



**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**, inscrito no CNPJ sob o nº 13.371.132/0001-71, Código B3 JSRE11, (“JSRE”) 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 o Fundo celebrou documento de subscrição e integralização de cotas subordinadas “Subclasse B” da Classe Única do JS Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 62.950.991/0001-20 (“JSRI” e “Cotas Subclasse B”).

A integralização das referidas cotas foi realizada mediante a transferência pelo JSRE de fração ideal de 46% de algumas unidades do ativo Tower Bridge, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Jornalista Roberto Marinho, 85, CEP 04576-010 (“Imóvel”), cuja propriedade, das referidas unidades, passará a ser mantida em condomínio, na fração de 39% (trinta e nove por cento) para o JSRI, mantendo-se 61% (sessenta e um por cento) para o JSRE (“Investimento”).

O Investimento está aderente à política e estratégia de diversificação do portfólio do JSRE através da aquisição de cotas subordinadas e com a consequente exposição a outros ativos imobiliários que, no caso do JSRI, são os imóveis “WT Morumbi” e “Edifício Work Bela Cintra”, ambos localizados na cidade de São Paulo, adquiridos pelo JSRI no fechamento de 17/12/2025, após concluídas todas as condições precedentes usuais nessa modalidade de operação, a qual havia sido anunciada via Fatos Relevantes publicados em [27/10/2025](#) e [19/11/2025](#).

Os detalhes dos ativos e da tese de investimento podem ser encontrados no **Anexo I** deste Fato Relevante.

O Administrador permanece à disposição para esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,  
São Paulo, 18 de dezembro de 2025.

**BANCO J. SAFRA S.A.**  
Administrador

# Tese de Investimento

---



**Safra**

WT Morumbi, Work Bela Cintra e Tower Bridge

# Sumário

1. Características da Transação
2. Tese de Investimento
3. Impacto no Portfólio do JSRE

Anexos



# 1. Características da Transação

---



# Características da Transação

O JSRE11, através de uma estrutura de cotas seniores e subordinadas (FII JSRI), irá adquirir indiretamente os imóveis WT Morumbi e Work Bela Cintra, através da aquisição de cotas subordinadas do JSRI, via Integralização de uma parte do Tower Bridge.

## Tese de Investimento

- ❑ **A aquisição está em linha com a estratégia do fundo** de deter ativos de qualidade em ótimas localizações;
- ❑ **Permite o aumento na diversificação do portfólio do JSRE11**, incrementando o número de inquilinos e diminuindo potenciais riscos, conforme demonstrado no slide 13;
- ❑ **Momento favorável para aquisição de ativos de qualidade em regiões consolidadas**, dada diminuição de vacância e aumento nos valores de aluguel, conforme demonstrado no slide 10;
- ❑ **Valor de mercado da transação inferior ao custo de reposição e às transações precedentes**, conforme demonstrado no slide 9 e 11;
- ❑ **Cap Rate da transação superior às transações precedentes do mercado**, conforme demonstrado no slide 9;
- ❑ **Potencial de valorização da cota patrimonial e liberação de caixa para a quitação da dívida existente**, conforme demonstrado no slide 11.

## Resumo da Estrutura

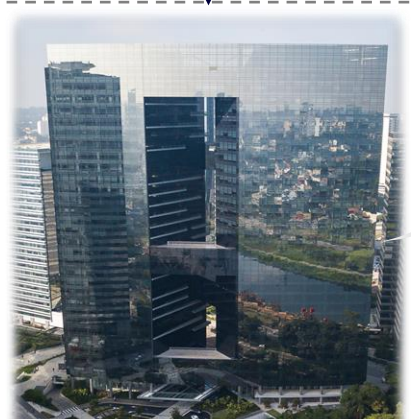
- ❑ O JSRE11 realizará a **integralização de 39% do ABL<sup>1</sup> do ativo Tower Bridge Corporate no fundo JSRI**;
- ❑ Com isso, o JSRE se tornará **detentor de 100% das cotas subordinadas do fundo JSRI**;
- ❑ A totalidade das cotas subordinadas representarão entre 20% a 25% do Patrimônio Líquido do JSRI;
- ❑ **As cotas seniores do JSRI**, que representarão entre 75% a 80% do fundo, **serão adquiridas por outros veículos da Safra Asset, como o JS Renda Ativa (JSRA<sup>2</sup>)**;
- ❑ O JSRI é um fundo imobiliário de tijolo, com cotas seniores e **subordinadas, que visam ganho de capital**;
- ❑ A **TIR Real projetada** da transação é **de aproximadamente IPCA+ 30%<sup>3</sup>**;
- ❑ **A operação envolve uma Renda Mínima Garantida (RMG) de R\$ 60mm** para cobrir eventuais necessidades em períodos de vacância;
- ❑ A **RMG está envolvida na transação entre o FII JSRI e o vendedor dos ativos WT Morumbi e Work Bela Cintra**.

