



# Relatório Gerencial

Março/2025

**JSRE11 - JS Real Estate**



**Safr**

Asset

[www.safr.com.br](http://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:**  
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 excederem 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
59,90	1.243.962.947	89.294	1.205.100	9,62%	0,80% / 9,62%

Cota Patrimonial (R\$)	Valor Patrimonial do Fundo (R\$)	Qtd. de cotas	ABL (m²)	Retorno Últimos 12 Meses	Retorno Mês
101,91	2.116.481.938	20.767.328	121.938	-10,75%	6,57%

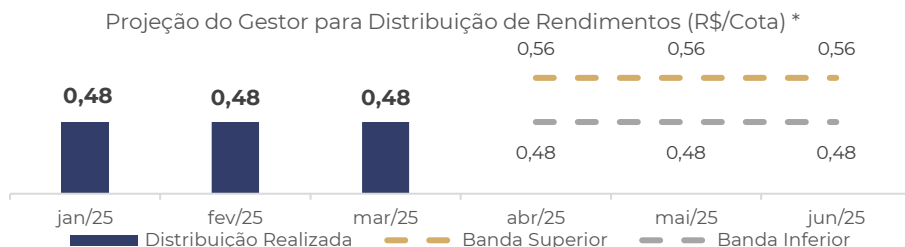
## Comentário do Gestor

O **mercado de lajes em São Paulo** continuou mostrando bons números no 1º trimestre do 2025<sup>1</sup>. Na **Chucri Zaidan** vimos a taxa de vacância **diminuir para 17,4%**, ante 20,4% no trimestre anterior e 26,4% no 1º tri/2024. Na **Berrini**, vimos a vacância cair de 14,2% no 4º tri/24 para **13,2% no 1º tri/25**. No 1º tri/24 a vacância na região era de 19,1%. Já na **Paulista**, a vacância caiu de 14,2% no 4º tri/24 para **13,2% no 1º tri/25**, estando em 19,2% no 1º tri/24.

Com relação aos ativos do fundo, estamos em **negociações avançadas** para a **ocupação de um conjunto** na torre Marble do **Complexo Rochaverá**.

Por fim, no mês o fundo apurou R\$ **13,5 milhões** de receitas imobiliárias e **R\$ 3,0 milhões** de despesas, tendo um resultado de **R\$ 0,52/cota**. O dividendo anunciado foi de R\$ 0,48 por cota, que representou um *dividend yield* de **0,80% no mês**, equivalente a **9,62% a.a.** isento de imposto de renda, sobre o preço de fechamento de R\$ **59,90**.

Informamos, ainda, que os informes de rendimentos do ano calendário de 2024 foram disponibilizados a todos os cotistas. Para clientes com conta no banco Safra, os informes de rendimentos podem ser acessados pelo **aplicativo ou Internet Banking** e, para outros clientes, os informes foram **enviados para o e-mail cadastrado** pelo próprio cotistas em sua corretora / B3, ou via correio. Caso deseje solicitar a 2ª via do informe, qualquer cotista deve entrar em contato com a central de atendimento do administrador (Banco J. Safra) pelo número: **(11) 3253-4455** ou **0300 105 1234**, onde há uma opção específica para informes de rendimento (Opção 8).



\* 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](mailto:ri.imobiliario@safra.com.br).

