



Relatório Gerencial

Maio/2025

JSRE11 - JS Real Estate



Safrá

Asset

www.safrá.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:
PwC

**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)	Divided Yield (12 Meses)	Divided Yield Mês / Anualizado
65,00	1.349.876.320	89.707	1.821.280	8,86%	0,74% / 8,86%
Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
102,19	2.119.091.418	20.767.328	122.089	2,64%	2,92%

Comentário do Gestor

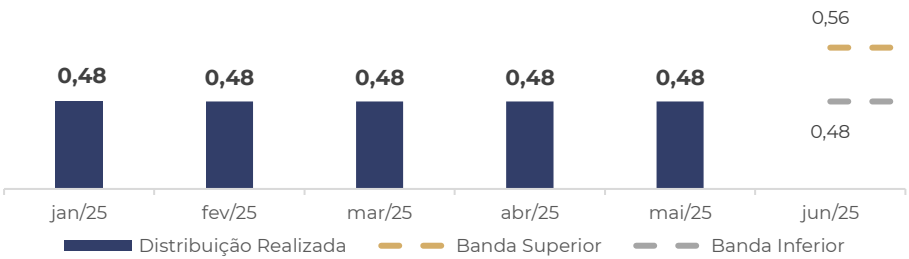
No mês de maio avançamos nas negociações para a locação da praça de alimentação e de um conjunto de 732 m² no Tower Bridge. Com a concretização dessas locações, a vacância física do Tower Bridge passará de 4,5% para 2,5%.

No Rochaverá há também uma negociação avançada para a locação de um conjunto de 375 m². Caso essa locação se concretize, a vacância física do edifício passará de 5,4% para 4,8%.

A vacância física consolidada do portfólio, no caso de sucesso dessas locações, passará de 3,1% para 2,0%.

Por fim, no mês o fundo apurou R\$ **13,5 milhões** de receitas imobiliárias e **R\$ 3,2 milhões** de despesas, sendo R\$ 1,3 milhões de despesas operacionais e administrativas e R\$ 1,8 milhões de despesas de CRI, tendo um resultado de **R\$ 0,51/cota**. O dividendo anunciado foi de R\$ 0,48 por cota, que representou um *dividend yield* de **0,74% no mês**, equivalente a **8,86% a.a.** isento de imposto de renda, sobre o preço de fechamento de R\$ **65,00**.

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.