(1) Os 39% referem-se à Integralização de uma fração ideal de algumas unidades, as quais, somadas, resultam em 39% da ABL do ativo; (2) O fundo JSRA é um fundo imobiliário com mandato de aquisição de cotas seniores de outros FIIs. Ele possui uma rentabilidade alvo de IPCA+ 8,75% e prazo de 5 a 7 anos. Clique [aqui](#) para acessar o prospecto do fundo; (3) Considera apenas a aquisição do WT Morumbi e Work Bela Cintra. **A expectativa de rentabilidade projetada, conforme premissas adotadas no estudo de viabilidade elaborado pelo gestor, não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.**

# Estrutura da Transação



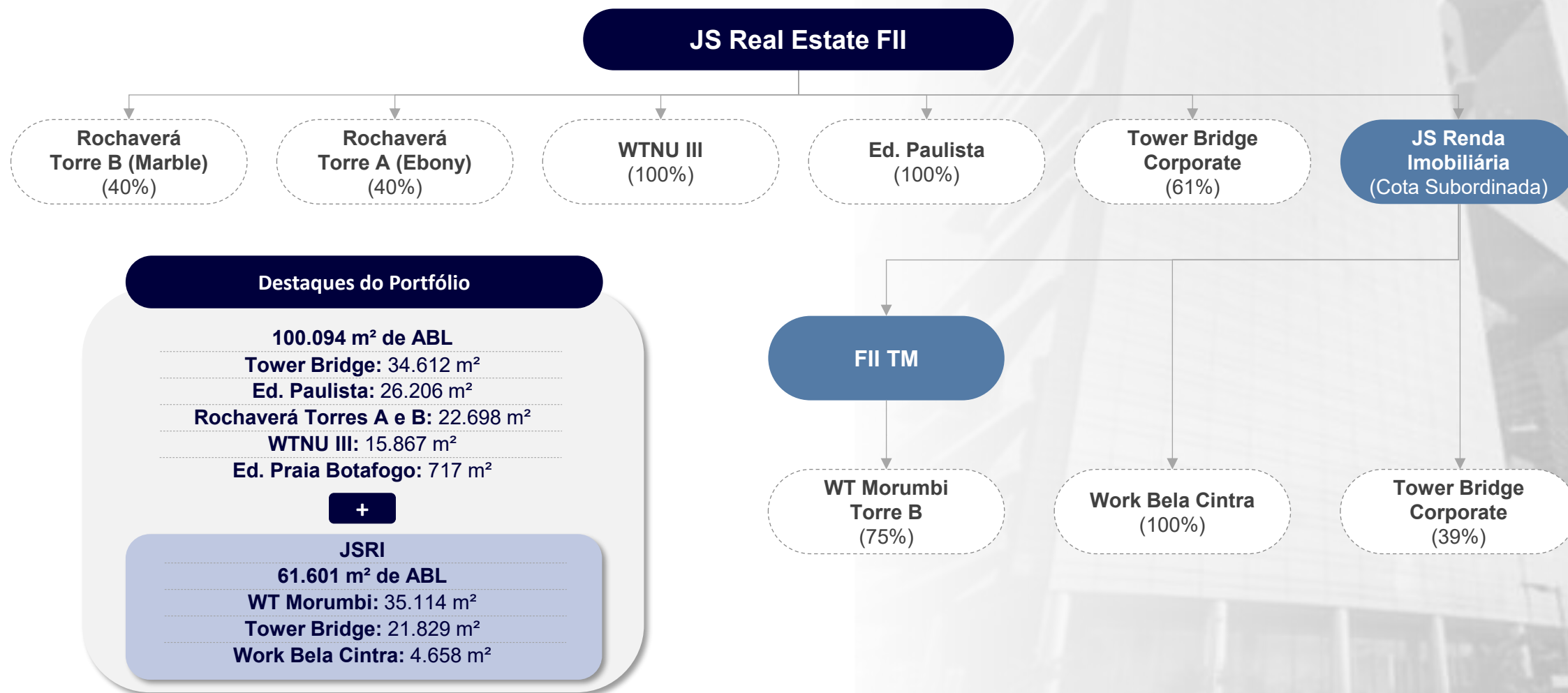
Ativo Integralizado pelo JSRE



Ativos adquiridos indiretamente pelo JSRE

Ativo	Tower Bridge	Work Bela Cintra	WT Morumbi Torre B
ABL Total (m <sup>2</sup> )	55.448	4.658	46.817
Tipo de Transação	Integralização	Aquisição	Aquisição
% Transacionado	39%	100%	75%
ABL Transacionada (m <sup>2</sup> )	21.849	4.658	35.114
Região	Berrini	Paulista	Chucrí Zaidan
Valor Total da Transação (R\$/m <sup>2</sup> )	-	14.509	14.067
Valor Líquido da Transação (R\$/m <sup>2</sup> )	19.254	13.000	12.558
Valor da RMG <sup>1</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )	-	1.509	1.509
Cap Rate Transação	7,7%	10,4% <sup>2</sup>	10,7% <sup>2</sup>

# Organograma JSREII após Investimento



## Composição da Carteira do JSRE (R\$m)

	ANTES		DEPOIS
<b>Ativo</b>	<b>2.266</b>		<b>2.090</b>
Imóveis	2.210	- 365	1.843
FII's	14	+ 212	226
Caixa	30	+ 31	61
Valores a Receber	13		13
<b>Passivo</b>	<b>146</b>		<b>11</b>
Dívida	135	- 135	0
Outros Passivos	11		11
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>2.120</b>	+ 13	<b>2.133</b>



