

**JS Real Estate Multigestão
Fundo de Investimento
Imobiliário – Responsabilidade
Limitada
CNPJ nº 13.371.132/0001-71**

Demonstrações Contábeis Referentes ao
Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2025 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Cotistas e ao Administrador do JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pelo Banco J. Safra S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Classe”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre as demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração do valor justo de propriedades para investimento

Conforme divulgado na nota explicativa nº 2(e) e 4 às demonstrações contábeis, a Classe mantinha, em 31 de dezembro de 2025, propriedade para investimento no montante de R\$ 1.867.210 mil, correspondentes a 84,92 % de seu patrimônio líquido, avaliado ao valor justo por meio de laudos de avaliação elaborados por avaliador externo especializado. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento da Classe é relevante no contexto das demonstrações contábeis, devido a relevância do saldo e por envolver técnicas de avaliação e uso de premissas e julgamento por parte do Administrador. Dessa forma, consideramos esse assunto como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular mutuamente em relação a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 470 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento do processo adotado pelo Administrador da Classe na revisão e aprovação dos laudos de avaliação econômico para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, preparado por avaliador externo; (ii) análise, pelos nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade da metodologia empregada, incluindo análises da adequação do método de fluxo de caixa descontado e a taxa de desconto nele utilizada, além da acurácia dos cálculos matemáticos; (iii) avaliação da razoabilidade das principais premissas operacionais utilizadas; e (iv) análise da adequação das divulgações efetuados nas demonstrações contábeis da Classe.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que a mensuração do valor justo das propriedades para investimento da Classe é aceitável, no contexto das demonstrações contábeis tomadas como um todo.

Outros Assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria em 31 de março de 2025, sem modificação.

Responsabilidades do Administrador da Classe pelas demonstrações contábeis

O Administrador é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, o Administrador é responsável pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que o Administrador pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas tomadas pelos usuários com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com o Administrador a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8


Wellington França Da Silva
Contador
CRC nº 1 SP 260165/O-1

JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Real Estate Multigestão – FII)
(CNPJ: 13.371.132/0001-71)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Balanco Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>% sobre PL</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>% sobre PL</u>
Ativo					
Circulante		477.635	21,72	50.629	2,40
Disponibilidade	2(b) e 10(d)	141	0,01	747	0,04
Ativos financeiros de natureza imobiliária	3.1	447.971	20,37	21.718	1,03
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	3.2	15.987	0,73	16.509	0,78
Valores a receber		13.536	0,61	11.655	0,55
Aluguéis a receber	4(f-I)	11.322	0,51	11.649	0,55
Outros ativos financeiros		2.214	0,10	6	0,00
Não circulante		1.867.210	84,92	2.208.000	104,51
Propriedades para investimentos imobiliários	2(e) e 4	1.867.210	84,92	2.208.000	104,51
Total do Ativo		2.344.845	106,64	2.258.629	106,91
Passivo					
Circulante		11.094	0,50	11.043	0,52
Rendimentos a distribuir	7	9.967	0,45	9.967	0,47
Demais valores a pagar		1.127	0,05	1.076	0,05
Não circulante		135.000	6,14	135.000	6,39
Valores a pagar para aquisição de propriedades para investimento	4(e)	135.000	6,14	135.000	6,39
Patrimônio Líquido	6	2.198.751	100,00	2.112.586	100,00
Cotas integralizadas		2.247.806	102,23	2.247.806	106,40
(-) Gastos com colocação de cotas		(14.165)	(0,64)	(14.165)	(0,67)
Lucros acumulados		1.102.400	50,14	896.615	42,44
(-) Distribuição de rendimentos	7	(1.137.290)	(51,73)	(1.017.670)	(48,17)
(-) Distribuição de rendimentos correspondente ao lucro contábil		(1.102.400)	(50,14)	(896.615)	(42,44)
(-/+) Distribuição do lucro (superior)/inferior ao lucro contábil		(34.890)	(1,59)	(121.055)	(5,73)
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		2.344.845	106,64	2.258.629	106,91

