



Relatório Gerencial

Fevereiro/2026

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)	Dividend Yield (12 Meses)	Dividend Yield Mês / Anualizado
67,00	1.391.410.976	90.483	2.917.854	8,60%	0,72% / 8,60%
Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
103,73	2.154.189.820	20.767.328	161.705	29,25%	-1,85%

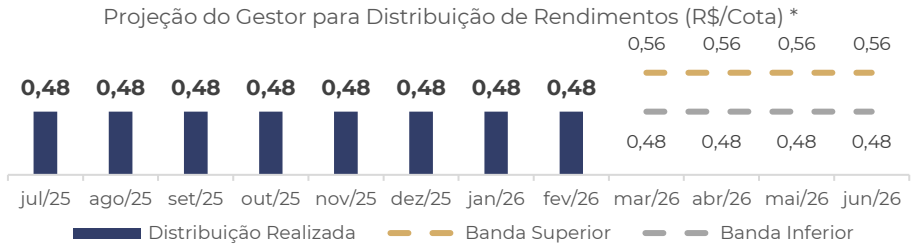
Comentário do Gestor

Em fevereiro a equipe de gestão realizou a **locação de 6.660 m² no WT Morumbi – Ala B** para a Novartis. Em paralelo, no Ed. Tower Bridge houve a saída da NCR como locatária, a qual realizou o pagamento de uma multa correspondente a aproximadamente 1 ano de aluguel. No mesmo ativo, houve a devolução de um dos conjuntos utilizados pela Medtronic, de aproximadamente 700m². Ocorreu também a entrada do TRT no Ed. Paulista por um valor que representa um ganho real de 50% com relação ao contrato anterior e as saídas da Avaya e Vifor para entrada do Banco BV e AG Capital no Rochaverá.

Neste mês, **foi realizado o pré-pagamento do CRI Rochaverá**, abatendo um valor de R\$135mm do passivo do fundo. O pré pagamento da dívida também gerou um resultado a mais para o fundo.

Nos meses anteriores, o fundo participou ativamente da subscrição e integralização na subclasse B do fundo JS Renda Imobiliária FII ([acesse aqui o link do Fato Relevante](#)); A integralização foi realizada por meio da transferência da fração ideal de 46% de algumas unidades do ativo Tower Bridge. O ativo, assim, passará a ser mantido em condomínio, na fração de aproximadamente 61% para o JSRE e 39% para o JS Renda Imobiliária. Maiores detalhes da transação e da tese de investimento podem ser acessadas na apresentação anexa ao Fato Relevante.

Por fim, no mês o fundo apurou um resultado de **R\$ 0,86/cota**. O dividendo anunciado foi de **R\$ 0,48 por cota**, que representou um *dividend yield* de **0,72% no mês**, equivalente a **8,60% a.a.** isento de imposto de renda, sobre o preço de fechamento de **R\$ 67,00**.



* 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 integralizada do Tower Bridge no fundo JS Renda Imobiliária foi de 21.784,89m².

