



Safra

JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 13.371.132/0001-71

REF.: FATO RELEVANTE

O **BANCO J. SAFRA S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Paulista, 2.150, CEP 01310-930, inscrito no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20, na qualidade de administrador fiduciário do **JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 13.371.132/0001-71 ("Fundo"), vem, por meio deste, em cumprimento ao disposto no artigo 64 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, **COMUNICAR** que, na presente data, o **JS Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**, inscrita no CNPJ sob o nº 62.950.991/0001-20, cujas cotas da subclasse "B" da classe única são detidas pelo Fundo, consolidou o investimento no empreendimento imobiliário denominado Edifício WTorre Nações Unidas, composto por duas Torres (A e B) e 966 vagas, localizadas à Av. Dra. Ruth Cardoso, nº 7815 (antiga Av. das Nações Unidas), Pinheiros - São Paulo - SP, mediante pagamento de parte do preço à vista e parte com vencimento em 6 (seis) meses contados desta data.

O investimento está aderente à política e à estratégia de investimento do Fundo e reforça sua estratégia de diversificação de portfólio, com foco em ativos imobiliários de primeira linha.

Os detalhes da transação e a descrição da tese de investimento que norteia o investimento no Fundo podem ser encontrados como **Anexo** deste Fato Relevante.

O Administrador permanece à disposição para esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,
São Paulo, 13 de julho de 2026.

BANCO J. SAFRA S.A.
Administrador

Tese de Investimento



Safr

WT Nações Unidas I e II

Visão Geral do Ativo



Visão Geral dos Ativos

Com a aquisição de **100% das Torres I e II**, consolidamos a participação no Complexo Wtorre Nações Unidas, um dos ativos corporativos mais relevantes da Marginal Pinheiros, uma das **regiões mais líquidas e valorizadas** de São Paulo.

- ❑ **Empreendimento corporativo premiado** na Marginal Pinheiros, vencedor do **Prêmio Master Imobiliário** na categoria Soluções Arquitetônicas;
- ❑ **Presença prévia do fundo no complexo** via Torre III garante conhecimento operacional e reduz riscos de transição na incorporação das Torres I e II;
- ❑ **Localização estratégica** na Av. das Nações Unidas, com acesso direto às Avenidas Faria Lima, Berrini e Rebouças, e **infraestrutura completa de transporte público** (Metrô Linha 4, CPTM Linha 9 e Terminal de Ônibus Pinheiros).
- ❑ **Certificação LEED Platinum e LEED Zero Energy** nas duas torres, atendendo às exigências ESG dos principais inquilinos corporativos do mercado;
- ❑ Complexo ocupado com **inquilinos de alta qualidade** nos setores de Saúde, Financeiro e Tecnologia.



Estrutura e Tese de Investimento

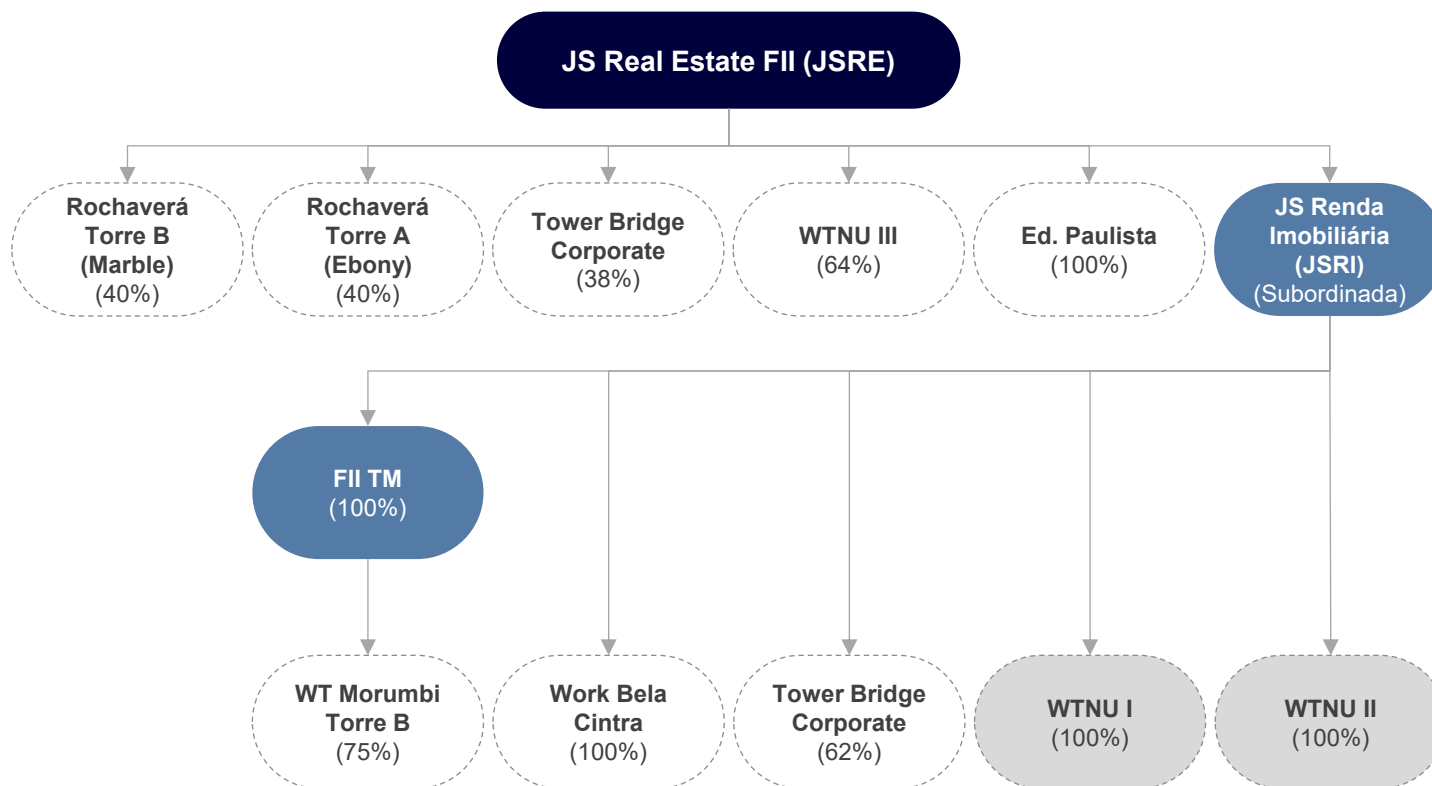


Estrutura e Tese de Investimento

O JSREII, através de uma estrutura de cotas sêniores e subordinadas (FII JSRI), adquiriu indiretamente os imóveis WT Nações Unidas I e II, por meio da posição do JSRE em 100% das cotas subordinadas do JSRI.