## 2. Tese de Investimento

---

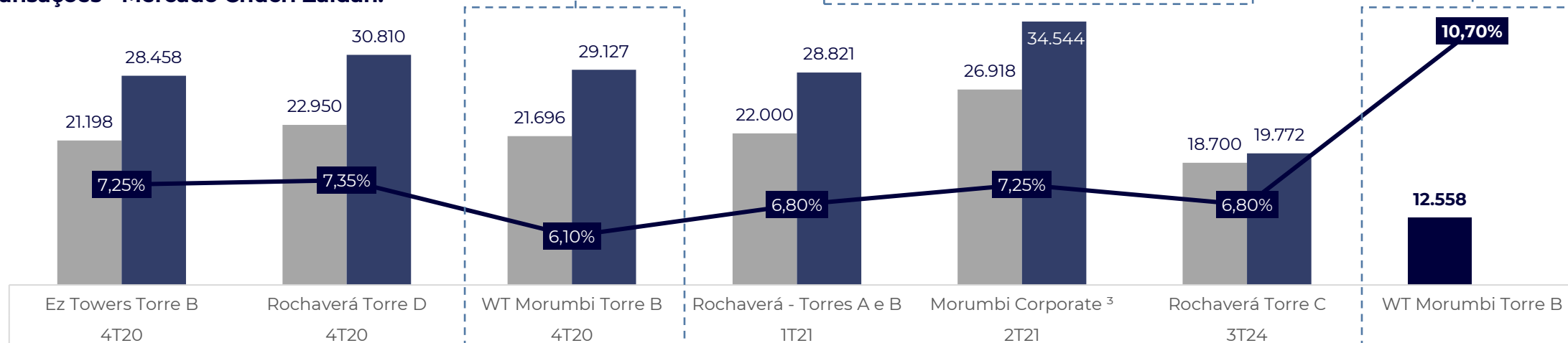


# Transações Comparáveis

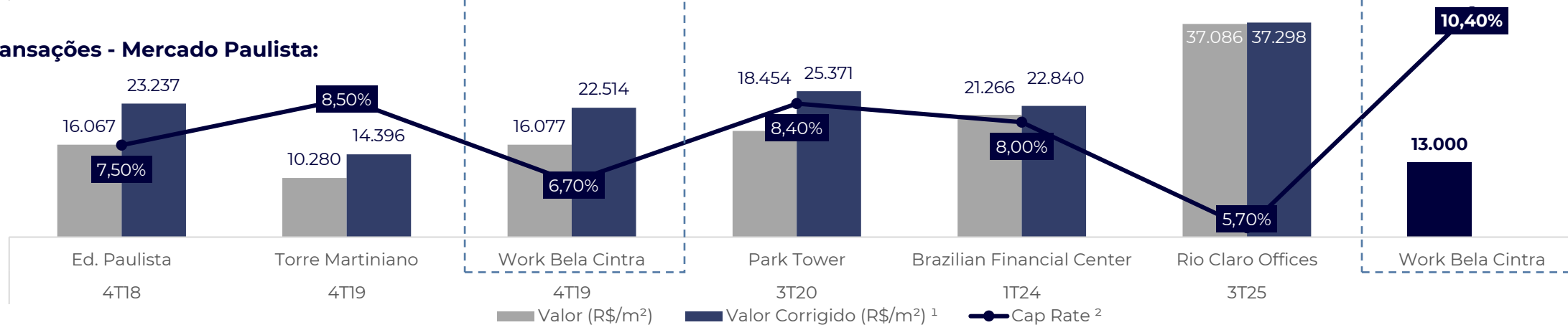
As aquisições a serem realizadas pelo fundo JSRI estão **abaixo do valor de mercado de ativos similares em suas regiões e transacionam a Cap Rate elevados**. Esse nível de preço das aquisições aumenta a possibilidade de ganho em valor patrimonial.

## Transações - Mercado Chucru Zaidan:

Mesmos ativos sendo negociados a preços significativamente menores.



## Transações - Mercado Paulista:

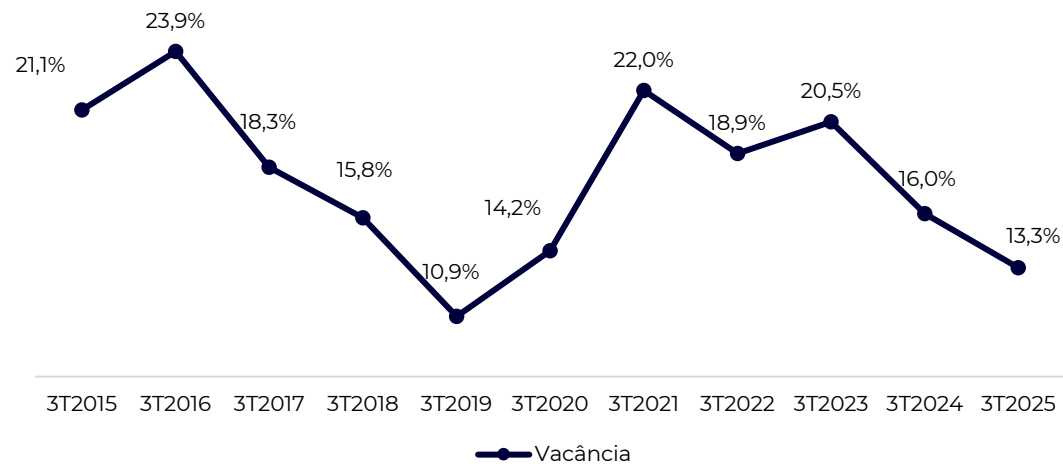


■ Valor (R\$/m²) ■ Valor Corrigido (R\$/m²)<sup>1</sup> ● Cap Rate<sup>2</sup>

# Mercado de Lajes em São Paulo

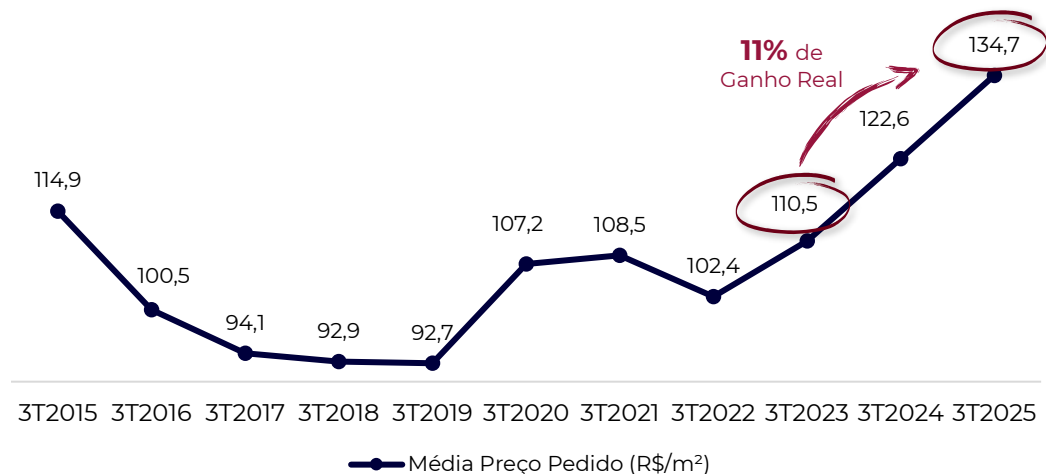
## Vacância em declínio desde o início de 2021