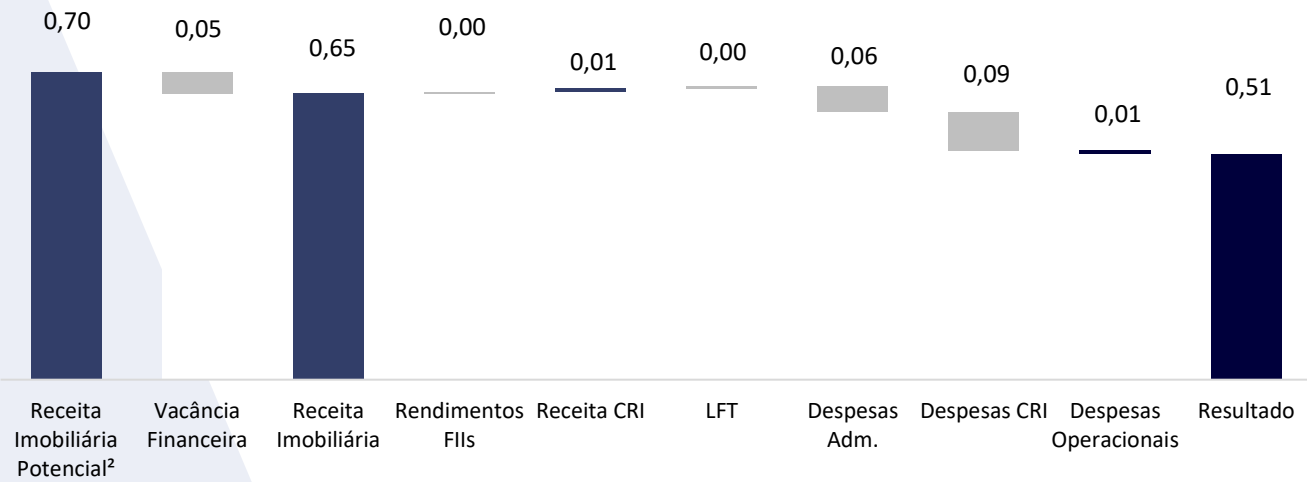
Resultado Financeiro

Demonstração de Resultado (R\$)

Resultado (R\$)	Maio	1° Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	13.516.155	67.156.993	67.156.993
Receita FII	58.659	303.400	303.400
Receita CRI	180.145	748.013	748.013
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	103.559	428.933	428.933
Total Receitas	13.858.518	68.637.339	68.637.339
Despesas Administrativas	-1.205.085	-5.047.517	-5.047.517
Despesas Operacionais	-152.206	-1.144.124	-1.144.124
Despesas Financeiras CRI Rochaverá	-1.834.459	-8.407.178	-8.407.178
Total de Despesas	-3.191.750	-14.598.820	-14.598.820
Resultado	10.666.768	54.038.519	54.038.519
Rendimento Distribuído	9.968.317	49.841.587	49.841.587
Resultado por Cota	0,51	2,60	2,60
Rendimento por Cota	0,48	2,40	2,40

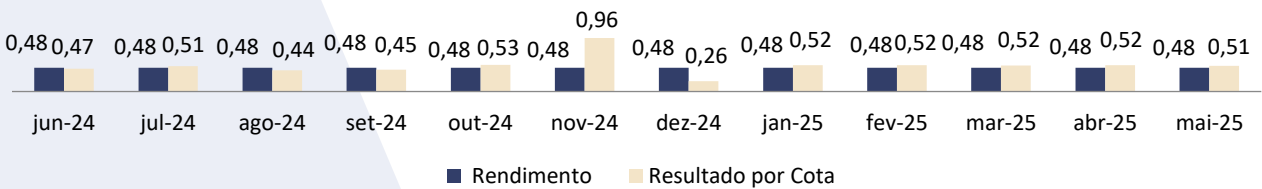
(1) Incluímos neste demonstrativo de resultado as receitas imobiliárias cedidas de lastro para o CRI e também as respectivas despesas financeiras. O CRI foi emitido em Fev/24 pelo prazo de 5 anos, com amortização no vencimento e taxa de CDI + 2,6% a.a., com lastro nos contratos de locação e sem alienação fiduciária do imóvel.

Composição de Rendimento (R\$)



(2) 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.