A

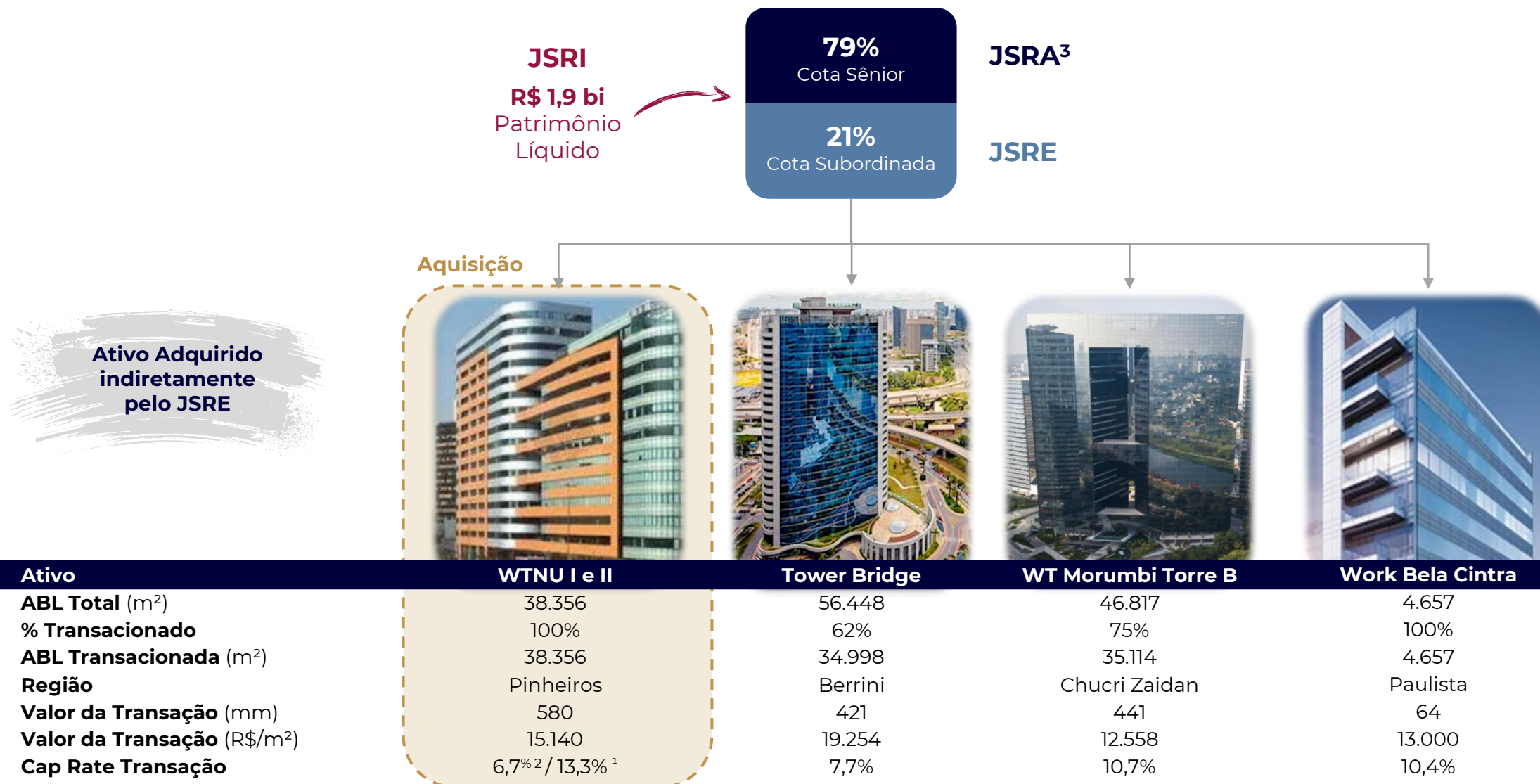
Estrutura JSRE



Tese de Investimento

- 1** **Momento favorável** do mercado imobiliário corporativo para aquisição de ativos A+ em regiões consolidadas (slide 9);
- 2** **Valor de compra atrativo, abaixo de seus comparáveis e Cap Rate estabilizado elevado** (slide 10);
- 3** **A transação traz maior diversificação de inquilinos na carteira**, e diminui riscos de vacância (slide 12);
- 4** Potencial de aumento na **distribuição de dividendos e valorização do JSRE**, através dos dividendos das cotas subordinadas do JSRI (slide 14).

A Estrutura da Transação



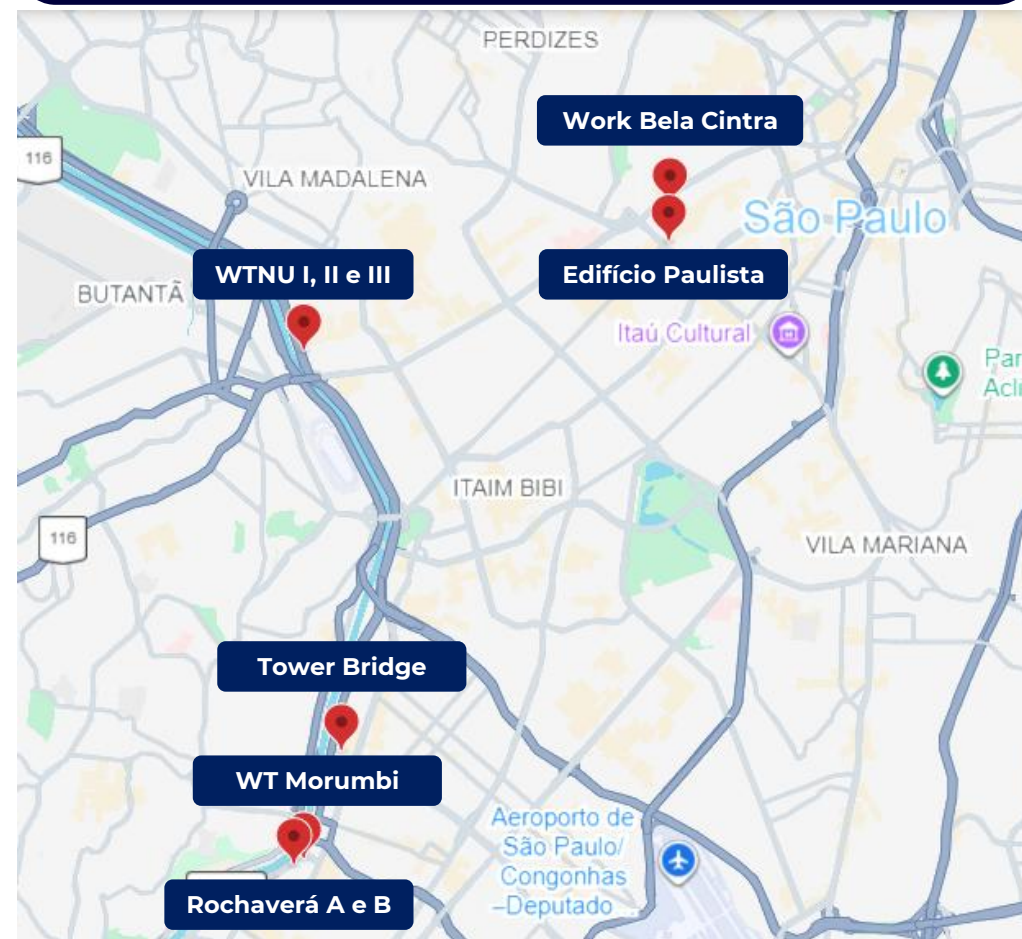
A Portfólio JSRE11 após Investimento

Destaques do Portfólio

Imóvel	ABL (m²)	Nº Inquilinos
Tower Bridge	21.450	24
Ed. Paulista	26.206	17
Rochaverá Torres A e B	22.698	35
WTNU III	15.867	6
Ed. Praia de Botafogo	717	2
JSRE	86.938	-
WT Morumbi - Ala B	35.114	13
Tower Bridge	34.998	24
Work Bela Cintra	4.657	2
WTNU I e II	38.356	15
JSRI	113.125	-
Total	200.063	114

- **99% dos ativos do portfólio estão na cidade de São Paulo**, em regiões consolidadas e com alta liquidez de mercado.
- O portfólio totaliza **200.063 m² de ABL**, combinando ativos detidos diretamente pelo JSRE e indiretamente via cotas subordinadas do JSRI.