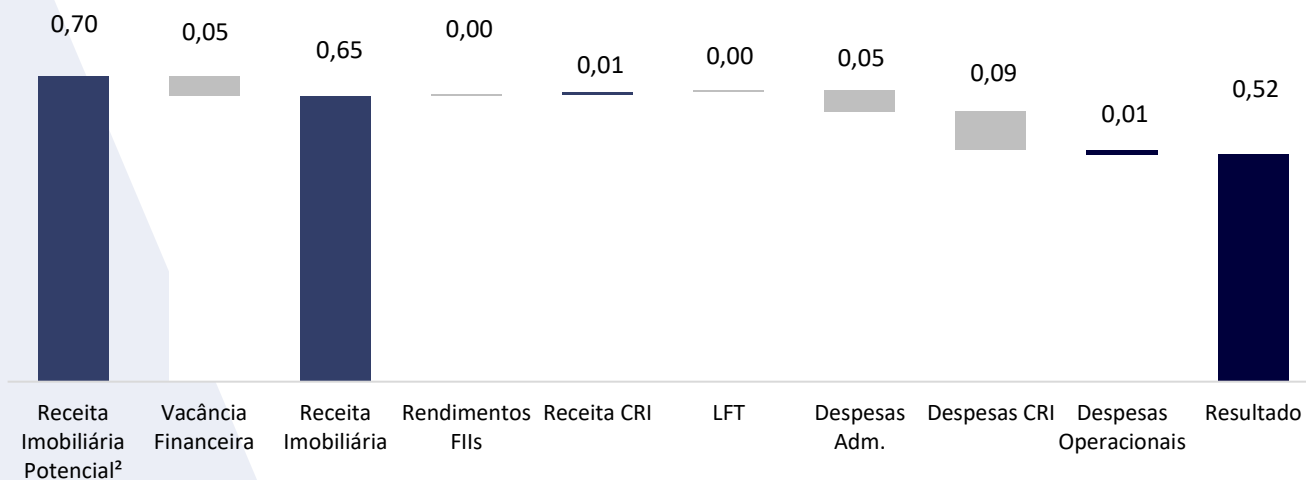
# Resultado Financeiro

## Demonstração de Resultado (R\$)

Resultado (R\$)	Março	1° Semestre	Acumulado Ano
Receita Imobiliária	13.495.528	40.132.363	40.132.363
Receita FII	58.615	186.082	186.082
Receita CRI	119.948	404.086	404.086
Receitas LCI	0	0	0
Receitas com Títulos Públicos	82.482	235.143	235.143
<b>Total Receitas</b>	<b>13.756.573</b>	<b>40.957.674</b>	<b>40.957.674</b>
Despesas Administrativas	-1.003.297	-2.877.515	-2.877.515
Despesas Operacionais	-202.450	-661.847	-661.847
Despesas Financeiras CRI Rochaverá	-1.822.607	-4.947.674	-4.947.674
<b>Total de Despesas</b>	<b>-3.028.355</b>	<b>-8.487.035</b>	<b>-8.487.035</b>
<b>Resultado</b>	<b>10.728.219</b>	<b>32.470.639</b>	<b>32.470.639</b>
Rendimento Distribuído	9.968.317	29.904.952	29.904.952
Resultado por Cota	0,52	1,55	1,55
Rendimento por Cota	0,48	1,44	1,44

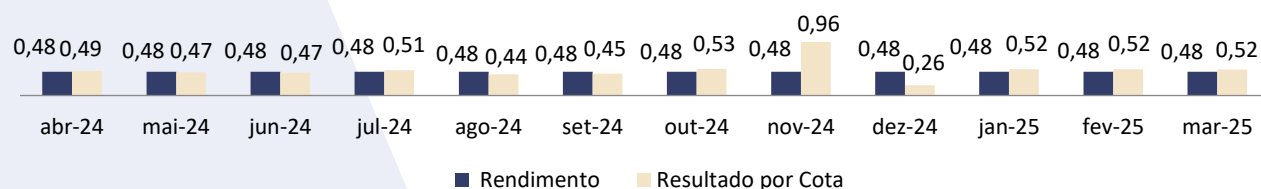
(1) Incluímos neste demonstrativo de resultado as receitas imobiliárias cedidas de lastro para o CRI e também as respectivas despesas financeiras. O CRI foi emitido em Fev/24 pelo prazo de 5 anos, com amortização no vencimento e taxa de CDI + 2,6% a.a., com lastro nos contratos de locação e sem alienação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