Vacância se aproximando dos valores observados no período pré-pandemia

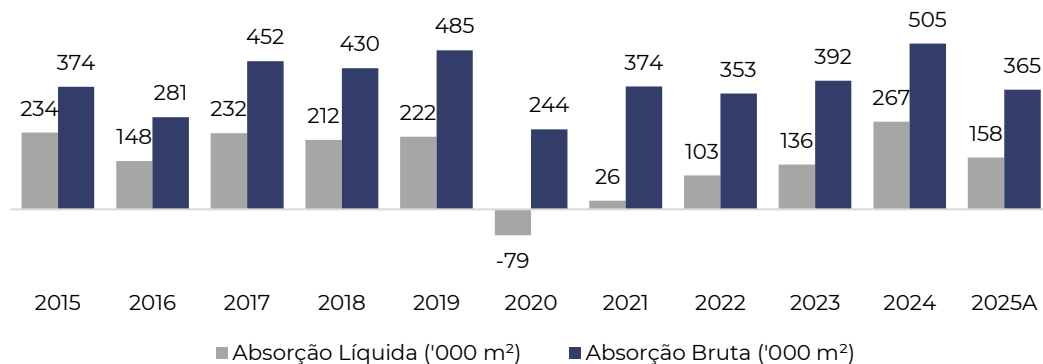


## Preço médio pedido atingiu seu maior valor dos últimos 10 anos

Observou-se um **ganho real de 11%** no preço médio pedido entre 3T22 e 3T25

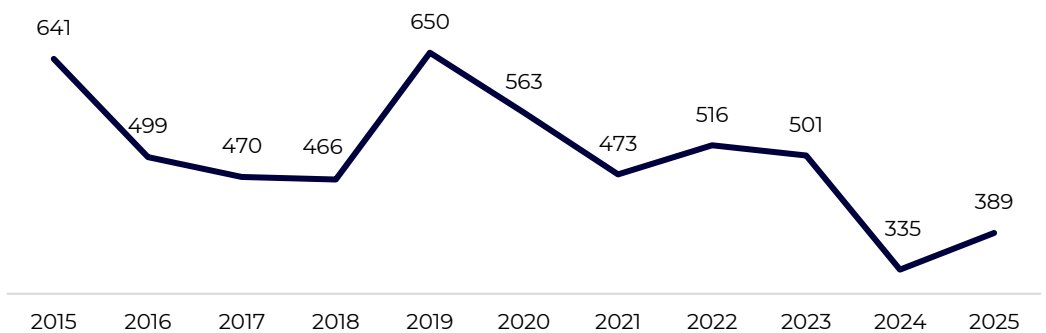


## Absorção líquida vem demonstrando a recuperação do setor após a pandemia



## A atividade construtiva vem demonstrando perda de força desde 2015

A média móvel anual da atividade construtiva passou de 800 mil m² ao final de 2015 e atualmente está em 400 mil m²