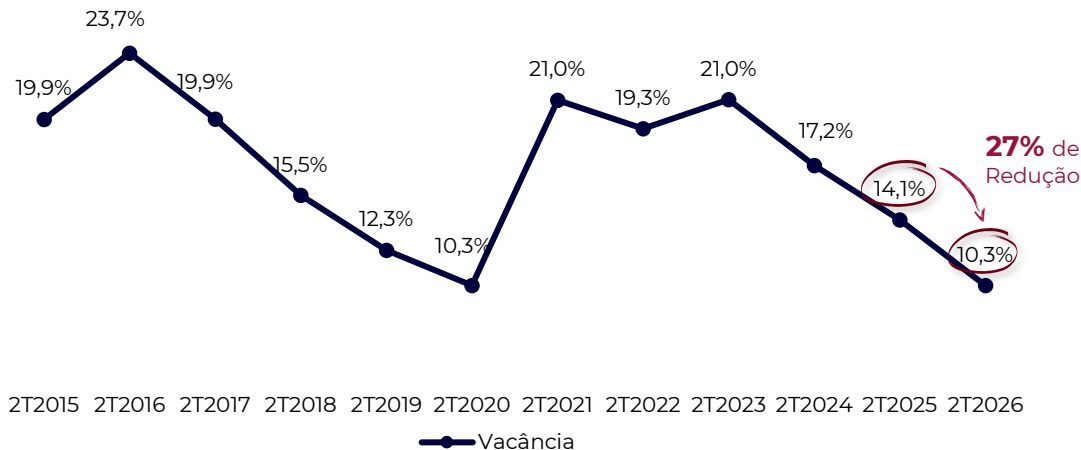
Localização dos Ativos em São Paulo



1 Tese de Investimento | Mercado de Lajes em São Paulo

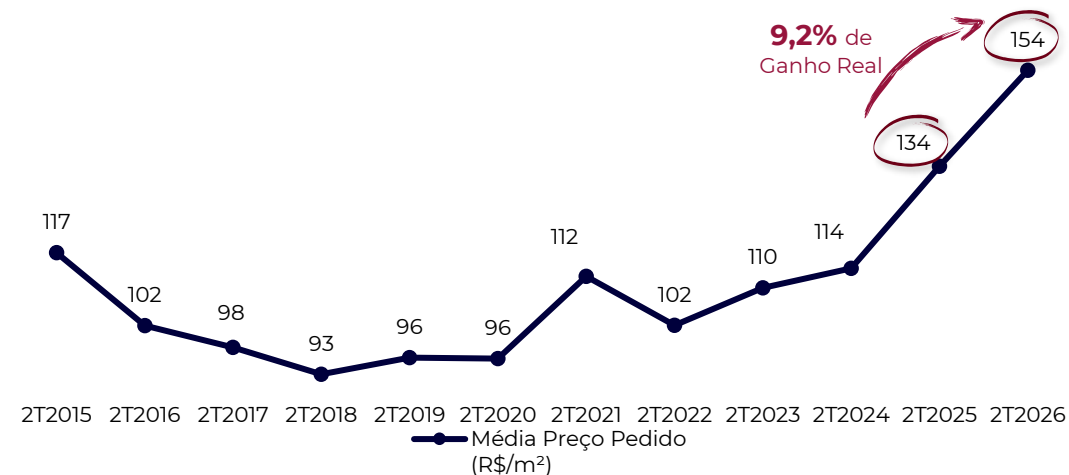
Vacância em declínio desde o início de 2023

Vacância se aproxima dos valores observados no período pré-pandemia

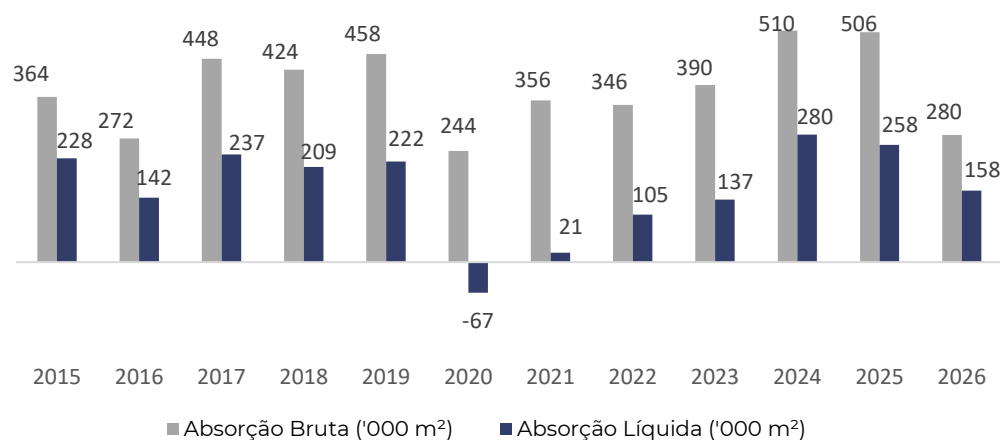


Preço médio pedido atingiu seu maior valor dos últimos 10 anos

Observou-se um **ganho real** de 9,2% no preço médio pedido entre 2T25 e 2T26

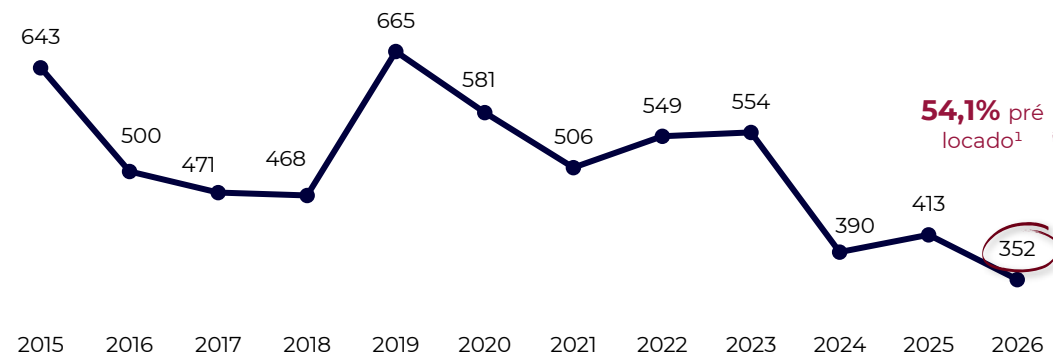


Absorção líquida vem demonstrando a recuperação do setor após a pandemia



A atividade construtiva vem demonstrando perda de força desde 2019

A atividade construtiva passou de 665 mil m² ao final de 2019 e atualmente está em 352 mil m²



Safra

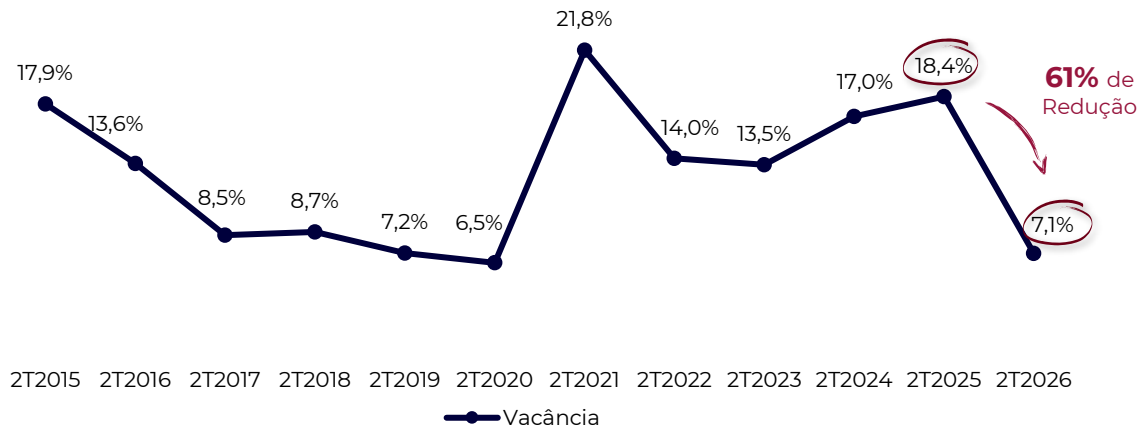
Asset

Fonte: Buildings. Considera imóveis AAA, AA e A do perfil "Corporate". Regiões consideradas: Berrini, Churri Zaidan, Faria Lima e Nova Faria Lima, Paulista, Pinheiros Vila Olímpia, Leopoldina/Barra Funda, Alto de Pinheiros/Perdizes | (1) Ativos em construção que já estão com suas lajes pré-locadas ou em fase avançada de negociação.