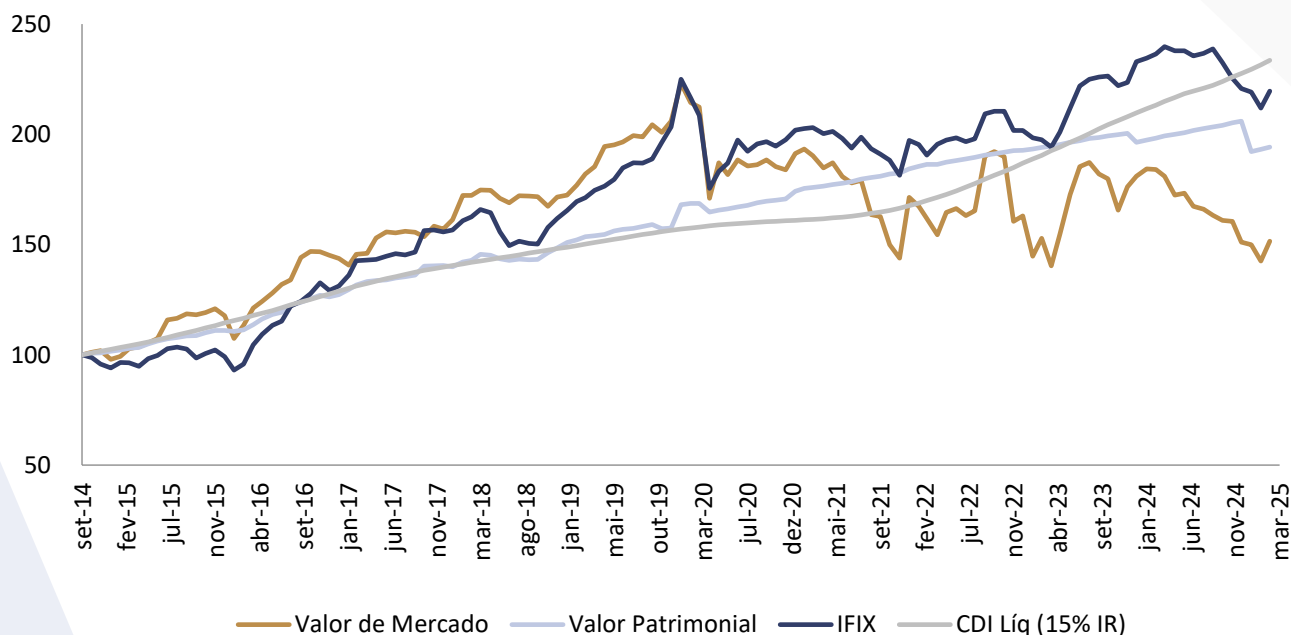


■ Rendimento ■ Resultado por Cota

# Rentabilidade e Liquidez

## Retorno Total vs Benchmarks

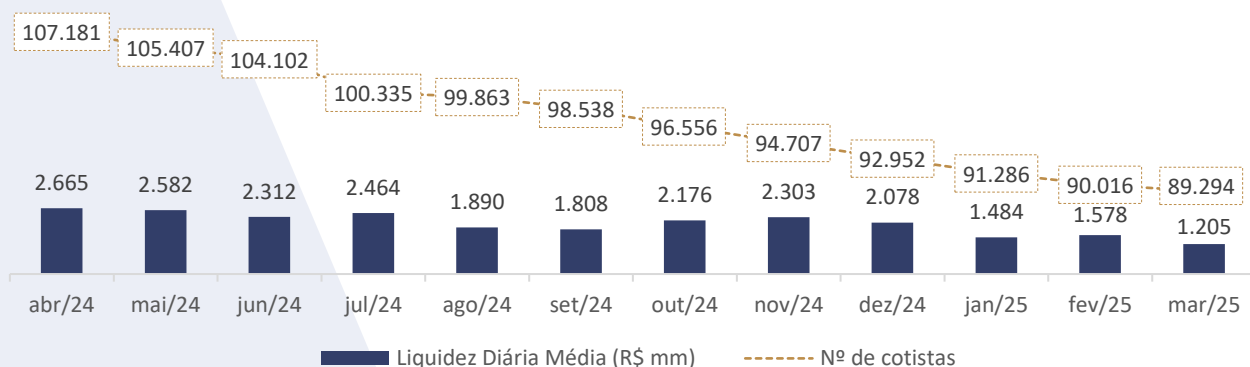
	mar/25	2025	2024	12 meses	24 meses
Valor Patrimonial + Rendimento	0,53%	1,61%	-2,18%	-2,01%	0,27%
Valor de Mercado + Rendimento	6,57%	7,72%	-17,18%	-10,75%	15,05%
CDI Líq (15% IR)	0,82%	2,54%	9,20%	9,53%	21,17%
Ibovespa	6,08%	8,29%	-10,36%	1,68%	27,85%
IFIX	6,14%	6,32%	-5,89%	-2,79%	20,00%