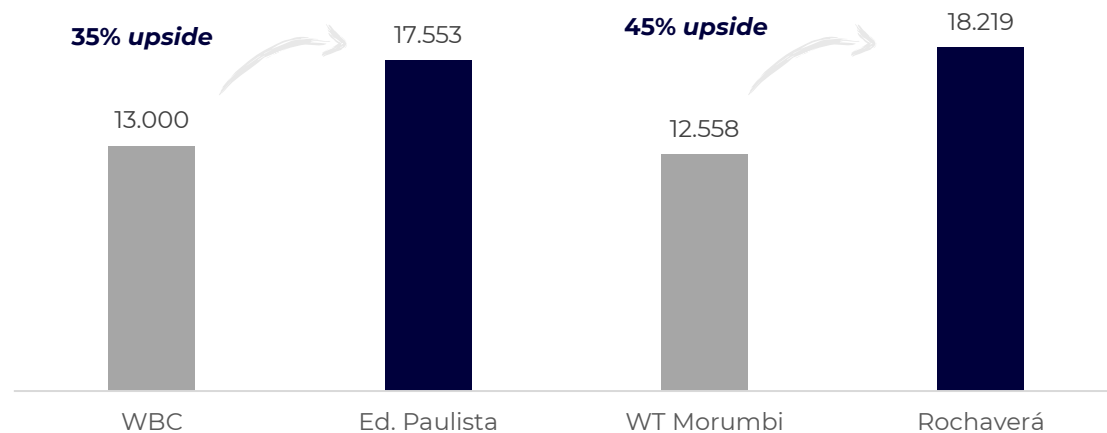


# Estudo de Viabilidade

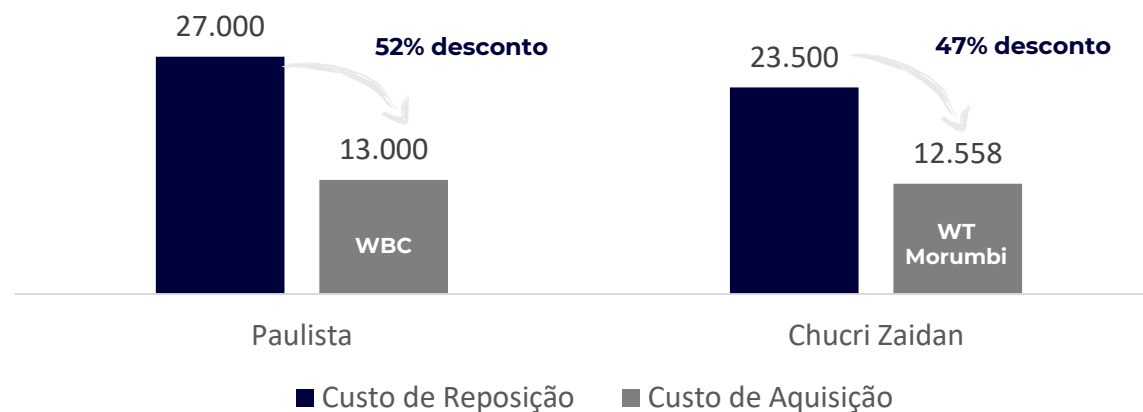
## Destaques da Operação para o JSRE

- ❑ No curto prazo, os resultados estão alinhados com o resultado recorrente projetado do fundo antes da transação.
- ❑ Adicionalmente, com a liberação de caixa no fundo, haverá recursos disponíveis para a quitação da dívida existente (CRI Rochaverá), indexada ao CDI.
- ❑ No médio prazo, há um potencial de valorização patrimonial do JSRE11 considerando os preços de aquisição dos ativos frente aos custos de reposição dos mesmos e quando comparado com o valor atual do portfólio do JSRE.

## Custos de aquisição dos ativos frente o atual valor do portfólio do JSRE11



## Os ativos estão sendo adquiridos por um desconto relevante frente ao custo de reposição



Potencial **valorização patrimonial** do JSRE no médio prazo

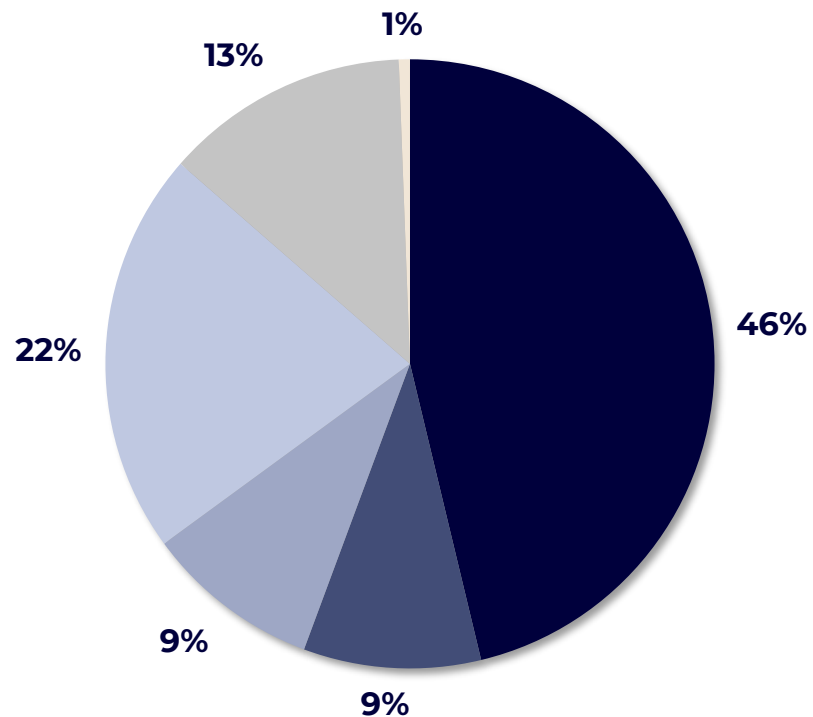
### 3. Impacto no Portfólio do JSRE11

---



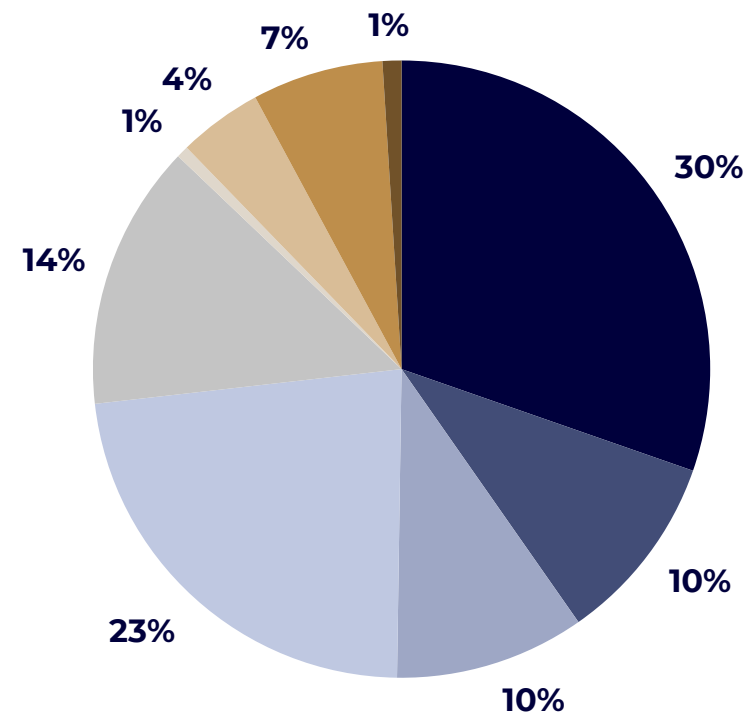
# Composição da Carteira por Ativo (% ABL)