1 Tese de Investimento | Mercado de Lajes em Pinheiros

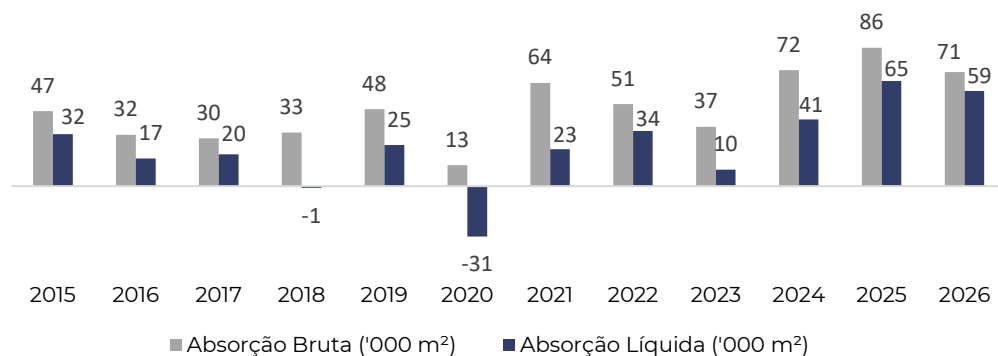
Vacância em declínio desde o início de 2023

Vacância se aproximando dos valores observados no período pré-pandemia



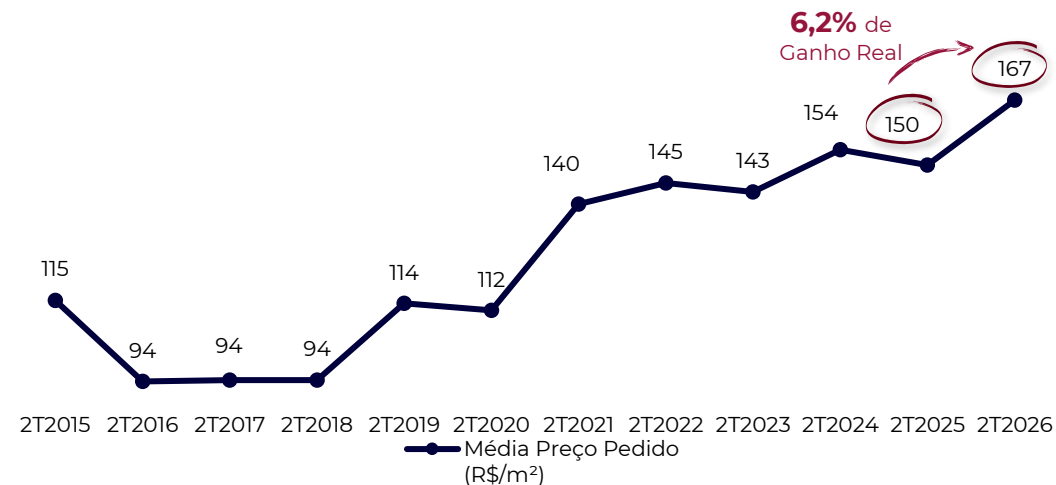
Absorção líquida positiva em Pinheiros pelo 5º ano consecutivo

Em apenas dois trimestres, em 2026, a absorção líquida já se aproxima do valor total de 2025



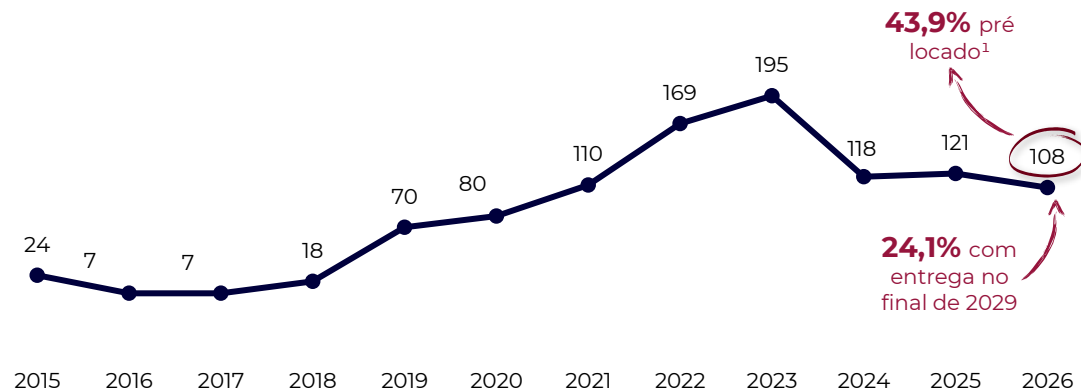
Preço médio pedido em Pinheiros atinge sua máxima histórica

Observou-se um **ganho real** de 6,2% no preço médio pedido entre 2T25 e 2T26



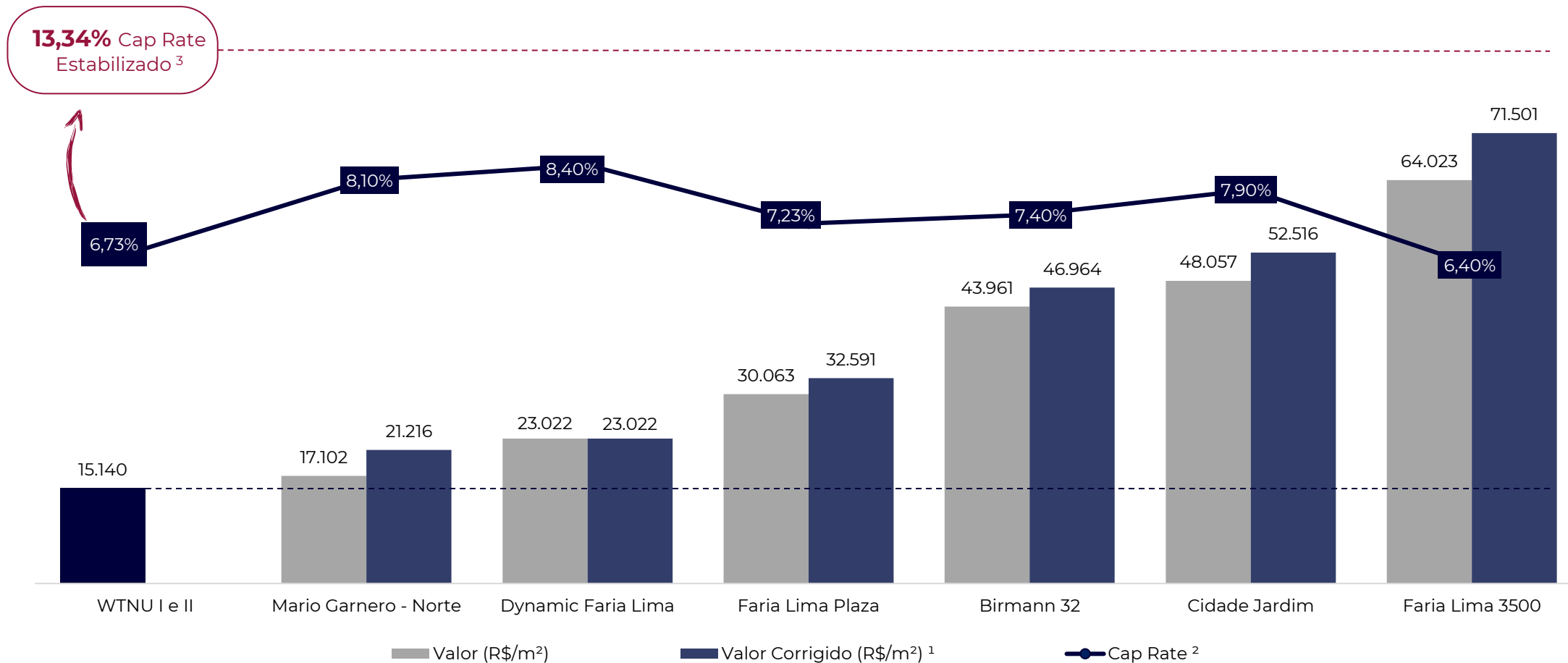
A atividade construtiva em Pinheiros caiu quase pela metade desde 2023

A entrega de novas lajes em Pinheiros caiu de 195 mil m² para 108 mil m² em 2026, reduzindo a pressão de oferta na região