## Liquidez

	mar/25	2025	12 meses
VOLUME NEGOCIADO (R\$)	22.896.908	87.105.093	522.167.841
VOLUME MÉDIO NEGOCIADO (R\$/Dia)	1.205.100	1.427.952	2.055.779
Giro	1,08%	4,12%	24,67%

Fonte: Banco Safra; Quantum Axis



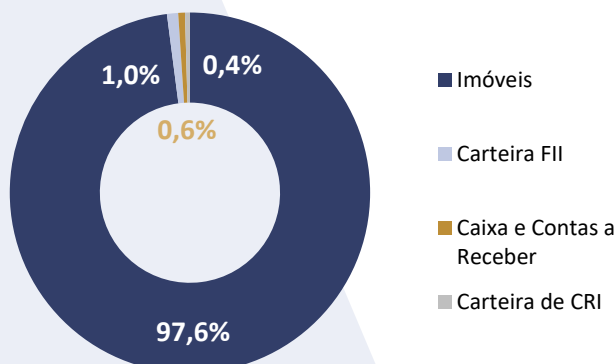
# Carteira Consolidada

## 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\$ 412.000.000	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%
<b>Total</b>		<b>R\$ 2.208.000.000</b>	<b>104,3%</b>
Carteira FII			
Ticker	Nome	Saldo	% s/ PL
HGPO	Pátria Prime Offices	R\$ 11.982.572	0,6%
EDGA	Edifício Galeria	R\$ 5.337.061	0,3%
BLMO	BlueMacaw Office Fund II	R\$ 4.887.629	0,2%
PRSV	Presidente Vargas FII	R\$ 212.252	0,0%
RCRB	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 190.424	0,0%
<b>Total</b>		<b>R\$ 22.609.938</b>	<b>1,1%</b>
Carteira CRI			
Código ISIN	Nome	Saldo	% s/ PL
24G2735282	CRI Venâncio	R\$ 9.924.422	0,5%
<b>Total</b>		<b>R\$ 9.924.422</b>	<b>0,5%</b>
Títulos Públicos			
		Saldo	% s/ PL
LFT		R\$ 8.452.979	0,4%
<b>Total</b>		<b>R\$ 8.452.979</b>	<b>0,4%</b>
Caixa e Contas a Receber			
		Saldo	% s/ PL
Caixa e contas a receber		R\$ 13.566.183	0,6%
<b>Total</b>		<b>R\$ 13.566.183</b>	<b>0,6%</b>
Passivo			
		Saldo	% s/ PL
CRI Rochaverá <sup>1</sup>		-R\$ 135.000.000	-6,4%
Rendimentos a Pagar e Outras Contas a Pagar		-R\$ 11.071.584	-0,5%
<b>Total</b>		<b>-R\$ 146.071.584</b>	<b>-6,9%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>		<b>R\$ 2.116.481.938</b>	<b>100,0%</b>