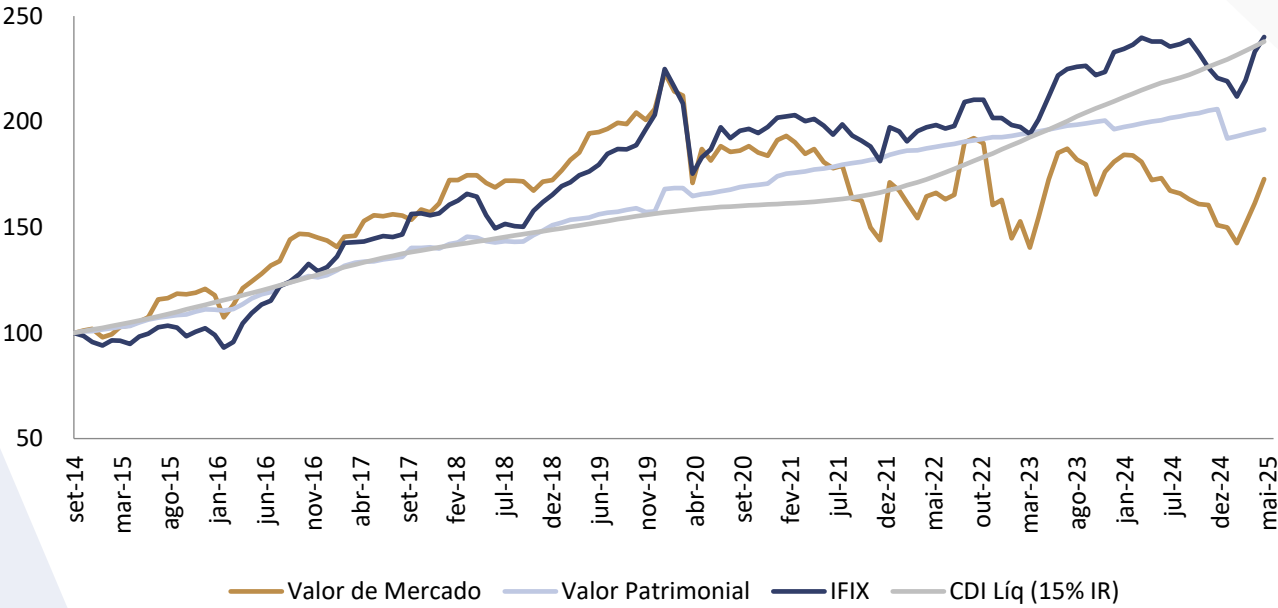
Histórico de Rendimentos (R\$)



Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs Benchmarks

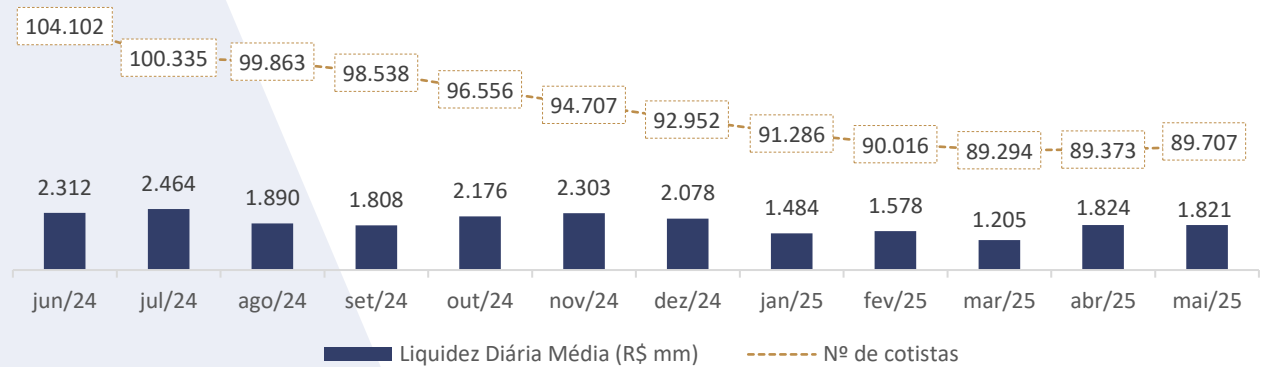
	mai/25	2025	2024	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,64%	2,84%	-2,18%	-1,54%	0,64%
Valor de Mercado + Rendimento	2,92%	18,65%	-17,18%	2,64%	3,00%
CDI Líq (15% IR)	0,97%	4,47%	9,20%	9,97%	21,33%
Ibovespa	1,45%	13,92%	-10,36%	12,23%	26,48%
IFIX	1,44%	11,09%	-5,89%	2,35%	14,90%



Liquidez

	mai/25	2025	12 meses
Volume Negociado (R\$)	38.246.874	161.835.481	484.041.362
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	1.821.280	1.586.622	1.920.799
Giro	1,80%	7,64%	22,84%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis