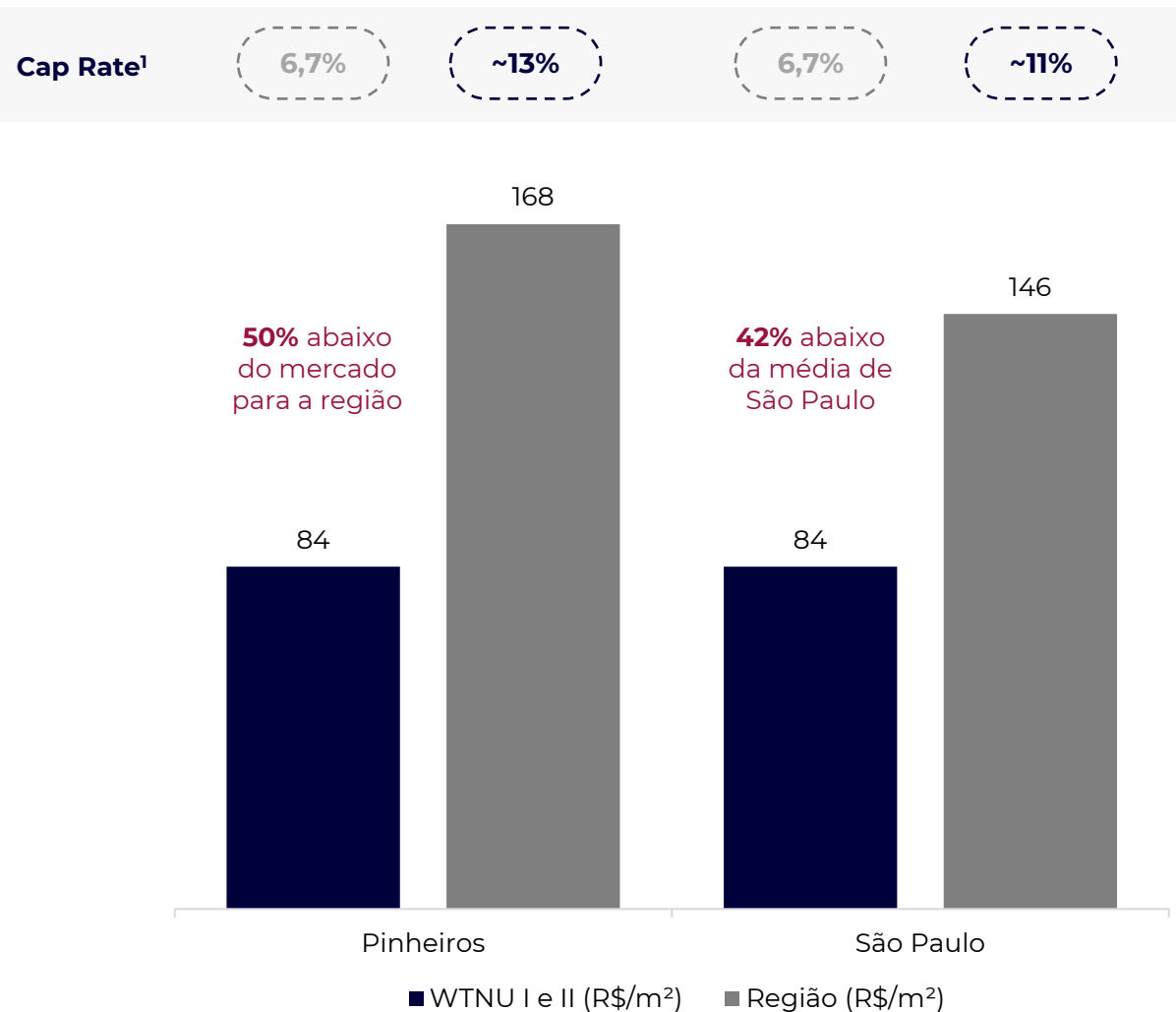
2 Tese de Investimento | Transações Comparáveis

A aquisição realizada pelo fundo JSRI está **abaixo do valor de mercado de ativos similares em suas regiões e transacionam a Cap Rate elevados**. Esse nível de preço das aquisições aumenta a possibilidade de ganho em valor patrimonial.



2 Tese de Investimento | Cap Rate: Potencial de Reversão a Mercado

Aluguel Inicial do Ativo vs Médio de Mercado



- Mantendo o **mesmo preço de aquisição**, a simples convergência do aluguel à média de mercado da região e cidade elevaria o Cap Rate **de 6,7% para uma faixa de 11% - 13%**.
- Esse potencial não é apenas teórico: **a Torre III, já opera com aluguéis de 140-170 R\$/m², valores consideravelmente superiores** aos praticados nas Torres I e II e mais alinhados com os valores de mercado da região.

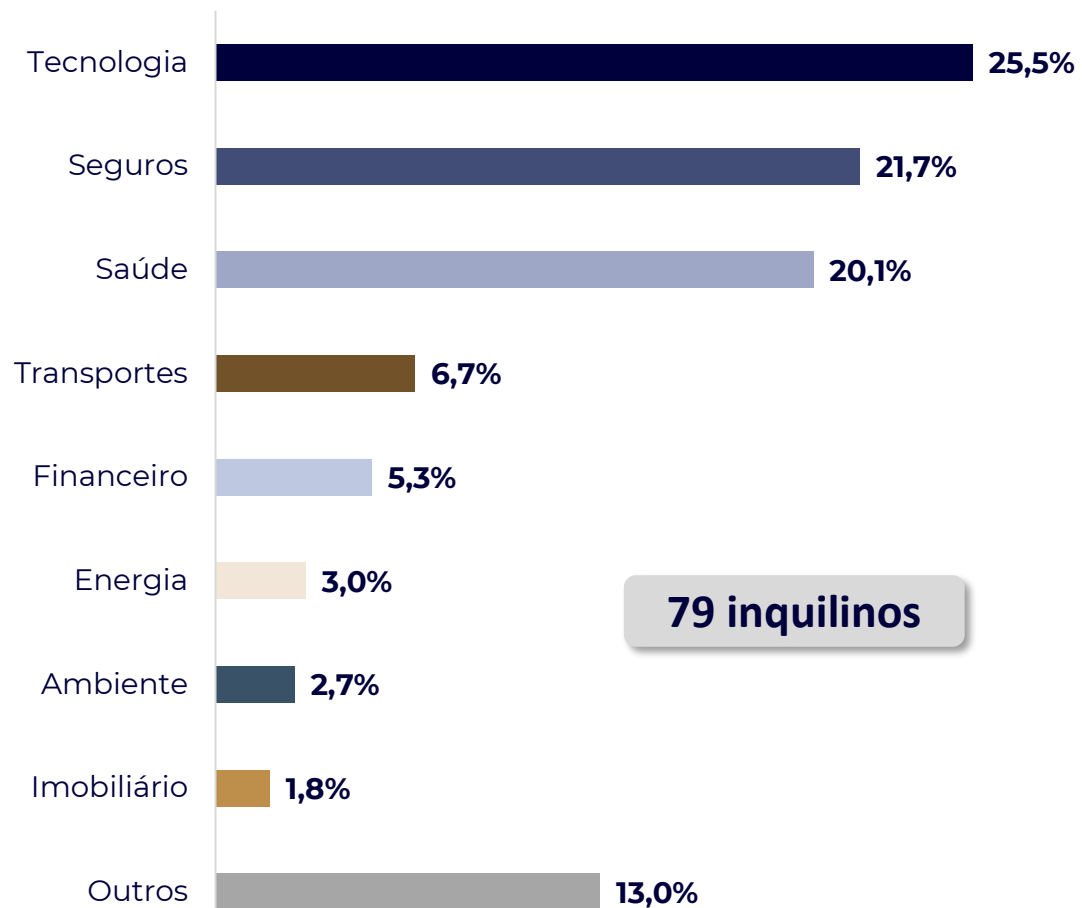
Mudança de Área Privativa para Área BOMA

- Até a aquisição, o imóvel utilizava a **área privativa** como **referência de locação**
- A adequação ao **padrão BOMA ampliou a área de referência do ativo**
- O reposicionamento **aumenta o potencial de receita e fortalece a competitividade** frente aos edifícios AAA da região.