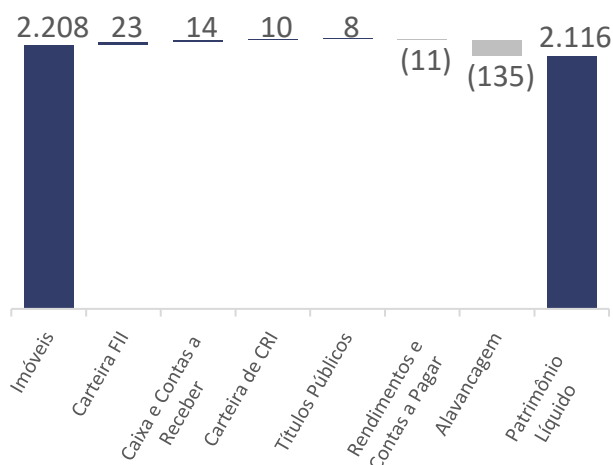
### Composição dos Ativos

(% dos Ativos)



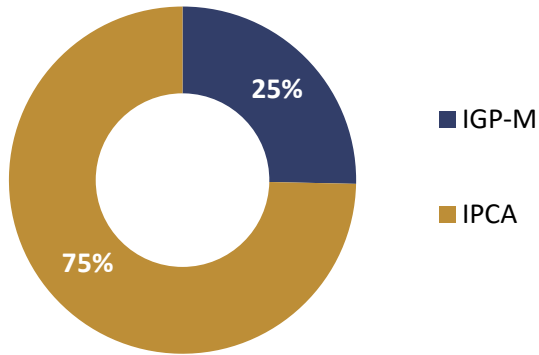
### Composição do Patrimônio Líquido

(R\$mm)

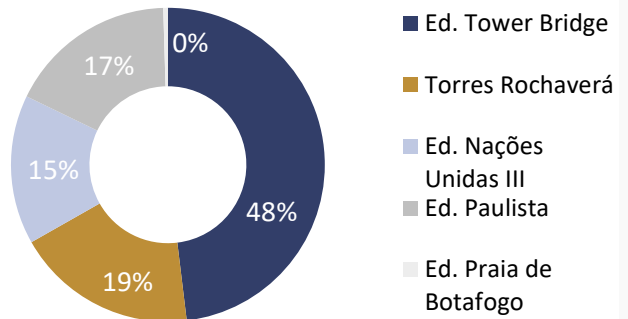


# Imóveis

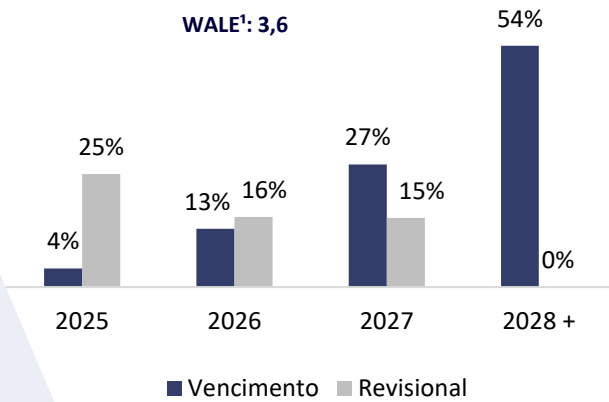
## Reajuste dos Contratos por Índice (% da receita imobiliária do mês)



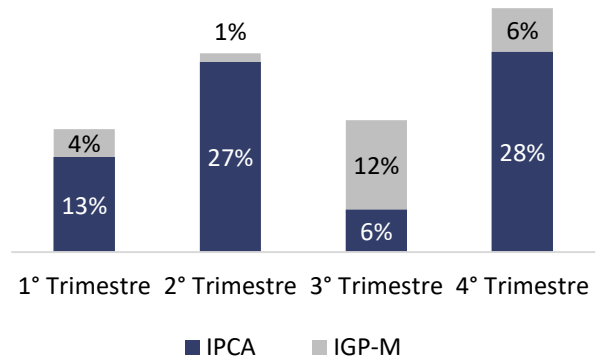
## Por Imóvel (% da receita imobiliária do mês)