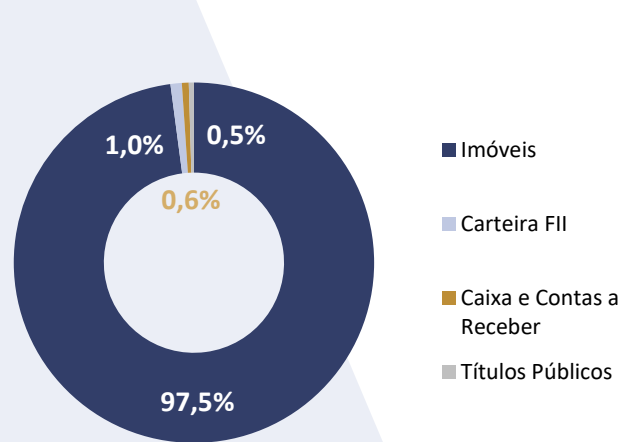


Carteira Consolidada

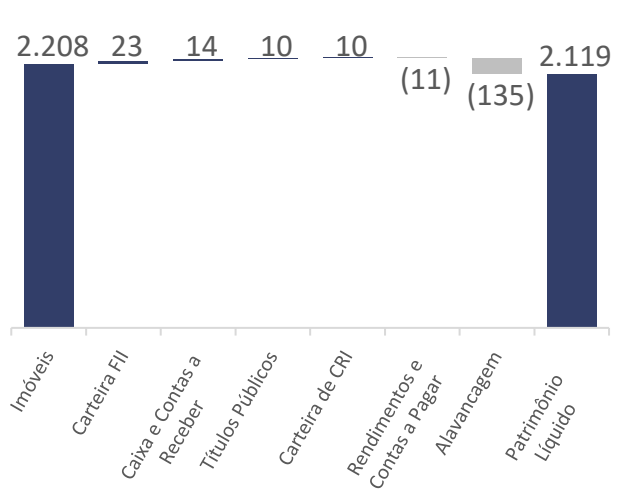
Composição do Patrimônio Líquido

Imóveis			
Nome		Valor Contábil	% s/ PL
Ed. Tower Bridge Corporate		R\$ 1.010.000.000	47,7%
Torre Marble e Ebony (Rochaverá)		R\$ 412.242.455	19,5%
Ed. Paulista		R\$ 460.000.000	21,7%
Ed. WTNU III		R\$ 317.600.000	15,0%
Ed. Praia de Botafogo 440		R\$ 8.400.000	0,4%
Total		R\$ 2.208.242.455	104,2%
Carteira FII			
Ticker	Nome	Saldo	% s/ PL
HGPO	Pátria Prime Offices	R\$ 12.045.948	0,6%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 5.422.479	0,3%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 5.025.840	0,2%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 216.723	0,0%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 194.579	0,0%
Total		R\$ 22.905.569	1,1%
Carteira CRI			
Código ISIN	Nome	Saldo	% s/ PL
24G2735282	CRI Venâncio	R\$ 9.846.705	0,5%
Total		R\$ 9.846.705	0,5%
Títulos Públicos			
		Saldo	% s/ PL
LFT		R\$ 10.323.156	0,5%
Total		R\$ 10.323.156	0,5%
Caixa e Contas a Receber			
		Saldo	% s/ PL
Caixa e contas a receber		R\$ 13.873.427	0,7%
Total		R\$ 13.873.427	0,7%
Passivo			
		Saldo	% s/ PL
CRI Rochaverá ¹		-R\$ 135.000.000	-6,4%
Rendimentos a Pagar e Outras Contas a Pagar		-R\$ 11.099.893	-0,5%
Total		-R\$ 146.099.893	-6,9%
Patrimônio Líquido		R\$ 2.119.091.418	100,0%

Composição dos Ativos
(% dos Ativos)