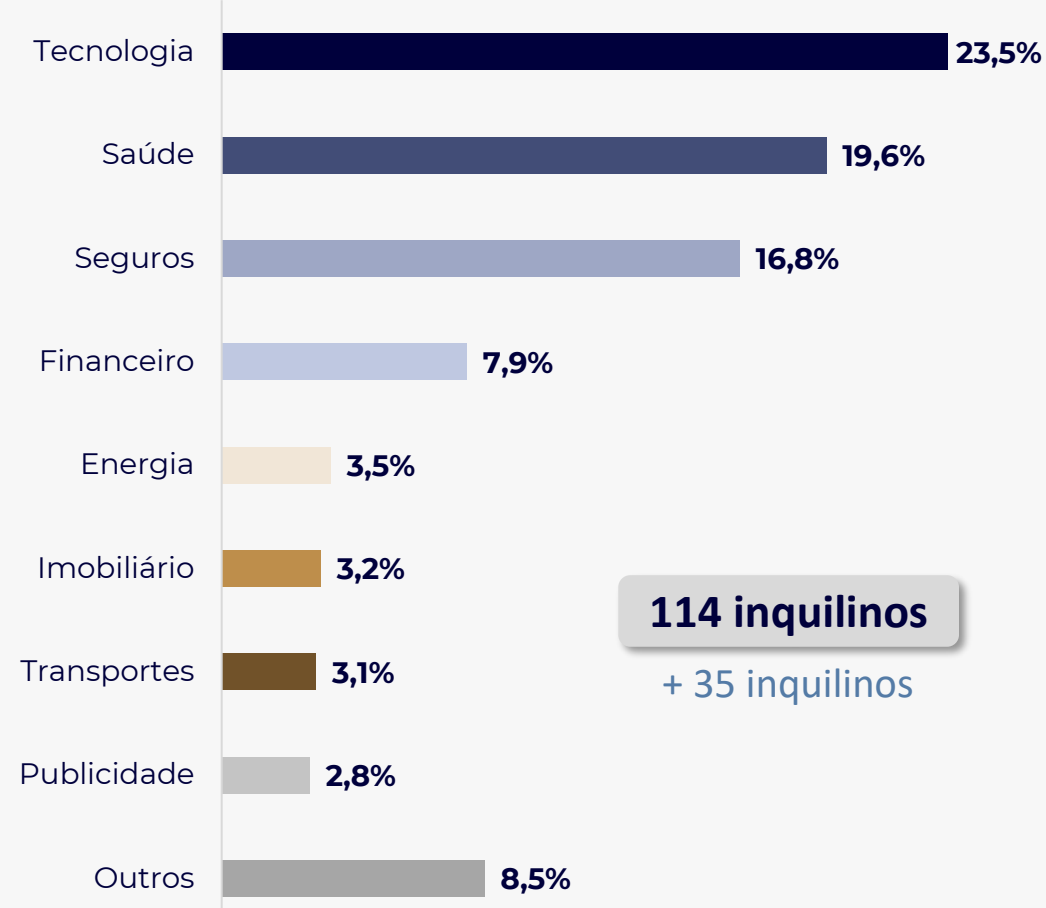
3 Tese de Investimento | Diversificação da Carteira por Setor de Atuação (% ABL) -

ANTES (Nov/25)



79 inquilinos

DEPOIS

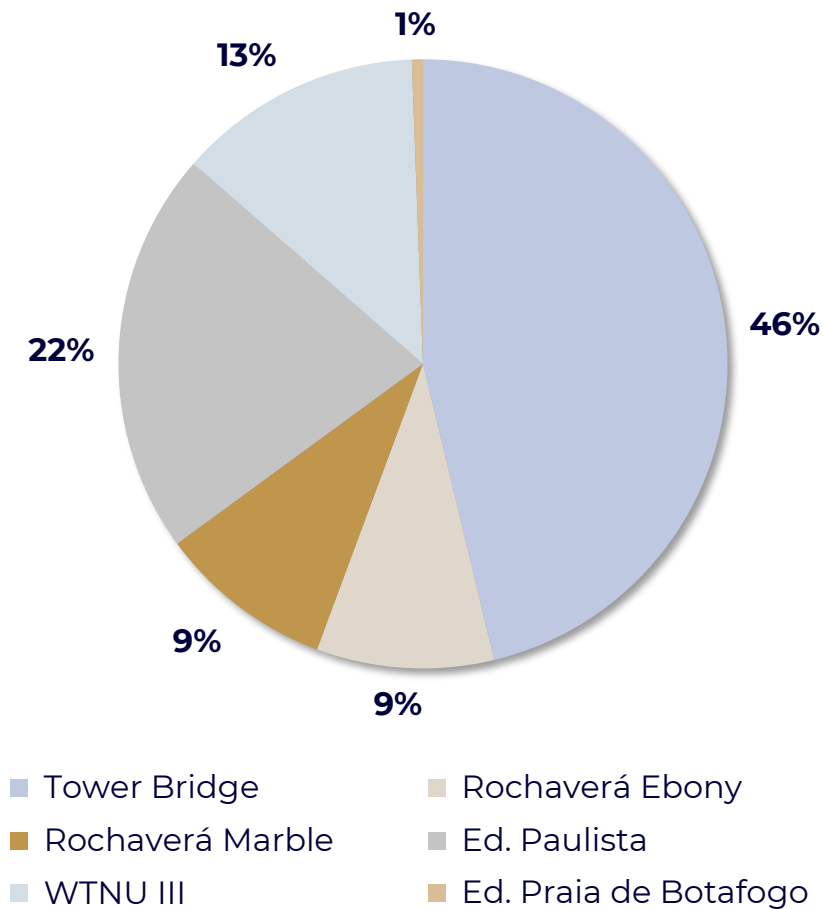


114 inquilinos

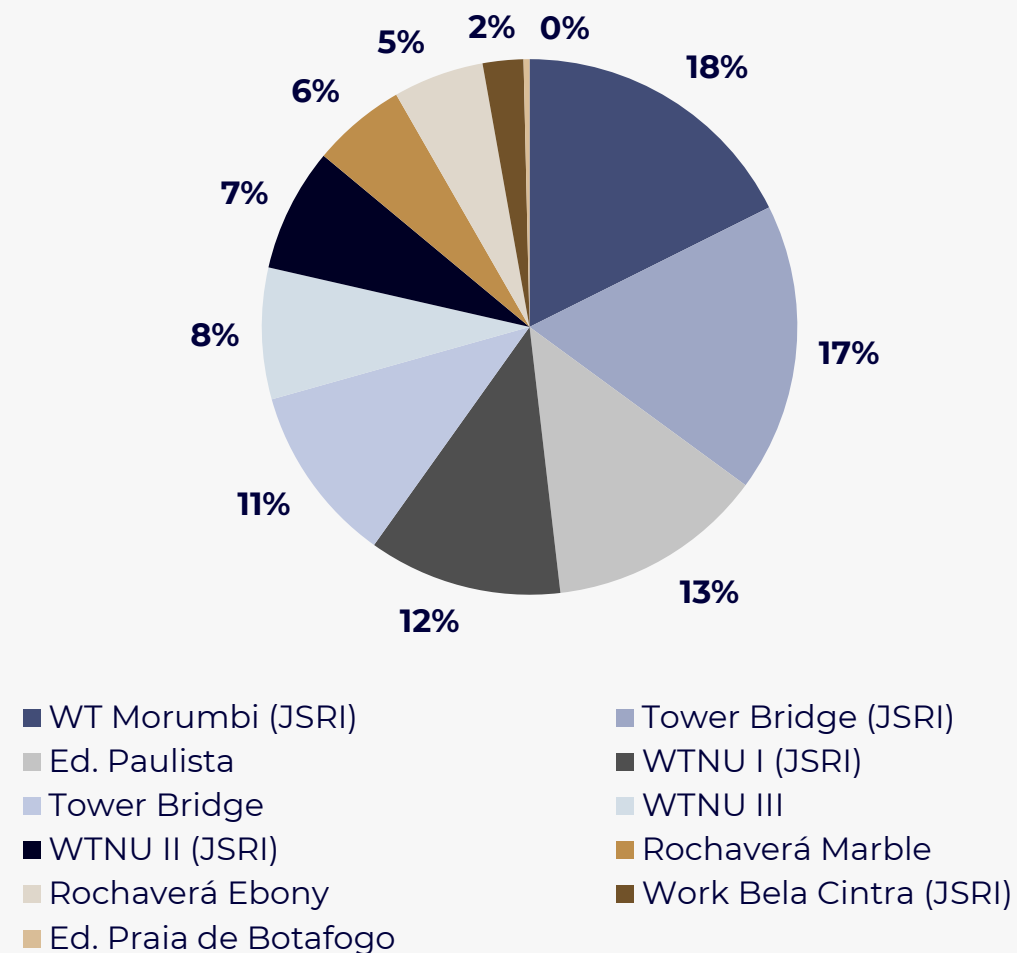
+ 35 inquilinos

3 Tese de Investimento | Composição da Carteira por Ativo (% ABL)

ANTES (Nov/25)