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Real Estate Multigestão – FII)
(CNPJ: 13.371.132/0001-71)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Demonstração do Resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Resultado com Ativos Financeiros		8.952	4.472
Natureza Imobiliária		6.789	3.892
Resultado com Cotas de Fundos Imobiliários		5.992	3.892
Rendimentos recebidos por Fundos de Investimento Imobiliário		2.847	14.328
Ajuste ao valor justo		(103)	(10.013)
Resultado nas negociações		3.710	10
Impostos realizados / não realizados	12	(462)	(433)
Resultado com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		797	-
Juros apropriados		746	-
Resultado nas negociações		51	-
Natureza Não Imobiliária		2.163	580
Resultado com operações de renda fixa - Títulos Públicos		2.163	537
Juros apropriados		442	2
Impostos realizados / não realizados	12	(629)	(152)
Resultado com operações compromissadas - Títulos Públicos		2.350	687
Resultado com Ações de Companhias Abertas		-	43
Ajuste ao valor justo		-	43
Resultado com propriedades para investimento	4	212.620	(32.405)
Ajuste ao valor justo		76.401	(157.009)
Receita de Aluguéis		140.701	135.420
Demais receitas/(despesas)	4(f-II)	(4.482)	(10.816)
Despesas operacionais	11	(15.787)	(16.564)
Resultado do exercício		205.785	(44.497)
Quantidade de cotas	6(a)	20.767.328	20.767.328
Resultado líquido por cota (R\$)		9,91	(2,14)
Valor patrimonial da cota (R\$)		105,8753	101,7264

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Real Estate Multigestão – FII)

(CNPJ: 13.371.132/0001-71)

Administrado pelo Banco J. Safra S.A.

(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Cotas integralizadas	(-) Gastos com colocação de cotas	Rendimentos distribuídos	Resultado			Total
				Realizado	Não Realizado	Total	
Em 31 de dezembro de 2023	2.247.806	(14.165)	(898.881)	896.698	44.414	941.112	2.275.872
Cotas emitidas no exercício	-	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-	-	-	122.259	(166.756)	(44.497)	(44.497)
Rendimentos distribuídos no exercício	-	-	(118.789)	-	-	-	(118.789)
Em 31 de dezembro de 2024	2.247.806	(14.165)	(1.017.670)	1.018.957	(122.342)	896.615	2.112.586
Cotas emitidas no exercício	-	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-	-	-	125.415	80.370	205.785	205.785
Rendimentos distribuídos no exercício	-	-	(119.620)	-	-	-	(119.620)
Em 31 de dezembro de 2025	2.247.806	(14.165)	(1.137.290)	1.144.372	(41.972)	1.102.400	2.198.751

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Real Estate Multigestão – FII)
(CNPJ: 13.371.132/0001-71)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Demonstração do fluxo de caixa – Nota 2(c)
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício ajustado		126.142	122.259
Resultado líquido do exercício		205.785	(44.497)
Ajustes ao lucro líquido	6(b)	(80.370)	166.756
(+/-) Ajuste ao valor justo		(77.486)	167.022
Ativos financeiros de natureza imobiliária		(1.085)	10.013
Propriedades para investimentos imobiliários		(76.401)	157.009
(+/-) Ajuste de impostos realizados e não realizados		(909)	(586)
(+/-) Provisão de valores a receber/pagar		(1.975)	320
Variação de ativos e passivos financeiros		(424.114)	14.750
(+/-) Ativos e Passivos financeiros de natureza imobiliária	3.1	(424.841)	14.463
(+/-) Outros ativos e passivos financeiros		727	287
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais		(298.699)	137.009
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição e/ou alienação de propriedades para investimentos imobiliários	4	417.191	(4.669)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária - títulos públicos		-	29
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento		417.191	(4.640)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos líquidos pagos no exercício		(119.620)	(118.374)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento		(119.620)	(118.374)
Variação líquida de Caixa e Equivalente de Caixa		(1.128)	13.995
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		17.256	3.261
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		16.128	17.256
Variação líquida de Caixa e Equivalente de Caixa		(1.128)	13.995

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Real Estate Multigestão – FII)
(CNPJ: 13.371.132/0001-71)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

1. Contexto operacional

O JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Real Estate Multigestão – FII) ("Fundo"), iniciou suas atividades em 07.06.2011 e atualmente é composto por uma única classe ("Classe") e uma única subclasse ("Subclasse").