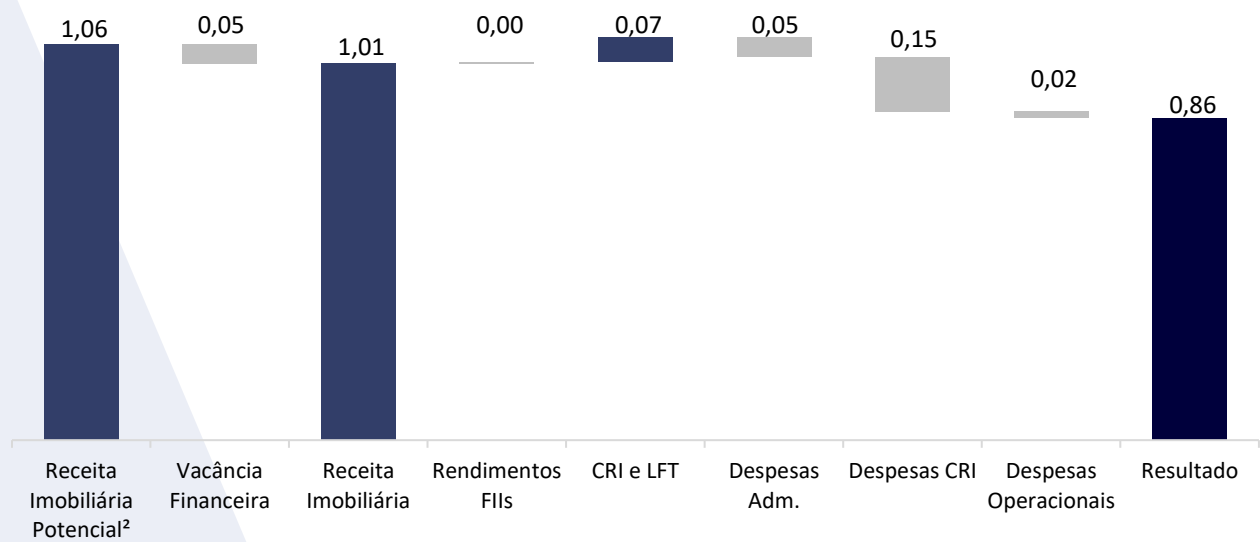
Resultado Financeiro

Demonstração de Resultado (R\$)

Resultado (R\$)	Fevereiro	1° Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	21.012.239	32.495.918	32.495.918
Receita FII	71.792	174.526	174.526
Receita CRI	485.270	661.254	661.254
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	889.986	1.547.307	1.547.307
Total Receitas	22.459.287	34.879.004	34.879.004
Despesas Administrativas	-1.105.856	-2.372.156	-2.372.156
Despesas Operacionais	-382.294	-579.290	-579.290
Despesas Financeiras CRI Rochaverá	-3.017.667	-4.876.979	-4.876.979
Total de Despesas	-4.505.817	-7.828.425	-7.828.425
Resultado	17.953.470	27.050.580	27.050.580
Rendimento Distribuído	9.968.317	19.936.635	19.936.635
Resultado por Cota	0,86	1,30	1,30
Rendimento por Cota	0,48	0,96	0,96

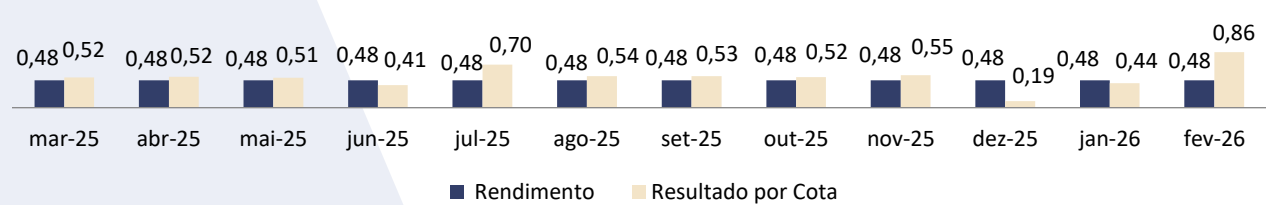
(1) Incluímos neste demonstrativo de resultado as receitas imobiliárias cedidas de lastro para o CRI e também as respectivas despesas financeiras. O CRI foi emitido em Fev/24 pelo prazo de 5 anos, com amortização no vencimento e taxa de CDI + 2,6% a.a., com lastro nos contratos de locação e sem alienação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