ANTES



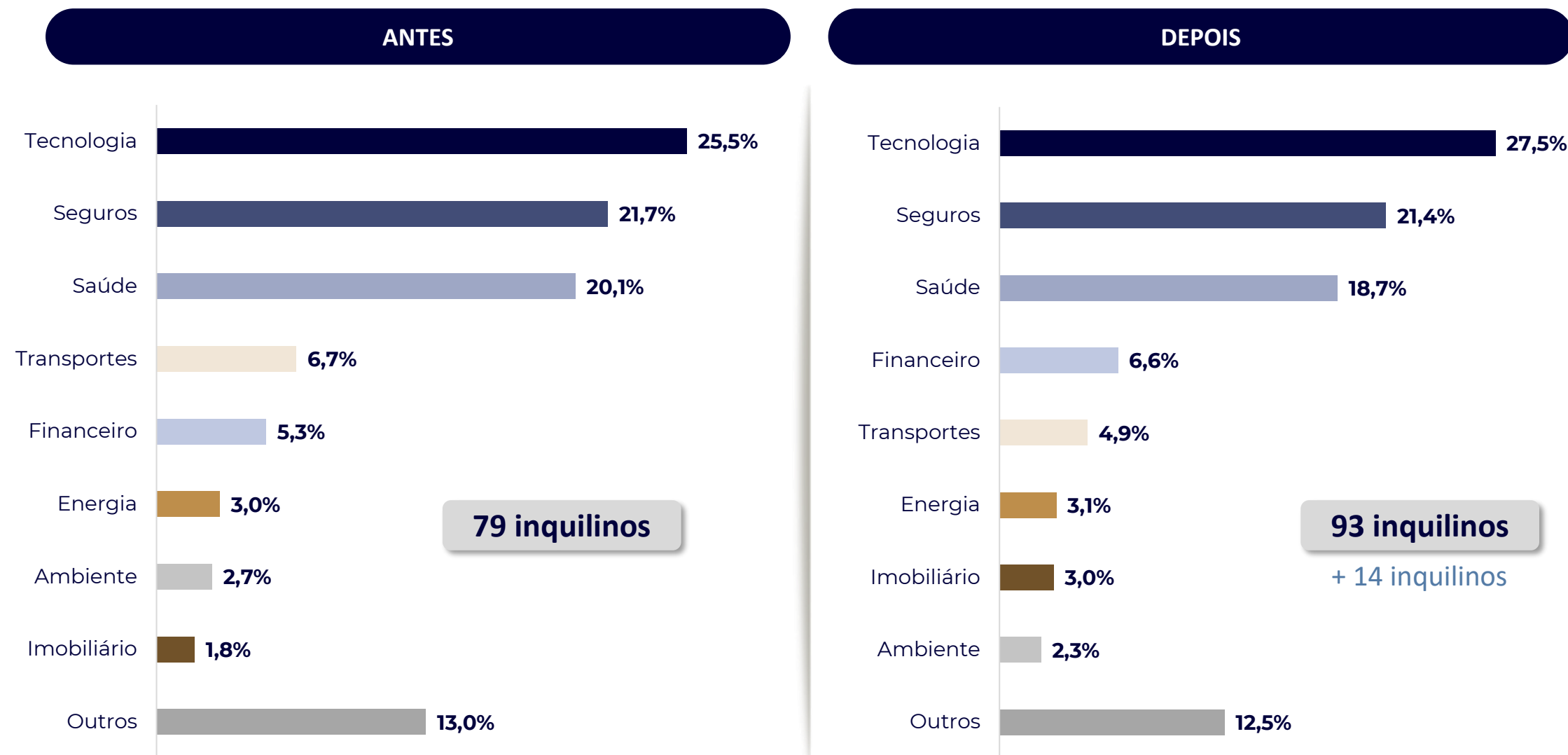
- Tower Bridge
- Rochaverá Marble
- Ed. NU III
- Rochaverá Ebony
- Ed. Paulista
- Ed. Praia de Botafogo

DEPOIS



- Tower Bridge (JSRE)
- Rochaverá Marble
- Ed. NU III
- Tower Bridge (JSRI)
- WBC
- Rochaverá Ebony
- Ed. Paulista
- Ed. Praia de Botafogo
- WT Morumbi

# Composição da Carteira por Setor de Atuação (% ABL)



# Anexo - Imóveis

---



## WT Morumbi – Ala B

- O edifício foi entregue em **Agosto de 2015**;
- Localizado **próximo ao Shopping Morumbi** e Shopping Market Place;
- Único ativo da região que possui **acesso pela Marginal e Chucri Zaidan**.



# WT Morumbi – Ala B

## Ficha Técnica

<b>Região</b>	Chucri Zaidan
<b>ABL (m²)</b>	46.817
<b>Vacância</b>	34%
<b>Classificação</b>	AAA
<b>Principais Inquilinos</b>	Unilever e Wework
<b>Pé direito (m)</b>	2,77
<b>Andares</b>	28
<b>Incorporadora</b>	WTorre
<b>Certificação</b>	Leed Silver

## Dados da Transação

<b>% Aquisição</b>	75%
<b>ABL Aquisição (m²)</b>	35.114
<b>Valor da Aquisição (R\$/m²)</b>	12.558
<b>Cap Rate</b>	10,7%

## Mapeamento de Inquilinos por Setor

30	<b>Financeiro</b>	
29	Vago	
28	<b>Logística</b>	<b>Tecnologia</b>
27	<b>Imobiliário</b>	
26	<b>Imobiliário</b>	
25	<b>Imobiliário</b>	
24	<b>Imobiliário</b>	
23	Vago	
22	Vago	
21	Vago	
20	Vago	
19	Vago	
18	Vago	
17	<b>Metais</b>	<b>Tecnologia</b>
16	<b>Saúde</b>	
15	<b>Automotivo</b>	
14	<b>Automotivo</b>	
13	Vago	
12	<b>Mídia</b>	
11	<b>Energia</b>	
10	<b>Financeiro</b>	
9	Vago	
8	<b>Publicidade</b>	Vago
7	<b>Publicidade</b>	
6	<b>Bens de Consumo</b>	
5	<b>Bens de Consumo</b>	
4	<b>Bens de Consumo</b>	
3	<b>Bens de Consumo</b>	