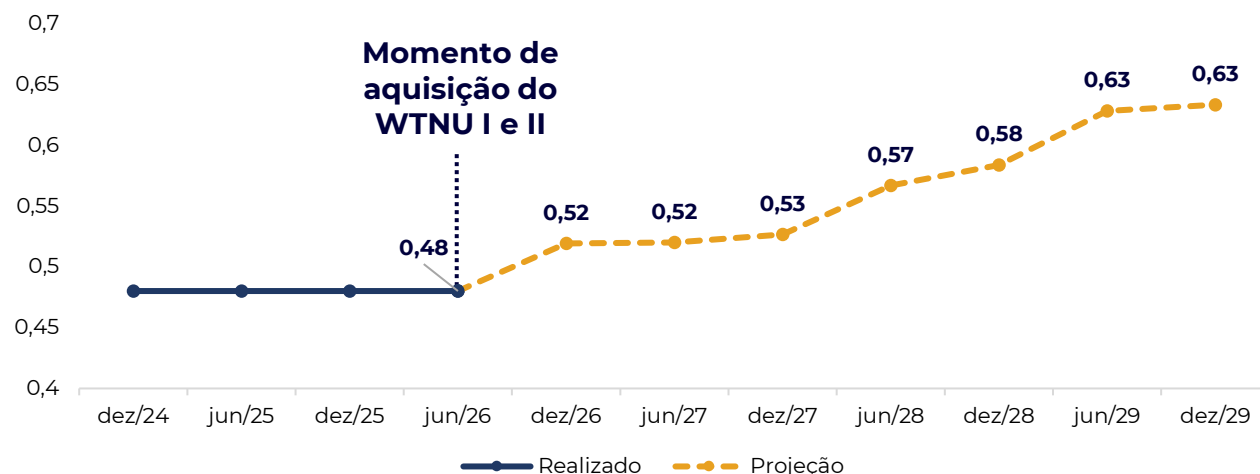


DEPOIS



4 Tese de Investimento | Rendimento por Cota: Realizado e Cenários Futuros

A aquisição do WTNU I e II em jul/26 marca o ponto de inflexão na distribuição por cota. No cenário base, o fundo projeta R\$ 0,63/cota em dez/29, crescimento de 31% sobre o nível atual realizado de R\$ 0,48.



Premissas

- ❑ Considera **inflação de 4,5% a.a. e ganho real**; Considera novos locatários que estão atualmente em fase avançada de negociação.
- ❑ **Vacância**: Redução gradual da vacância física do portfólio, com estabilização próxima a 3% (slide 15).
- ❑ **JSRI**: Distribui ~95% do resultado ao fundo, contribuindo com receita recorrente adicional ao FFO consolidado do JSRE, além de manter uma reserva crescente.

Tabela de Resultados Projetados

			Dez-26	Jun-27	Dez-27	Jun-28	Dez-28	Jun-29	Dez-29
JSRE	Resultado	[R\$/cota]	0,55	0,52	0,55	0,60	0,61	0,66	0,67
	FFO JSRE	[R\$/cota]	0,42	0,46	0,49	0,52	0,54	0,57	0,59
	Sub JSRI	[R\$/cota]	0,13	0,06	0,07	0,08	0,08	0,10	0,08
	Distribuído	[R\$/cota]	0,52	0,52	0,53	0,57	0,59	0,63	0,63
	% distribuição	[%]	95,0%	100,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%
	Reserva	[R\$/cota]	0,84	0,84	1,00	1,18	1,37	1,56	1,76

- Em uma perspectiva de longo prazo, o momento atual do mercado corporativo de Pinheiros reforça o potencial do ativo: com **atividade construtiva disponível baixa e o preço médio pedido de aluguel cada vez maior na região**.
- Esse desequilíbrio entre oferta e demanda deve sustentar um **mercado em alta** já no ciclo revisional em curso, e potencializar **ganhos reais nos aluguéis** no segundo ciclo de revisionais, previsto para 2029/30, gerando um upside adicional de resultado para o fundo.

4 Tese de Investimento | Pipeline de Locação e Vacância

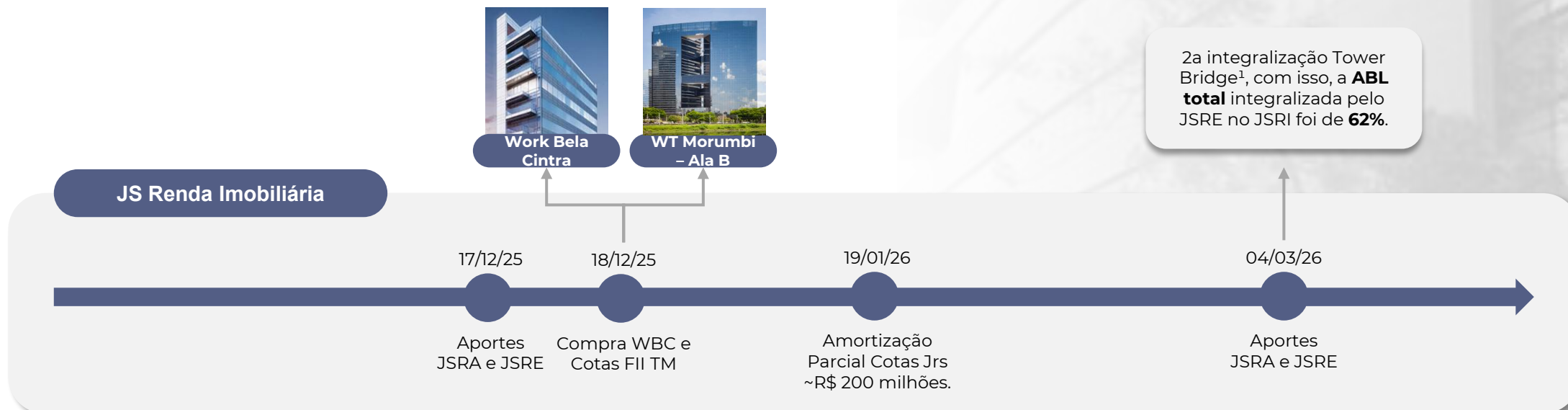
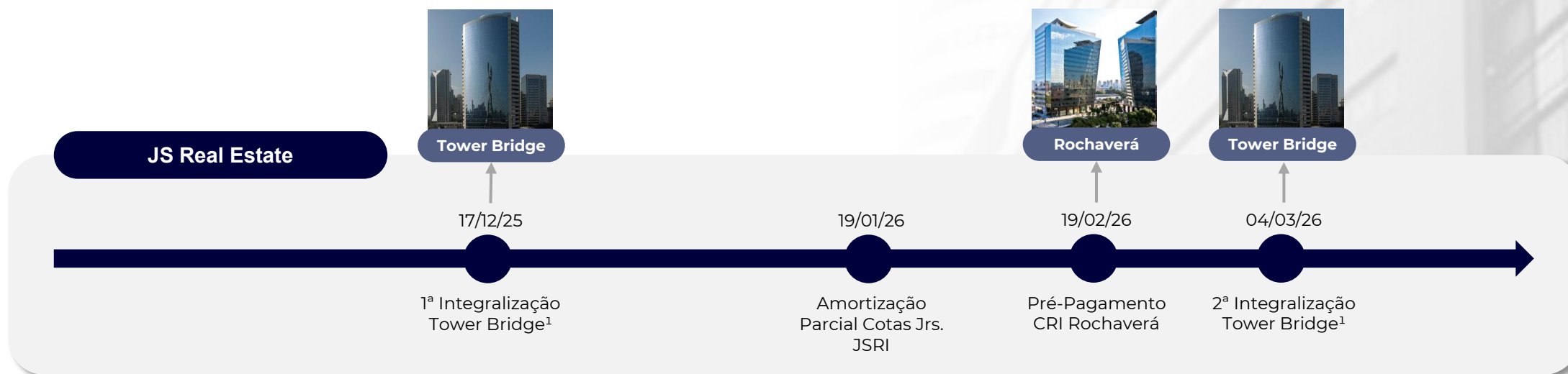


- O portfólio consolidado de **200.063 m² de ABL** apresenta vacância física atual de **8,9%**, com **8 contratos em negociação** nos ativos Tower Bridge e WT Morumbi - Ala B.
- A conclusão dessas tratativas projeta a vacância para **~2,7%**, redução de **7,2 p.p.**, levando a ocupação do portfólio a **97,3%**.
- Cinco dos oito ativos já operam com vacância abaixo de 5%, destacando-se **Work Bela Cintra e WTNU II**, com ocupação plena.