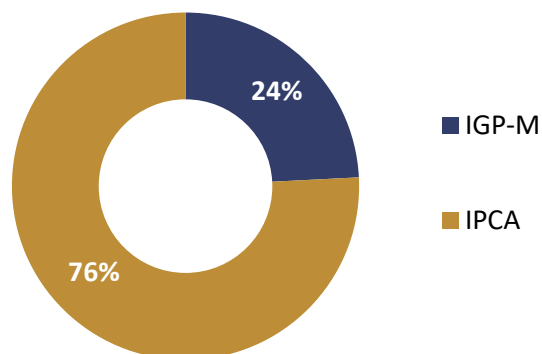


Composição do Patrimônio Líquido
(R\$mm)

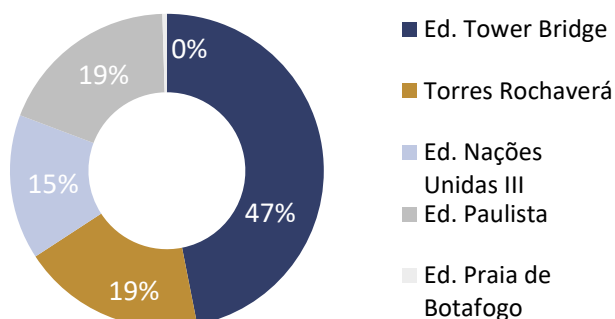


Imóveis

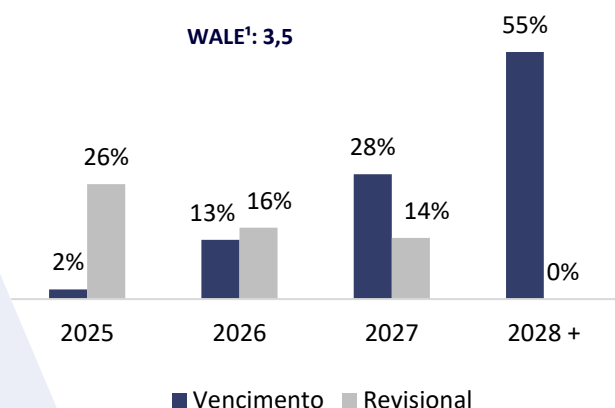
Reajuste dos Contratos por Índice (% da receita imobiliária do mês)



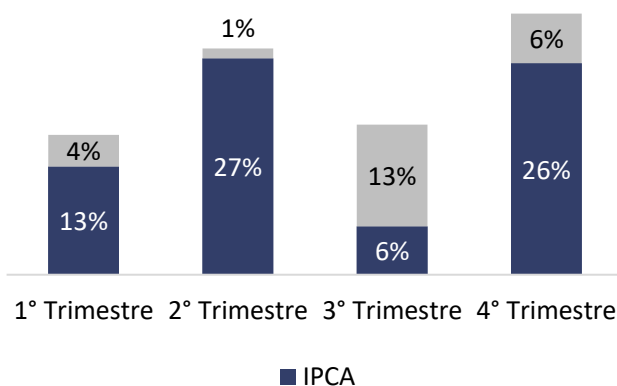
Por Imóvel (% da receita imobiliária do mês)



Vencimento e Revisionais do Contrato (% do ABL)

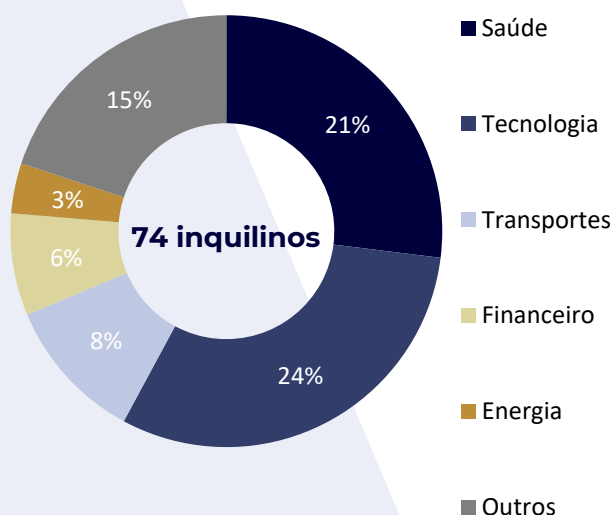


Reajustes Contratuais (% do ABL)