# Mercado: Chucri Zaidan

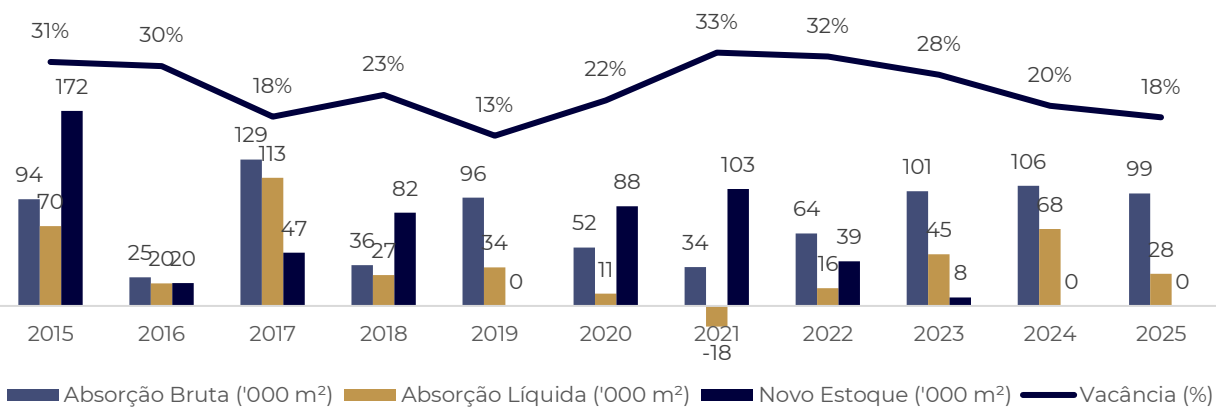
## Informações da Região

Região de São Paulo	Zona Sul
# Edifícios A+	35
Estoque Total	913.137,80 m <sup>2</sup>
Taxa de Vacância Média	17,67%
Média de Preço Pedido	R\$ 104,21 / m <sup>2</sup>
Absorção Líquida no Ano	28.313,54 m <sup>2</sup>
Atividade Construtiva	104.894,54 m <sup>2</sup>

- A região é um dos **novos polos comerciais de ativos AAA**, possuindo grande oferta de infraestrutura de transportes e serviços;
- A **vacância da região vem em queda** desde a pandemia e é uma das poucas regiões da cidade que pode atender grandes inquilinos.
- As **absorções líquidas da região devem permanecer acima da média** histórica dos últimos anos.
- Essa queda irá resultar em um **aumento do preço médio da região**, o qual vem consistentemente subindo nos últimos anos.

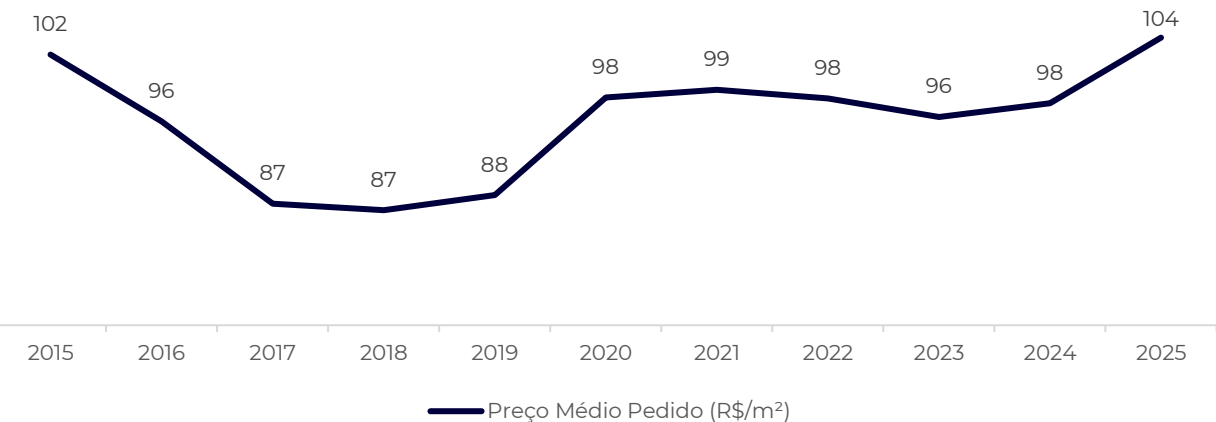
## Dados Históricos

### Evolução da Vacância (% e 1.000 m<sup>2</sup>)



(1) As porcentagens relativas à vacância no gráfico acima se referem ao levantamento do 4º trimestre de 2015 a 2024, e ao 3º trimestre de 2025.

### Evolução do Preço Pedido Médio (R\$/m<sup>2</sup>)



(1) Os valores do gráfico acima se referem ao levantamento do 4º trimestre de 2015 a 2024, e ao 3º trimestre de 2025.

## Work Bela Cintra

- O edifício foi entregue em **novembro de 2016**;
- Localizado **próximo à estação Paulista – Pernambucanas** do metrô
- **Locado majoritariamente por um único inquilino**, do setor de Tecnologia.