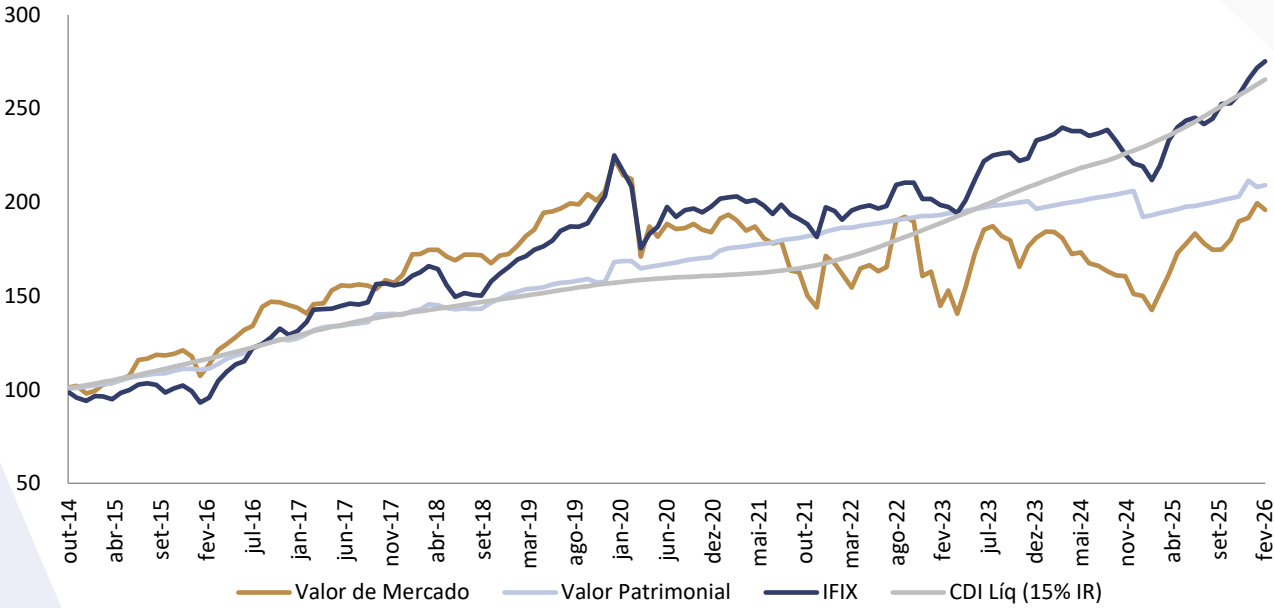
Histórico de Rendimentos (R\$)



Rentabilidade e Liquidez

Retorno Total vs Benchmarks

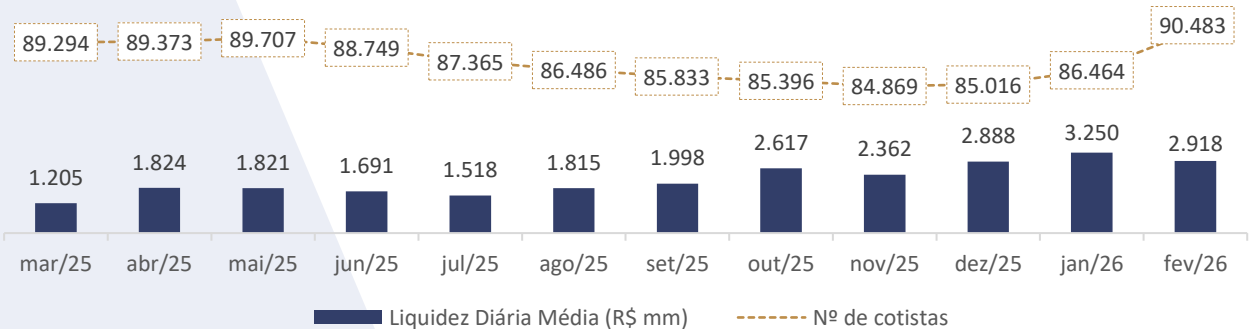
	fev/26	2026	2025	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,49%	-1,12%	-2,18%	7,70%	5,47%
Valor de Mercado + Rendimento	-1,85%	2,21%	27,83%	29,25%	6,41%
CDI Líq (15% IR)	0,85%	1,85%	9,20%	12,33%	23,10%
Ibovespa	4,09%	17,17%	33,95%	53,74%	46,32%
IFIX	1,28%	3,62%	21,15%	25,32%	16,43%