A Classe, atualmente sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é destinado ao público em geral e tem como objetivo o investimento em ativos imobiliários, por meio da aquisição de quaisquer um dos "Ativos-Alvo", visando à obtenção de rendimentos ou ganhos de capital mediante a aplicação em: (a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, (b) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantemente sejam permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"), (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, (d) cotas de Fundos de Investimento em Participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, (e) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução CVM 84/2022, (f) cotas de outros FII, (g) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, (h) Letras Hipotecárias ("LH"), (i) Letras de Crédito Imobiliários ("LCI"); (j) Letras Imobiliárias garantidas ("LI"); e (k) outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da Resolução CVM 175/2022.

Os cotistas, ao fazerem aplicações nesta Classe, estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Não obstante a diligência da Administração, este não poderá ser responsabilizado por eventual depreciação dos bens ou ativos integrantes da carteira, ou prejuízos em caso de liquidação do condomínio, assumindo os cotistas os riscos inerentes a este tipo de investimento.

A Classe possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31.12.2025:

<u>JSRE11 (Valores expressos em reais)</u>	<u>Preço de fechamento</u>
Janeiro	R\$ 53,74
Fevereiro	R\$ 56,66
Março	R\$ 59,90
Abril	R\$ 63,62
Maior	R\$ 65,00
Junho	R\$ 66,49
Julho	R\$ 64,11
Agosto	R\$ 62,40
Setembro	R\$ 61,96

JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Real Estate Multigestão – FII)
(CNPJ: 13.371.132/0001-71)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

JSRE11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Outubro	R\$ 63,35
Novembro	R\$ 66,32
Dezembro	R\$ 66,48

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo as Instruções CVM 175/2022 e 516/2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora da Classe em 31 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

(a) Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime de competência, ou seja, as receitas e despesas são reconhecidas no período em que elas ocorrem, simultaneamente quando se relacionam, independentemente do efetivo recebimento ou pagamento.

(b) Disponibilidades

Caixa e equivalentes de caixa são representados por dinheiro e depósitos em instituições financeiras, considerados na rubrica de "Disponibilidades" e "Aplicações em depósitos interfinanceiros" com prazo original de aplicação de até 90 (noventa) dias, sendo o risco de mudança no valor justo destes considerado imaterial. Os equivalentes de caixa são aqueles recursos mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins.

(c) Demonstração dos Fluxos de Caixa

Elaborada pelo método indireto.

(d) Classificação e mensuração dos Ativos Financeiros

I. Reconhecimento inicial

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação pelo seu valor justo.

JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Real Estate Multigestão – FII)
(CNPJ: 13.371.132/0001-71)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

II. Classificação e mensuração dos ativos financeiros para fins de mensuração

A classificação dos ativos financeiros depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais esses ativos foram adquiridos pela Classe. Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. São reconhecidos sem dedução dos custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando da sua alienação.
- Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado: são ativos avaliados pelo custo de aquisição acrescido dos rendimentos auferidos, e ajustados pelos custos de transação, os quais impactam o resultado do exercício, líquidos de eventuais perdas por *impairment* (quando o valor contábil supera o valor recuperável).

III. Apresentação dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são apresentados conforme sua natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldo de caixa e operações compromissadas.
- Ativos financeiros de natureza imobiliária: representados por Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário
- Ativos financeiros de natureza não imobiliária: representados por Títulos Públicos Federais.

IV. Valor justo dos ativos financeiros

A Classe aplica o CPC 46 para ativos financeiros mensurados a valor justo. O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco associados a ele.

JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Real Estate Multigestão – FII)
(CNPJ: 13.371.132/0001-71)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

A Classe divulga seus ativos financeiros mensurados ao valor justo nos seguintes níveis de hierarquia de mensuração de valor justo:

- Nível 1: o valor justo dos ativos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Nível 2: o valor justo dos ativos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes necessárias para cálculo do valor justo de um ativo forem advindas de dados de mercado, o ativo estará incluído neste Nível.
- Nível 3: se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o ativo estará incluído no Nível 3.

V. Reconhecimento das variações no valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos financeiros são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

(e) Propriedades para investimento

A Classe aplica os parágrafos 6º e 7º da Instrução CVM 516/2011 no reconhecimento inicial e mensuração subsequente de suas propriedades para investimento.

O imóvel classificado como propriedade para investimento é reconhecido inicialmente pelo valor de custo, acrescido de todos os gastos diretamente atribuíveis à operação de compra.

Após o reconhecimento inicial, o referido bem é continuamente mensurado pelo seu valor justo, que deve refletir as condições de mercado no momento da avaliação.

(f) Passivos Contingentes

Os passivos contingentes são reconhecidos, mensurados e divulgados de acordo com os critérios definidos no CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes. Desta maneira, as obrigações são avaliadas pela Administração, com base nas melhores estimativas e levando em consideração o parecer dos assessores jurídicos, que reconhece uma provisão quando a probabilidade de perda é considerada provável; e divulga sem reconhecer provisão quando a probabilidade de perda é considerada possível. As obrigações cuja probabilidade de perda é considerada remota não requerem provisão ou divulgação.

JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Real Estate Multigestão – FII)
(CNPJ: 13.371.132/0001-71)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

A Classe, com base na opinião de seus assessores legais, não está envolvida em processos advocatícios judiciais que possam afetar significativamente os resultados de suas operações.

(g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administração da Classe efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administração, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos da Classe, se referem ao valor justo dos investimentos financeiros e propriedades para investimento. O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, é mensurado mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras – Notas 2(d).

O valor justo das propriedades para investimento, conforme descrito na Nota 4, é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administração da Classe, sendo utilizadas técnicas de avaliação como, por exemplo, projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente.

3. Aplicações Financeiras

3.1 Natureza Imobiliária

Por definição, os ativos de natureza imobiliária são bens e direitos que possuem vínculo com o mercado imobiliário. Estão classificados na categoria “para negociação” e são mensurados a valor justo por meio de resultado.

(a) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

As Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário são inicialmente registradas ao custo de aquisição, e tem seu valor ajustado ao valor de mercado, diariamente, pela cotação divulgada na B3 – Nível 1.

Em 31.12.2025 e 31.12.2024, a Classe possuía as seguintes participações em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários:

Fundo		31.12.2025			31.12.2024		
		Qtd	Valor	% sobre	Qtd	Valor	% sobre
		Cotas	Justo	cotas integraliz.	Cotas	Justo	cotas integraliz.
JS Renda Imobiliária FII	1	4.320.454	434.684	0,036	-	-	-
VBI Office Fund II FII (antigo Bluemacaw Office Fund II FII)	2	62.823	5.654	0,063	62.823	4.679	6,320
Edifício Galeria FII	3	288.038	3.940	0,076	316.364	5.030	8,300
Projeto Água Branca FII	4	15.453	3.255	0,021	-	-	-
Rio Bravo Renda Corporativa FII	5	1.463	206	0,000	1.463	184	0,040
Presidente Vargas FII	6	4.516	154	0,018	4.516	249	2,160
Pátria Prime Offices - FII (antigo CSHG JHSF Prime Offices FII)	7	537	78	0,000	90.537	11.576	5,160
Total		4.693.284	447.971		475.703	21.718	

JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Real Estate Multigestão – FII)
(CNPJ: 13.371.132/0001-71)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Os objetivos operacionais dos Fundos de Investimento Imobiliários são:

(1) JS Renda Imobiliária FII – Nota 4(a)

Tem por objetivo o investimento, de forma direta e/ou indireta, em empreendimentos imobiliários prontos, construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para a exploração comercial, residencial, logístico, industrial, centro de distribuições e/ou galpões para desenvolvimento, construção e/ou posterior alienação, locação por meio de contrato “atípico” na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, locação ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados (“Imóveis”), por meio da aquisição de quaisquer um dos Ativos-Alvo: (a) direitos reais sobre Imóveis; (b) ações ou cotas de SPE (conforme definido abaixo), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis; (c) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição, certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (d) cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como objeto principal o investimento em Imóveis, de forma direta ou indireta; e (e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022 (“CEPAC”); (f) cotas de outros FII; (g) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (h) letras hipotecárias (“LH”); (i) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (j) letras imobiliárias garantidas (“LIG”); e (k) outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da Resolução CVM nº 175, em especial em seu Anexo III.

(2) BLMO11 - VBI Office Fund II FII (antigo Bluemacaw Office Fund II FII)

Tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital a ser obtido mediante a aquisição de imóveis comerciais, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis comerciais, inclusive aqueles gravados com ônus reais, prontos para posterior locação e/ou alienação.

(3) EDGA11 - Edifício Galeria FII

Tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da aquisição de até 100,00% (cem por cento) do empreendimento comercial denominado “Galeria”, edifício corporativo classe A, localizado na Rua da Quitanda, 86, Centro, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (“Ativo-Alvo”). O Ativo-Alvo possui área bruta locável de 24.834,90 m² e área privativa de 24.522,683 m², distribuídos da seguinte forma: (i) andar térreo e subsolo com área bruta locável e área privativa de 2.808,57 m² onde está implantado um mall com diversas lojas, que são objeto das matrículas nºs 45.083 a 45.089 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; e, (ii) lajes corporativas distribuídas em 8 pavimentos, totalizando uma área locável de 22.026,33 m² correspondendo a 21.714,113 m² de área privativa.

JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Real Estate Multigestão – FII)

(CNPJ: 13.371.132/0001-71)

Administrado pelo Banco J. Safra S.A.

(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(4) FPAB11 - Projeto Água Branca FII

Tem por objetivo a obtenção de renda decorrente da locação comercial de unidades do empreendimento imobiliário composto por 2 (duas) torres, de 20 (vinte) andares cada, construído no imóvel localizado na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1500, no bairro da Barra Funda, Zona Oeste do Município de São Paulo, Lotes 7 e 8, nesta Capital, denominado "Centro Empresarial Água Branca".

(5) RCRB11 - Rio Bravo Renda Corporativa FII

Tem por objetivo fundamental a geração de renda mediante a exploração de ativos imobiliários, notadamente por meio de locação dos imóveis comerciais, e, conseqüentemente, proporcionar a seus cotistas a valorização de suas cotas no longo prazo. Sem prejuízo do objetivo fundamental da Classe, este poderá alienar os ativos imobiliários visando ganho de capital.

(6) PRSV11 - Presidente Vargas FII

Tem por objetivo a aquisição e exploração do (i) imóvel pronto denominado Edifício Torre Boa Vista, edifício comercial localizado na Avenida Presidente Vargas, nº 850, Centro, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, composto de subsolo, um andar térreo, mezanino, 21 (vinte e um) pavimentos-tipo, cobertura com terraço e 50 (cinquenta) vagas de garagem demarcadas ("Garagens Torre Boa Vista"), localizadas no prédio imediatamente à frente, o Edifício Auto Parque Guanabara, situado na Avenida Passos, nº 101; e do (ii) imóvel pronto denominado Edifício Torre Vargas 914, edifício comercial localizado na Avenida Presidente Vargas, nº 914, Centro, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, composto de subsolo, um andar térreo, mezanino, 15 (quinze) pavimentos-tipo, cobertura com terraço, 14 (quatorze) vagas próprias de garagem e mais 5 (cinco) vagas de garagem demarcadas, localizadas no Edifício Auto Parque Guanabara.