# Work Bela Cintra

## Ficha Técnica

<b>Região</b>	Paulista
<b>ABL (m²)</b>	4.658
<b>Vacância</b>	0%
<b>Classificação</b>	A
<b>Principais Inquilinos</b>	Sinqia
<b>Pé direito (m)</b>	2,80
<b>Andares</b>	9
<b>Incorporadora</b>	R. Yazbek
<b>Vagas de Garagem</b>	111

## Dados da Transação

<b>% Aquisição</b>	100%
<b>ABL Aquisição (m²)</b>	4.658
<b>Valor da Aquisição (R\$/m²)</b>	13.000
<b>Cap Rate</b>	10,4%

## Mapeamento de Inquilinos por Setor

<b>9</b>	<b>Tecnologia</b>	
<b>8</b>	<b>Tecnologia</b>	
<b>7</b>	<b>Tecnologia</b>	
<b>6</b>	<b>Tecnologia</b>	
<b>5</b>	<b>Tecnologia</b>	
<b>4</b>	<b>Tecnologia</b>	
<b>3</b>	<b>Tecnologia</b>	<b>Tranportes</b>
<b>2</b>	<b>Tecnologia</b>	
<b>1</b>	<b>Tecnologia</b>	



# Mercado: Paulista

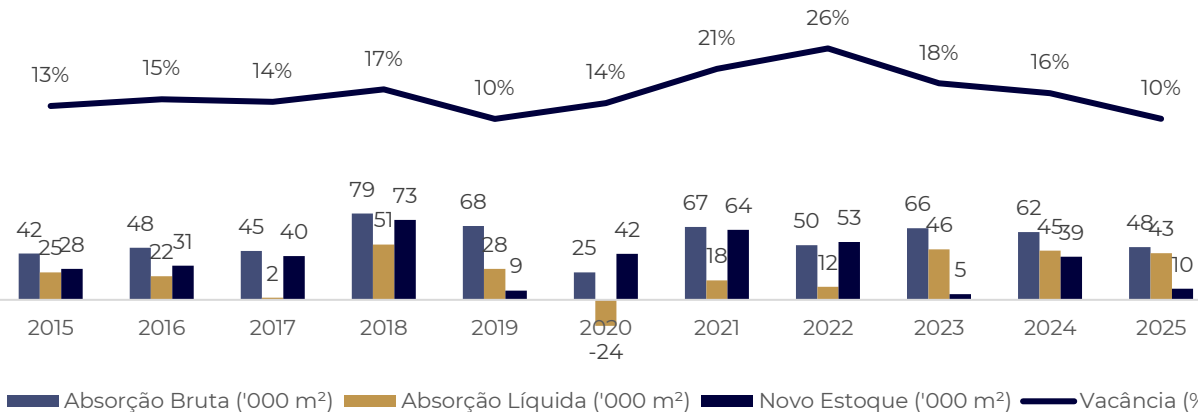
## Informações da Região

Região de São Paulo	Zona Oeste
# Edifícios A+	48
Estoque Total	617.322,43 m <sup>2</sup>
Taxa de Vacância Média	10,43%
Média de Preço Pedido	R\$ 139,27 / m <sup>2</sup>
Absorção Líquida no Ano	42.869,90 m <sup>2</sup>
Atividade Construtiva	27.921,91 m <sup>2</sup>

- A região é **um dos principais polos comerciais de São Paulo**, com forte presença corporativa e ampla oferta de transporte e serviços.
- A **vacância vem em queda** após atingir pico em 2022, refletindo maior ocupação dos espaços.
- Também é uma região que **não possui previsão de grandes entregas pelos próximos anos**, o que deve manter a vacância abaixo de 10% por um longo período.
- Essa redução impulsiona o **preço médio, que segue em trajetória de alta** ne deve continuar nos próximos anos últimos anos.

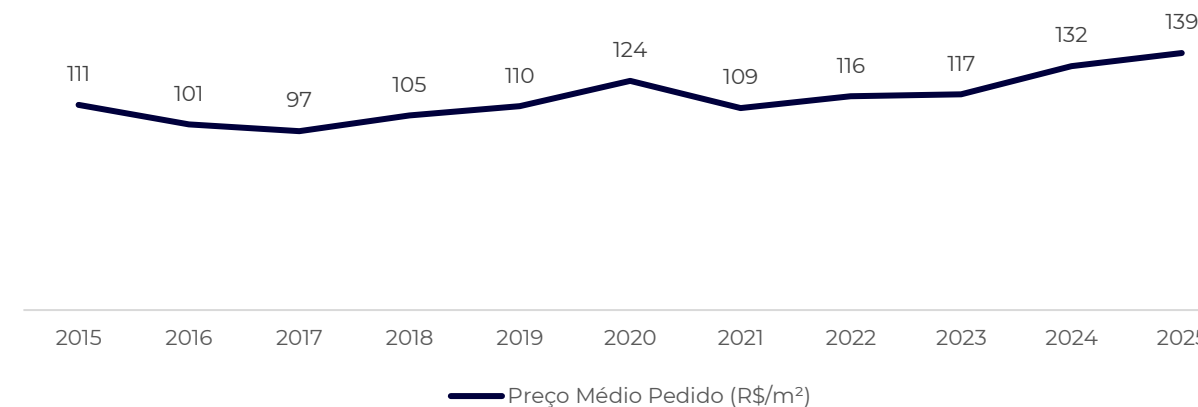
## Dados Históricos

### Evolução da Vacância (% e 1.000 m<sup>2</sup>)



(1) As porcentagens relativas à vacância no gráfico acima se referem ao levantamento do 4º trimestre de 2015 a 2024, e ao 3º trimestre de 2025.

### Evolução do Preço Pedido Médio (R\$/m<sup>2</sup>)



(1) Os valores do gráfico acima se referem ao levantamento do 4º trimestre de 2015 a 2024, e ao 3º trimestre de 2025.



**Safra**