vacância do WT Morumbi for reduzida e a receita de locação crescer**, a subclasse B passará a receber uma parcela maior das receitas imobiliárias, o que tem potencial para gerar um incremento adicional nos resultados distribuídos ao JSRE. **Vale destacar que o JSRI já realiza distribuições para a subclasse B, atualmente suportadas pela Renda Mínima Garantida (RMG).**

Para o segundo semestre, a expectativa é que essas distribuições continuem ocorrendo mensalmente e em **patamares superiores** aos observados nos meses de abril e maio, reforçando a geração de renda da estrutura ao longo do período.

Por que as cotas subordinadas representam uma oportunidade de ganho de capital?

Os imóveis adquiridos pelo JSRI foram comprados com desconto em relação ao valor de mercado e ao custo de reposição.

À medida que esses imóveis se valorizam, seja pela redução da vacância, pelo aumento dos aluguéis ou pela simples convergência ao valor de mercado, esse ganho é **capturado integralmente pelas cotas subordinadas (subclasse B)**, uma vez que as cotas seniores têm retorno limitado e predefinido.

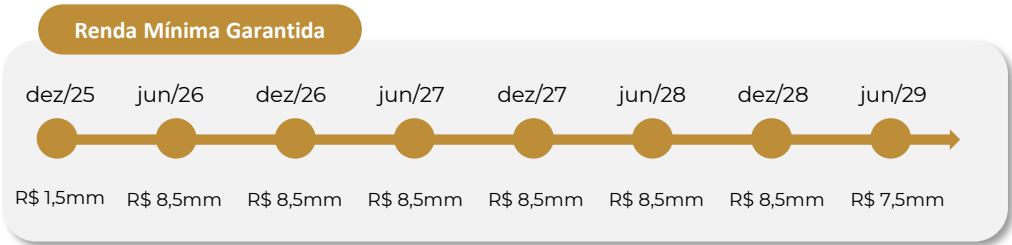
Características

- Nome:
JS Renda Imobiliária FII
- Administrador:
Banco J. Safra S.A.
- Gestor:
Safra Asset Management
- Auditor:
Deloitte
- Ambiente de Negociação:
B3
- CNPJ:
62.950.991/0001-20
- Início do Fundo
16/12/2025
- Prazo:
7 (sete) anos
- Taxa de Administração:
0,10% a.a. sobre o PL da Subclasse A
- Taxa de Gestão:
0,90% a.a. sobre o PL da Subclasse A
- Taxa de Performance:
20% sobre os ganhos das Cotas B que excederem IPCA + 12% a.a., após devolução integral do capital investido
- Data Anúncio
Rendimento:
Último dia útil do mês
- Data Pagamento
Dividendo:
10º dia útil do mês

O que é e qual o papel da RMG na estrutura?

Para minimizar os riscos para o JSRE durante o período de estabilização, o vendedor assumiu uma **Renda Mínima Garantida (RMG)** de R\$ 60 milhões, assegurando renda ao JSRI mesmo que os imóveis ainda não estejam com ocupação plena, o que reforça ainda mais a **solidez da estrutura**.

A seguir, temos o cronograma de uso da RMG.



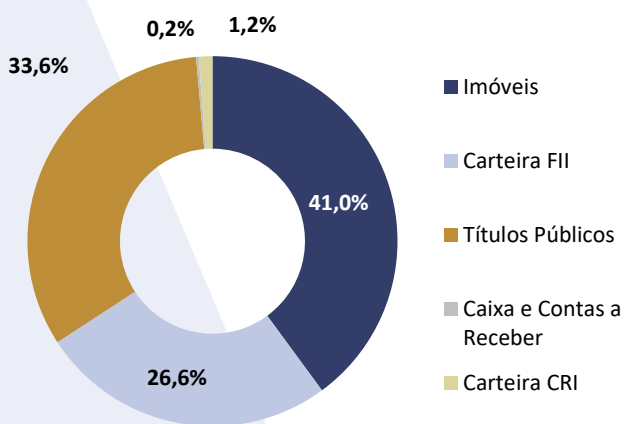
Resultado Financeiro

Demonstração de Resultado (R\$)

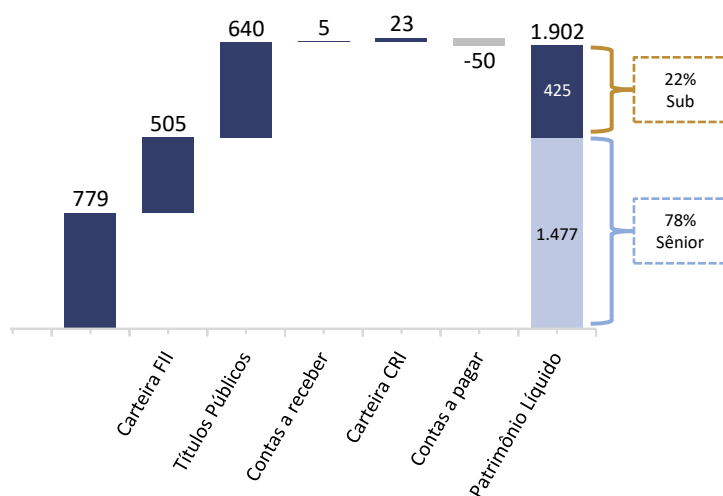
Resultado (R\$)	Maio	1º Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	5.511.107	25.297.797	25.297.797
RMG	8.500.000	8.500.000	8.500.000
Receita CRI	1.361.557	2.351.779	2.351.779
Receitas com Títulos Públicos	4.461.838	16.507.532	16.507.532
Total Receitas	19.834.502	52.657.108	52.657.108
Despesas Administrativas	1.173.112	4.715.311	4.715.311
Despesas Operacionais	148.977	336.878	336.878
Total de Despesas	1.322.089	5.052.189	5.052.189
Resultado	18.512.413	47.604.919	47.604.919
Rendimento Distribuído	11.788.401	45.575.047	45.575.047
Sênior	10.670.364	42.935.036	42.935.036
Subordinada	1.118.037	2.640.012	2.640.012
Reserva	2.029.872	2.029.872	2.029.872

Carteira Consolidada

Composição dos Ativos (% dos Ativos)



Composição do Patrimônio Líquido (R\$mm)



Carteira Consolidada

Composição do Patrimônio Líquido

Imóveis

Nome	Valor Contábil	% s/ PL
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 690.820.806	36,3%
Work Bela Cintra	R\$ 88.320.000	4,6%
Total	R\$ 779.140.806	41,0%

Carteira FII

	Saldo	% s/ PL
FII TM	R\$ 505.174.659	26,6%
Total	R\$ 505.174.659	26,6%

Carteira CRI

Código ISIN	Saldo	% s/ PL
25F6926680	R\$ 23.095.043	1,2%
Total	R\$ 23.095.043	1,2%

Títulos Públicos

	Saldo	% s/ PL
LFT	R\$ 639.665.290	33,6%
Total	R\$ 639.665.290	33,6%

Caixa e Contas a Receber

	Saldo	% s/ PL
Caixa e contas a receber	R\$ 4.572.086	0,2%
Total	R\$ 4.572.086	0,2%

Passivo

	Saldo	% s/ PL
Rendimentos a Pagar e Outras Contas a Pagar	-R\$ 50.071.596	-2,6%
Total	-R\$ 50.071.596	-2,6%

Patrimônio Líquido	R\$ 1.901.576.288	100,0%
---------------------------	--------------------------	---------------



Safrasset



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.

ri.imobiliario@safra.com.br | Central de Atendimento Safra: 0300 105 1234 | SAC: 0800 772 5755