(7) HGPO11 - Pátria Prime Offices – FII (antigo CSHG JHSF Prime Offices FII)

Tem por objetivo proporcionar aos cotistas a obtenção de renda, por meio do pagamento de remuneração advinda da exploração, locação e/ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários: (i) prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial, notadamente os imóveis do "Portfolio Alvo"; (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo; (iii) certificados de recebíveis imobiliários (CRI); (iv) letras hipotecárias (LH); (v) letras de crédito imobiliário (LCI); (vi) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (FII).

3.2 Natureza Não Imobiliária

(a) Operações compromissadas – Títulos Públicos

Lastreadas em títulos públicos federais, as operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente negociado e atualizadas diariamente pelo rendimento auferido com base na taxa de remuneração pactuada – Nível 1.

JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Real Estate Multigestão – FII)
(CNPJ: 13.371.132/0001-71)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Em 31.12.2025 e 31.12.2024, a Classe possuía as seguintes aplicações em Operações Compromissadas – Títulos Públicos:

Descrição	Quantidade Carteira	Data de Compra	Data de Vencimento	Valor Justo	
				31.12.2025	31.12.2024
Operações compromissadas - NTN-B	3.508	30/12/2025	02/01/2026	15.987	16.509
Total				15.987	16.509

4. Propriedade para Investimentos Imobiliários

Em 31.12.2025 e 31.12.2024 a posição de propriedades para investimento, assim como o resultado proveniente dessas nos exercícios 2025 e 2024, se apresenta conforme abaixo:

	31.12.2025						31.12.2024			
	Vacância(*)	Valor de Custo	Ajuste ao Valor Justo Acumulado	Valor Justo	Resultado		Vacância (*)	Valor Justo	Resultado	
					Receita de Aluguel	Ajuste ao Valor Justo			Receita de Aluguel	Ajuste ao Valor Justo
Edifício Tower Bridge - 4(a)	4,20%	678.894	(12.584)	666.310	74.471	75.070	4,50%	1.010.000	74.215	(78.918)
Edifício Paulista - 4(b)	0,00%	425.050	39.950	465.000	30.055	5.000	0,00%	460.000	28.726	(26.400)
WTorre Nações Unidas III - 4(c)	0,00%	261.445	58.555	320.000	587	2.400	0,00%	317.600	4.353	(23.649)
Edifício Praia de Botafogo - 4(d)	0,00%	12.514	(4.814)	7.700	1.149	(700)	0,00%	8.400	687	(900)
Rochaverá Corporate Towers (*) - 4 (e)	3,30%	512.374	(104.174)	408.200	34.439	(5.369)	19,60%	412.000	27.439	(27.142)
Total	1,37%	1.890.277	(23.067)	1.867.210	140.701	76.401	5,73%	2.208.000	135.420	(157.009)

(*) A vacância total foi obtida pela divisão do total de m² vagos pelo total de m² investidos pelo Fundo.

Durante o exercício findo em 31.12.2025, a movimentação dos investimentos em propriedades para investimento e seus respectivos passivos de aquisição apresentam-se conforme abaixo:

		Propriedades para Investimento	Valores a pagar para aquisição de propriedades para investimento	Propriedades para investimento líquidas de valores a pagar
		Valor Justo	Saldo	Líquido
Saldo Final - 31.12.2024		2.208.000	(135.000)	2.073.000
Aquisições/(Alienações)	2 (c)	(417.191)	-	(417.191)
Movimentação Refletida no Resultado - Ajuste a Valor Justo	4	76.401	-	76.401
Saldo Final - 31.12.2025		1.867.210	(135.000)	1.732.210
Variação do Período		(340.790)	-	(340.790)
Variação das Contas Patrimoniais	2 (c)	(417.191)	-	(417.191)
Variação Refletida no Resultado		76.401		76.401

Valor Justo

O valor justo indicado foi apurado mediante laudos de avaliação emitidos em 29.12.2025 e 30.12.2025 pela empresa Colliers Technical Services, externa, independente, com apropriada qualificação profissional reconhecida no tipo de propriedade em questão.

JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Real Estate Multigestão – FII)
(CNPJ: 13.371.132/0001-71)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Para a definição do valor justo, entende-se que seu valor de venda está intrinsecamente ligado à sua capacidade de produzir renda. Desta forma, foi adotado o Método da Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado ("FCD"). Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR 14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos. Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

A Administração não fez ou contratou avaliação externa após essa data e não identificou nenhuma alteração significativa nas premissas utilizadas para 31.12.2025.

(a) Edifício Tower Bridge

Em 09.03.2020, a Classe adquiriu o imóvel localizado na Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 85, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com 56.670 m² de área bruta locável, pelo valor total de R\$ 1.091.519, incluindo R\$ 36.269 de custos diretos de aquisição. Deste montante, R\$ 1.078.895 foram pagos no exercício findo em 31.12.2020, R\$ 8.586 no exercício findo em 31.12.2021 e R\$ 4.038 no exercício findo em 2022.

Nos exercícios de 2022, 2023, 2024 e 2025, foram realizados investimentos em benfeitorias de R\$ 1.035, R\$ 2.382, R\$ 2.718 e R\$ 701, respectivamente.

Em 17.12.2025, a Classe subscreveu e integralizou cotas da subclasse B do JS Renda Imobiliária FII – CNPJ: 62.950.991/0001-20, por meio da transferência de 39% da fração ideal de determinadas unidades do ativo Tower Bridge. A partir dessa operação, o imóvel passou a ser mantido em condomínio, sendo 61% pertencentes à Classe e 39% ao JS Renda Imobiliária FII.

Considerando a fração de 61%, em 31.12.2025, o custo total do imóvel passou a corresponder a R\$ 678.894 (2024 – R\$ 1.097.654).

Em 31.12.2025, o valor justo do imóvel foi apurado em R\$ 1.085.000 (2024 – R\$ 1.010.000) com base no método de FCD. Na proporção de 61%, o valor justo correspondente foi de R\$ 666.310 (2024 – R\$ 616.100).

JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Real Estate Multigestão – FII)
(CNPJ: 13.371.132/0001-71)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

A avaliação utilizou uma taxa de desconto real de 8,50% ao ano (2024 – 8,25%), correspondente ao custo de oportunidade do investidor. Essa taxa é composta por um investimento de baixo risco, representado pelos Títulos Públicos (NTN-B), acrescido do prêmio de risco obtido pela ponderação do risco do mercado imobiliário, do risco da propriedade e do risco do contrato de locação. A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação.

A propriedade destinada a investimento da Classe está segurada pela Chubb Seguros Brasil S.A., com cobertura considerada suficiente para eventuais perdas, tendo risco máximo segurado de R\$ 840.000. Considerando a proporção de 61%, o valor correspondente é de R\$ 512.400.

(b) Edifício Paulista

Em 24.06.2019, a Classe adquiriu o imóvel localizado na Avenida Paulista, nº 2.064, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com 26.206 m² de área bruta locável, pelo valor total de R\$ 418.689, incluindo R\$ 13.689 de custos diretos de aquisição. Deste montante, R\$ 4.016 foram pagos no exercício findo em 31.12.2018, R\$ 409.673 no exercício findo em 31.12.2019 e R\$ 5.000 no exercício findo em 31.12.2021.

Nos exercícios de 2021, 2022, 2023 e 2024, foram realizados investimentos em benfeitorias de R\$ 896, R\$ 4.613, R\$ 452 e R\$ 400, respectivamente. Em 31.12.2025, não houve novos investimentos. Com isso, o custo total do imóvel somou R\$ 425.050 (2024 – 425.050).