Liquidez

	fev/26	2026	12 meses
Volume Negociado (R\$)	52.521.364	120.774.533	540.195.949
Volume Médio Negociado (R\$/Dia)	2.917.854	3.096.783	2.160.784
Giro	2,44%	5,61%	25,08%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis



Carteira Consolidada

Composição do Patrimônio Líquido

Imóveis

Nome	Valor Contábil	% s/ PL
Ed. Tower Bridge Corporate	R\$ 666.310.201	30,9%
Torre Marble e Ebony (Rochaverá)	R\$ 408.200.000	18,9%
Ed. Paulista	R\$ 465.000.000	21,6%
Ed. WTNU III	R\$ 320.000.000	14,9%
Ed. Praia de Botafogo 440	R\$ 7.700.000	0,4%
Total	R\$ 1.867.210.201	86,7%

Carteira FII

	Saldo	% s/ PL
Consolidado	R\$ 13.286.890	0,6%
Total	R\$ 13.286.890	0,6%

Carteira CRI

Código ISIN	Nome	Saldo	% s/ PL
24K2582816	CRI Atacadão	R\$ 60.242.406	2,8%
Total		R\$ 60.242.406	2,8%

Cotas Subordinadas de FIIs

	Saldo	% s/ PL
JS Renda Imobiliária	R\$ 188.775.509	8,8%
Total	R\$ 188.775.509	8,8%

Títulos Públicos

	Saldo	% s/ PL
LFT	R\$ 27.579.507	1,3%
Total	R\$ 27.579.507	1,3%

Caixa e Contas a Receber

	Saldo	% s/ PL
Caixa e contas a receber	R\$ 8.103.581	0,70%
Total	R\$ 8.103.581	0,70%