## Vencimento e Revisionais do Contrato (% do ABL)

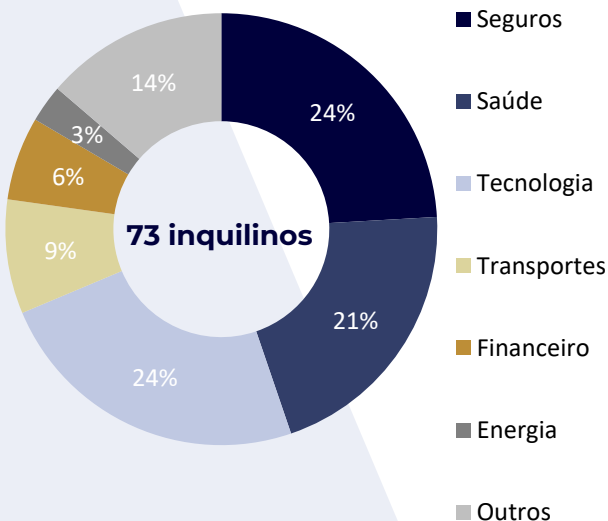


## Reajustes Contratuais (% do ABL)



(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

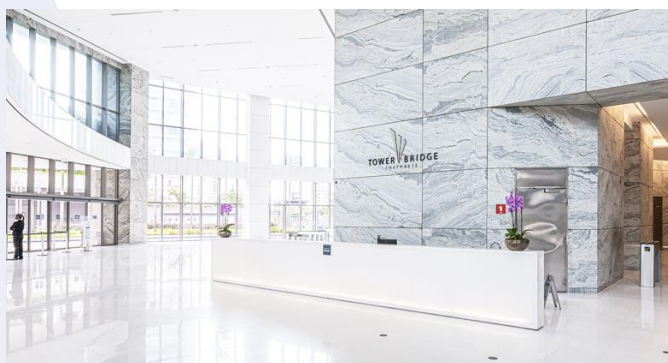
**Avenida Jornalista Roberto Marinho, 85 — Berrini, São Paulo, SP**



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 Chucrí 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 <sup>1</sup>	Vacância Física
Lajes Corporativas	48	52.873,90m <sup>2</sup>	4,2%
Loja e restaurante	10	3.573,78m <sup>2</sup>	8,9%
Estacionamento	1.672 vagas		0,0%
<b>Total</b>		<b>56.447,68m<sup>2</sup></b>	<b>4,5%</b>

(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% (22.697m<sup>2</sup>) 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. Chucri 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 Chucri 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 e Banco Caterpillar

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal <sup>1</sup>	Vacância Física
Lajes Corporativas	128	22.149,49m <sup>2</sup>	5,8%
Loja e restaurante	4	548,20m <sup>2</sup>	0,0%
Estacionamento	1.064 vagas		0,0%
<b>Total</b>		<b>22.697,69m<sup>2</sup></b>	<b>5,6%</b>

(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 <sup>1</sup>	Vacância Física
Lajes Corporativas	20	15.867,00m <sup>2</sup>	0,0%
Estacionamento	436 vagas		0,0%
<b>Total</b>		<b>15.867,00m<sup>2</sup></b>	<b>0,0%</b>

## 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, Teletch, InfoJobs, Expedia e Petrobras

Ativo	# Conjuntos	Área BOMATotal <sup>1</sup>	Vacância Física
Lajes Corporativas	41	26.206,00m <sup>2</sup>	0,0%
Estacionamento	408 vagas		0,0%
<b>Total</b>		<b>26.206,00m<sup>2</sup></b>	<b>0,0%</b>

(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	M <sup>2</sup>	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	117.813,42m <sup>2</sup>	2,8%	6,9%
Loja e restaurante	14	4.121,98m <sup>2</sup>	8,4%	8,4%
Estacionamento	3.597 vagas		0,0%	0,0%
<b>Total</b>		<b>121.935,40m<sup>2</sup></b>	<b>3,1%</b>	<b>6,9%</b>

## 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](http://www.safraasset.com.br) ou no site [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br).

**[ri.imobiliario@safra.com.br](mailto:ri.imobiliario@safra.com.br) | Central de Atendimento Safrasset: 0300 105 1234 | SAC: 0800 772 5755**