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

Setor dos Inquilinos (% da receita imobiliária do mês)



Maiores Inquilinos



Ed. Tower Bridge

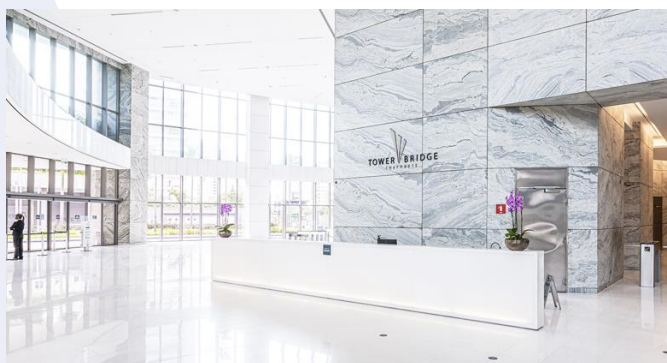
Avenida Jornalista Roberto Marinho, 85 — Berrini, São Paulo, SP



O fundo é proprietário de 100% do Ed. Tower Bridge, 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 Chucri Zaidan da Linha Ouro do metrô, seu entorno conta com todas as facilidades e serviços.

Aquisição: Março de 2020

Locatários: Zurich Minas, Medtronic, Salesforce, Abbvie, Emae, Fleury, Banco Toyota, Seb, Zurich Santander, Panalpina, Docusign, NCR, Bridgestone, Kroll & AA, Green4T, B4A, Dassault, Lindt e Onfly.



Ativo	# Conjuntos	Área BOMA Total ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	48	52.873,90m ²	4,2%
Loja e restaurante	10	3.573,78m ²	8,9%
Estacionamento	1.672 vagas		0,0%
Total		56.447,68m²	4,5%

(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 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, Avaya do Brasil, Akzo Nobel, Echoenergia, Alphaville Urbanismo, Genomma Lab, Ingredion, Banco do Brasil, Triumph Motorcycles, Zebra, Votorantim Finanças, Power China, Vifor, American Express, C&D, Natcofarma, Livanova, GEP, Cognizant, Banco da Amazônia, Banco Caterpillar e Wenda

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal ¹	Vacância Física
Lajes Corporativas	128	22.149,49m ²	5,6%
Loja e restaurante	4	548,20m ²	0,0%
Estacionamento	1.064 vagas		0,0%
Total		22.697,69m²	5,4%

(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.

Ed. W Torre Nações Unidas III

Rua Eugênio de Medeiros, 303 — São Paulo, SP



O fundo é proprietário 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 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 e Petrobras

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.

Imóveis

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 Consolidado

Ativo	# Conjuntos	Área Bruta Locável	Vacância Física	Vacância Financeira
Lajes Corporativas	244	117.813,42m²	2,8%	6,9%
Loja e restaurante	14	4.121,98m²	8,4%	8,4%
Estacionamento	3.597 vagas		0,0%	0,0%
Total		121.935,40m²	3,08%	7,2%

Distribuição dos Ativos



CRIs

CRI Shopping ID	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Shopping ID	IPCA	11,34%	0,5%	ago/34	24G2735282



Operação de CRI com lastro em recebíveis do Shopping ID, localizado em uma das mais valorizadas áreas empresariais de Brasília-DF e focado na comercialização de móveis. O ID, hoje, é um dos mais completos centros de decoração e design do Distrito Federal e Centro-Oeste. Além dos recebíveis do Shopping, o CRI também inclui como lastro os recebíveis de 8 salas comerciais.

As garantias são:

- i) Alienação Fiduciária do Shopping
- ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis dos recebíveis do Shopping e mais 8 salas comerciais
- iii) Aval do sócio



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