Anexo | Integralização



Timeline Investimentos



Integralizações Tower Bridge

Detalhamento

- ❑ Para melhor esclarecer as duas integralizações do Edifício Tower Bridge que ocorreram em dez/25 e mar/26;
- ❑ Na primeira integralização, foi cedida a **parcela de 46% de certas matrículas** ao JS Renda Imobiliária; A ABL dessas matrículas cedidas representava **39% da Área Bruta Locável total** do ativo;
- ❑ Na segunda integralização, foi cedida uma **parcela adicional de 27,5% das mesmas matrículas envolvidas na 1ª integralização, totalizando 73,5% somando as 2 integralizações**; A ABL dessas matrículas cedidas representa **62% da Área Bruta Locável total** do ativo;
- ❑ Com isso, a ABL integralizada pelo JS Real Estate foi de **62% da Área Bruta Locável total** do ativo; Sendo assim, **o JS Real Estate detém, de forma direta, 38% da ABL total, ainda detendo 100% de algumas matrículas**, conforme ilustração à direita.

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

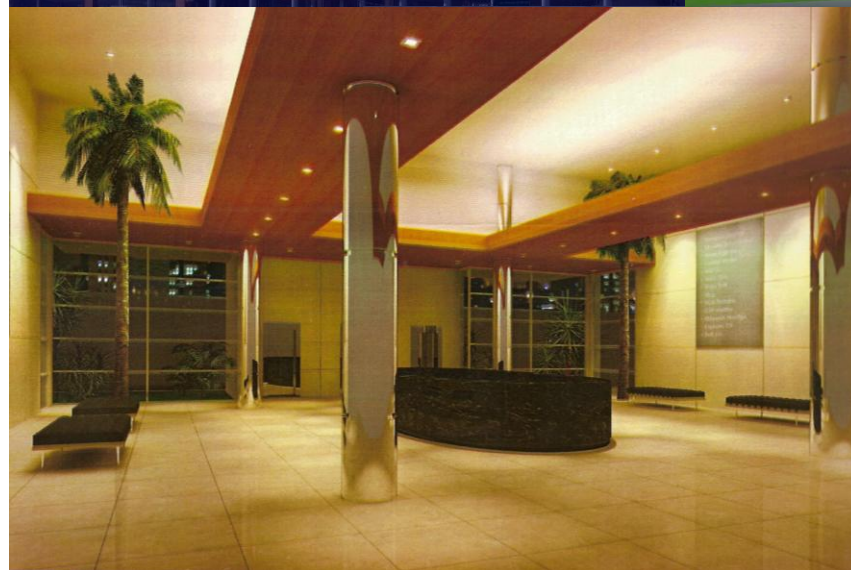
	Conj. 1	Conj. 2
25	73,5% Cedido	73,5% Cedido
24	73,5% Cedido	73,5% Cedido
23	73,5% Cedido	73,5% Cedido
22	73,5% Cedido	73,5% Cedido
21	73,5% Cedido	73,5% Cedido
20	73,5% Cedido	73,5% Cedido
19	73,5% Cedido	73,5% Cedido
18	73,5% Cedido	73,5% Cedido
17	73,5% Cedido	Não Cedido
16	Não Cedido	Não Cedido
15	73,5% Cedido	73,5% Cedido
14	73,5% Cedido	73,5% Cedido
13	73,5% Cedido	73,5% Cedido
12	73,5% Cedido	73,5% Cedido
11	73,5% Cedido	73,5% Cedido
10	73,5% Cedido	73,5% Cedido
9	73,5% Cedido	73,5% Cedido
8	73,5% Cedido	Não Cedido
7	73,5% Cedido	73,5% Cedido
6	73,5% Cedido	Não Cedido
5	73,5% Cedido	73,5% Cedido
4	Não Cedido	Não Cedido
3	73,5% Cedido	73,5% Cedido
2	73,5% Cedido	73,5% Cedido
1	73,5% Cedido	73,5% Cedido
Lojas	Parcialmente Cedidas	Parcialmente Cedidas
Estacionamento	Parcialmente Cedido	Parcialmente Cedido

Anexo | Imóveis



WT Nações Unidas I

- O edifício foi entregue em **Janeiro de 2009**;
- Localizado **próximo ao Shopping Eldorado e à Estação Pinheiros** do metrô;
- A equipe de **gestão Safra já é familiar ao complexo**, detendo 64,3% do WTNU III.



WT Nações Unidas I

Ficha Técnica

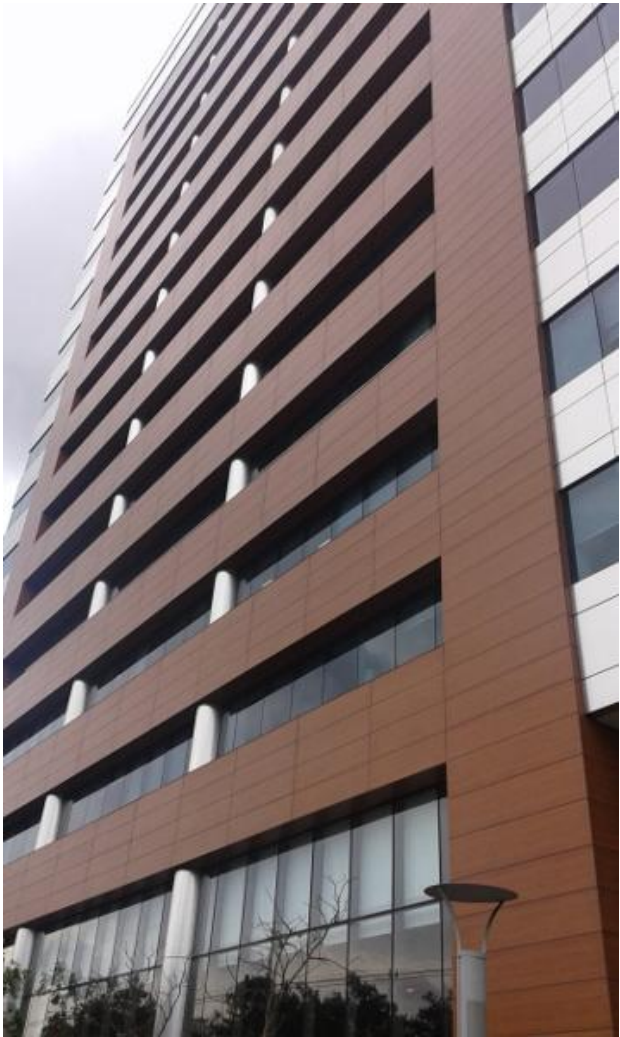
Região	Pinheiros
ABL (m²) ¹	23.413
Vacância	3,1%
Classificação	AA
Principais Inquilinos	DASA e Itaú
Pé direito (m)	2,70
Andares	13
Incorporadora	WTorre
Certificação	Leed Platinum

Dados da Transação

% Aquisição	100%
ABL Aquisição (m²) ¹	23.413
Valor da Aquisição (R\$/m²)	15.140
Cap Rate	6,2%

Mapeamento de Inquilinos por Setor

13	Financeiro	
12	Financeiro	
11	Financeiro	
10	Hotelaria	
9	Hotelaria	Equipamentos
8	Publicidade	
7	Editorial	
6	Publicidade	
5	Tecnologia	
4	Tecnologia	
3	Saúde	
2	Saúde	
1	Saúde	



WT Nações Unidas II

- O edifício foi entregue em **Janeiro de 2009**;
- Localizado **próximo ao Shopping Eldorado e à Estação Pinheiros** do metrô;
- A equipe de **gestão Safra já é familiar ao complexo**, detendo 64,3% do WTNU III.



WT Nações Unidas II

Ficha Técnica

Região	Pinheiros
ABL (m²) ¹	14.942
Vacância	0%
Classificação	AA
Principais Inquilinos	Accor e Ticket
Pé direito (m)	2,70
Andares	11
Incorporadora	WTorre
Certificação	Leed Platinum

Dados da Transação

% Aquisição	100%
ABL Aquisição (m²) ¹	14.942
Valor da Aquisição (R\$/m²)	15.140
Cap Rate	6,8%

Mapeamento de Inquilinos por Setor

11	Benefícios	
10	Hotelaria	
9	Hotelaria	
8	Logística	
7	Hotelaria	Benefícios
6	Benefícios	
5	Equipamentos	
4	Benefícios	
3	Benefícios	
2	Alimentos	
1	Alimentos	





Safran