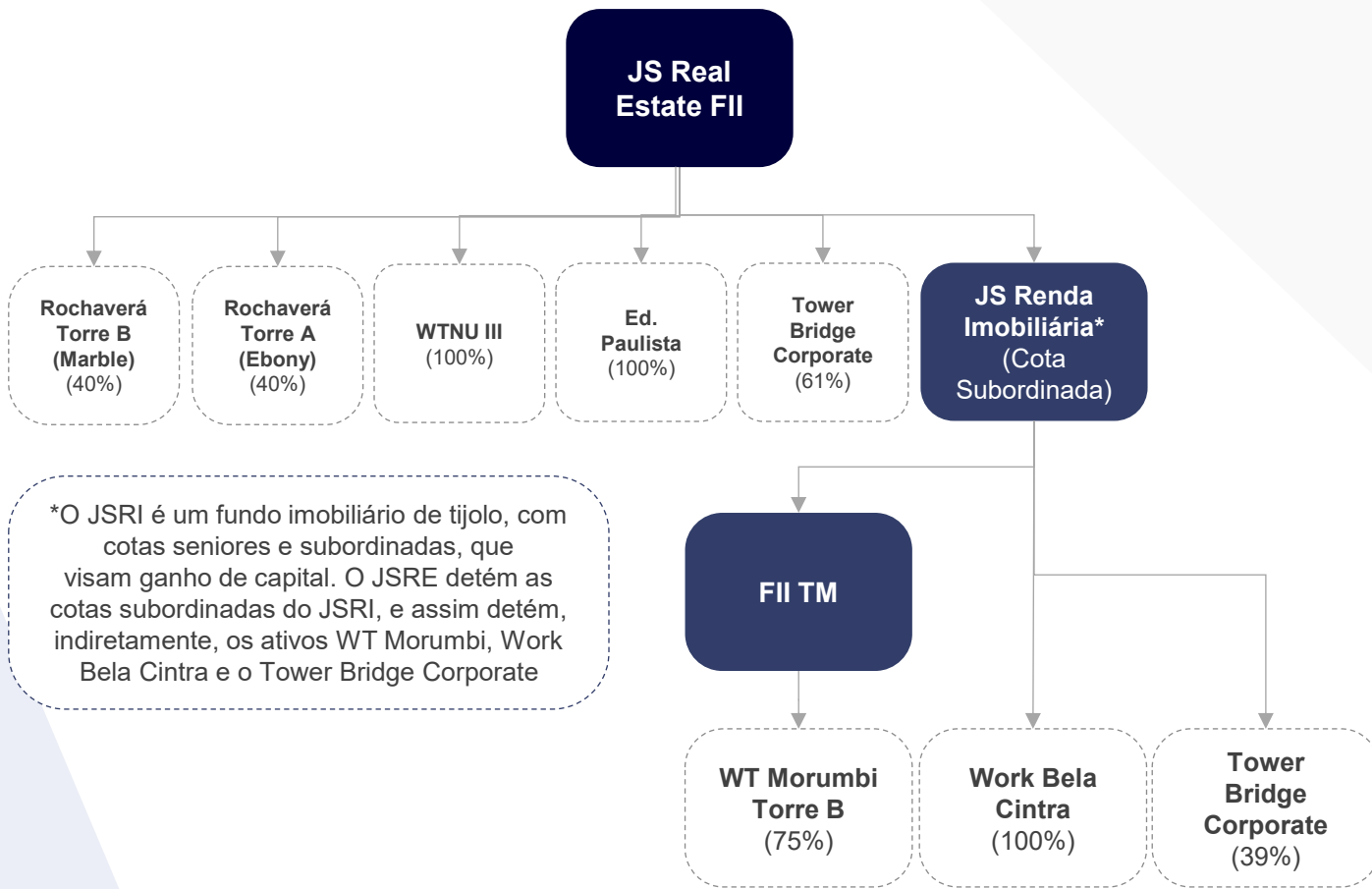
Passivo

	Saldo	% s/ PL
Rendimentos a Pagar e Outras Contas a Pagar	-R\$ 11.008.273	-0,5%
Total	-R\$ 11.008.273	-0,5%

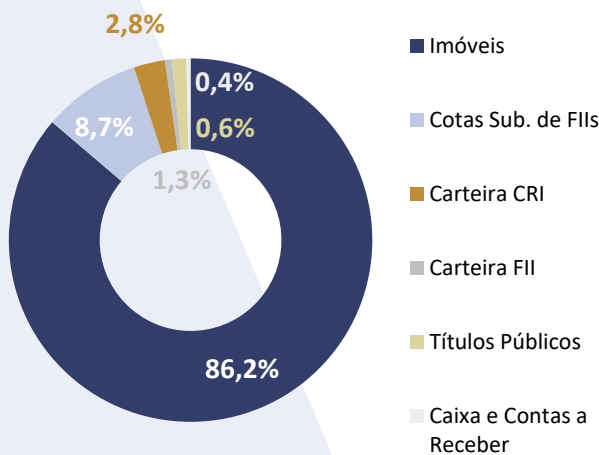
Patrimônio Líquido	R\$ 2.154.189.820	100,0%
---------------------------	--------------------------	---------------

Carteira Consolidada

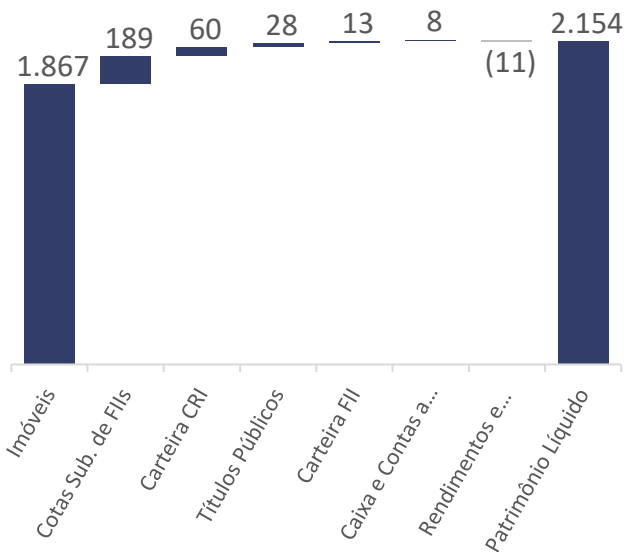
Estrutura da Carteira de Ativos



Composição dos Ativos (% dos Ativos)

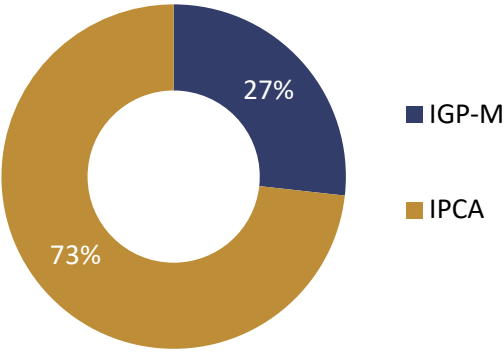


Composição do Patrimônio Líquido (R\$mm)

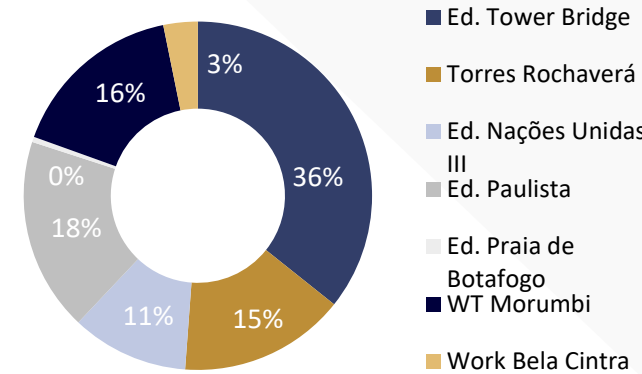


Imóveis – Carteira Consolidada¹

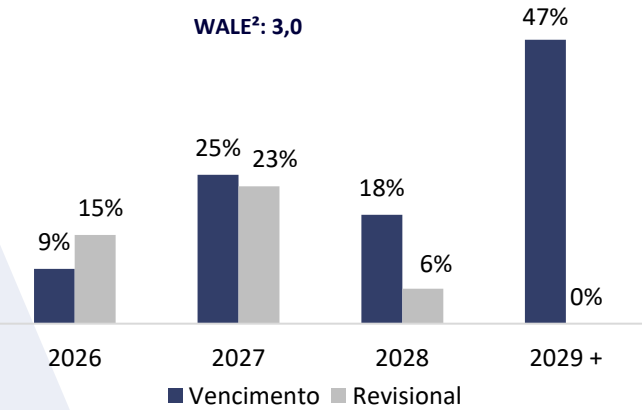
Reajuste dos Contratos por Índice (% da receita imobiliária do mês)



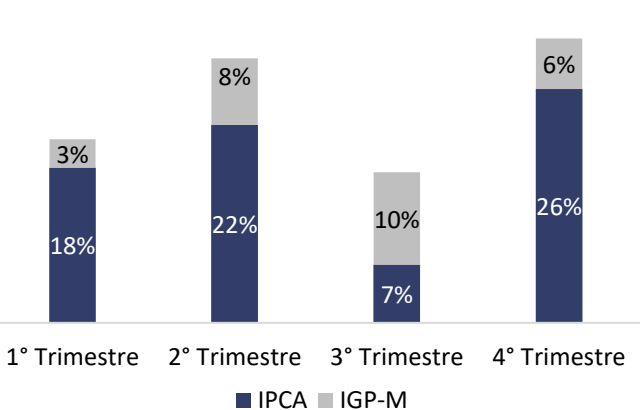
Por Imóvel (% da ABL)



Vencimento e Revisionais do Contrato (% do ABL)

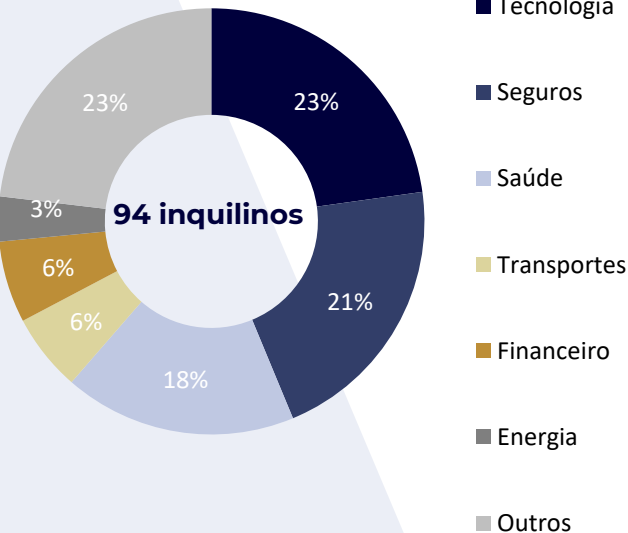


Reajustes Contratuais (% do ABL)



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

Setor dos Inquilinos (% da receita imobiliária do mês)

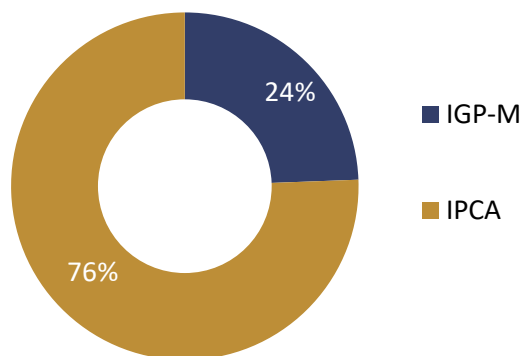


Maiores Inquilinos

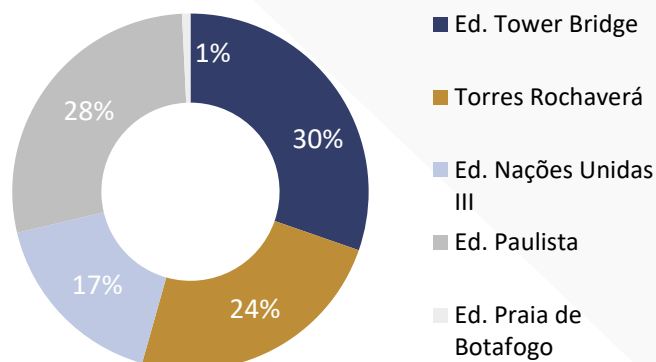


Imóveis – Carteira Própria¹

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

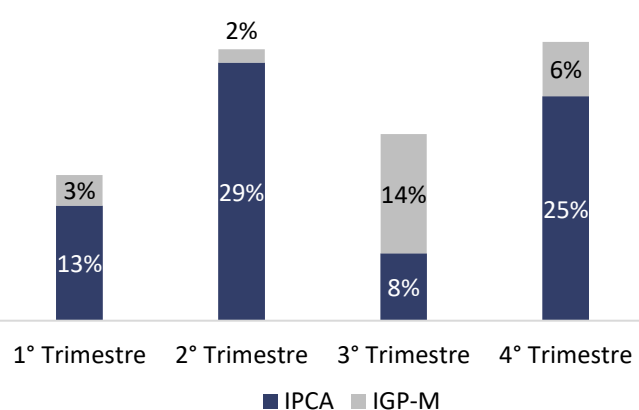
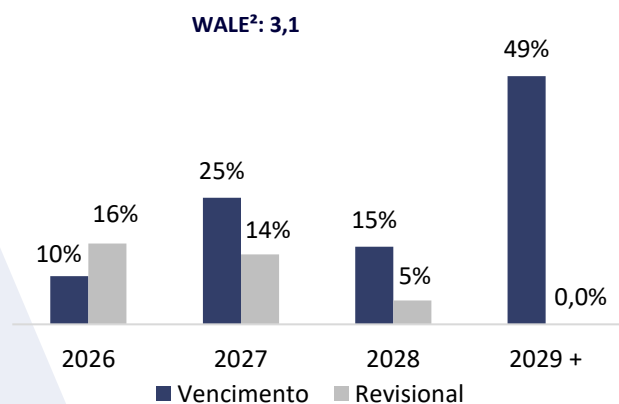


Por Imóvel (% da ABL)



Vencimento e Revisionais do Contrato (% do ABL)

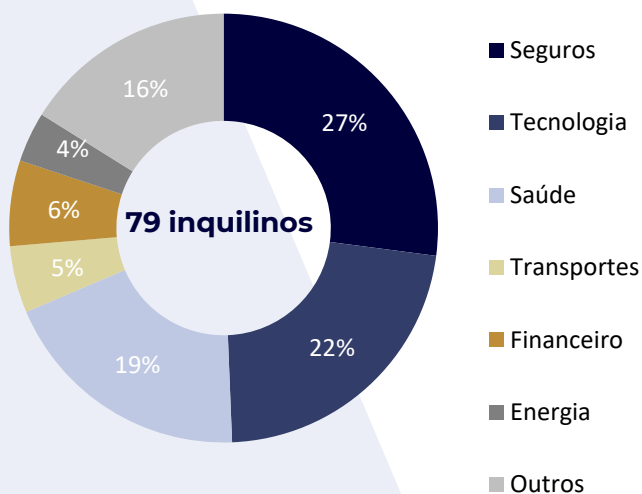
Reajustes Contratuais (% do ABL)



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

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, 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, Abbvie, Emae, Fleury, Banco Toyota, Seb, Zurich Santander, Panalpina, Docusign, Bridgestone, Kroll & AA, Green4T, B4A, Dassault, Lindt, Onfly, Welucci e Puro Digital



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

(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, 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, Wenda, Intertron, Assodeere e Care Plus.

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

(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.

WT Morumbi – Ala B

Avenida das Nações Unidas, 14261 — São Paulo, SP

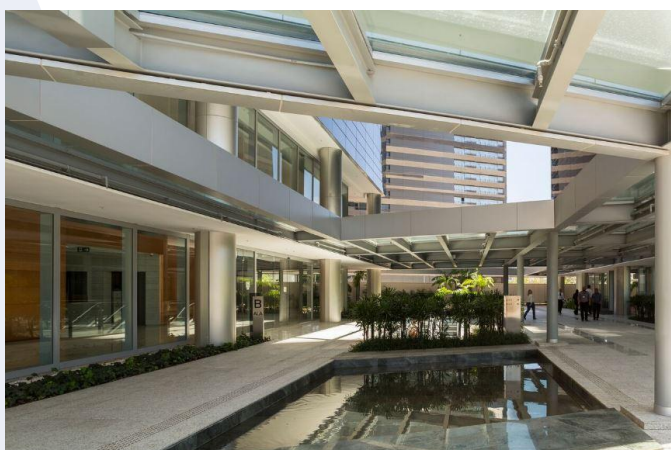


O Fundo é proprietário indireto de parte da Ala B do Edifício WT Morumbi. O ativo foi inaugurado em dezembro de 2015 e rapidamente se consolidou como uma das principais lajes corporativas da região. O empreendimento possui classificação AAA (fonte: Buildings) e conta com certificação ambiental LEED Silver®.

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	35.110 m ²	19,8%
Estacionamento	1.190 vagas		0,0%
Total		35.110 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

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	157.583,20 m²	8,5%	11,9%	6,8%	7,6%
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	8,3%	11,6%	6,5%	7,5%

Distribuição dos Ativos





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