Em 31.12.2025, o valor justo do imóvel foi apurado em R\$ 465.000 (2024 – R\$ 460.000), com base no método de FCD. A avaliação utilizou uma taxa de desconto real de 8,50% ao ano (2024 – 8,25%), correspondente ao custo de oportunidade do investidor. Essa taxa é composta por um investimento de baixo risco, representado pelos Títulos Públicos (NTN-B), acrescido do prêmio de risco obtido pela ponderação do risco do mercado imobiliário, do risco da propriedade e do risco do contrato de locação. A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação.

A propriedade destinada a investimento da Classe está segurada pela Chubb Seguros Brasil S.A., com cobertura considerada suficiente para eventuais perdas, tendo risco máximo segurado de R\$ 403.200.

(c) Edifício WTorre Nações Unidas III ("WTNU III")

Em 01.11.2017, a Classe adquiriu as lojas 01 a 03 e 05, além dos conjuntos do 1º ao 9º, 15º e 16º pavimentos do imóvel localizado na Rua Eugênio de Medeiros, nº 303, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com 15.867 m² de área bruta locável, pelo valor total de R\$ 261.396, incluindo R\$ 7.636 de custos diretos de aquisição pagos durante o exercício findo em 31.12.2018 e R\$ 110 pagos no exercício findo em 31.12.2020.

No exercício de 2024, foram realizados investimentos em benfeitorias de R\$ 49. Em 31.12.2025, não houve novos investimentos. Com isso, o custo total do imóvel somou R\$ 261.445 (2024 – R\$ 261.445).

JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Real Estate Multigestão – FII)
(CNPJ: 13.371.132/0001-71)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Em 31.12.2025, o valor justo do imóvel foi apurado em R\$ 320.000 (2024 – R\$ 317.600), com base no método de FCD. A avaliação utilizou uma taxa de desconto real de 8,25% ao ano (2024 – 8,25%), correspondente ao custo de oportunidade do investidor. Essa taxa é composta por um investimento de baixo risco, representado pelos Títulos Públicos (NTN-B), acrescido do prêmio de risco obtido pela ponderação do risco do mercado imobiliário, do risco da propriedade e do risco do contrato de locação. A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação.

A propriedade destinada a investimento da Classe está segurada pela Chubb Seguros Brasil S.A., com cobertura considerada suficiente para eventuais perdas, tendo risco máximo segurado de R\$ 305.527.

(d) Edifício Praia de Botafogo – Salas 501 e 2101

Em 30.09.2014, por meio da incorporação do JS Real Estate Renda Imobiliária – FII, a Classe passou a deter as salas 501 e 2101, localizadas, respectivamente, no 5º e no 21º andares do Edifício Praia de Botafogo. O imóvel, localizado na Praia de Botafogo, nº 440, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, totaliza 717 m² de área bruta locável. Em 31.12.2025, o custo total do imóvel somou R\$ 12.514 (2024 – R\$ 12.514).

Em 31.12.2025, o valor justo do imóvel foi apurado em R\$ 7.700 (2024 – R\$ 8.400), com base no método de FCD. A avaliação utilizou uma taxa de desconto real de 8,50% ao ano (2024 – 8,25%), correspondente ao custo de oportunidade do investidor. Essa taxa é composta por um investimento de baixo risco, representado pelos Títulos Públicos (NTN-B), acrescido do prêmio de risco obtido pela ponderação do risco do mercado imobiliário, do risco da propriedade e do risco do contrato de locação. A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação.

A propriedade para investimento da Classe encontra-se segurada, junto a empresa Allianz Seguros S.A., por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas, com o risco máximo coberto de R\$ 4.000, que representa 8% do total de R\$ 50.000, valor este que representa o risco total coberto do ativo.

(e) Rochaverá Corporate Towers (Torres Ebony e Marble)

Em 18.02.2021, a Classe adquiriu 40% das ações da Shaula Empreendimentos e Participações Ltda. ("Shaula"), proprietária das torres corporativas Marble e Ebony, do Condomínio Rochaverá Corporate Towers ("Rochaverá"), empreendimento de padrão triple A, localizado na Av. Nações Unidas, 14.171 – São Paulo, com área locável total de aproximadamente 56.744 m². A transação contou também com dois investidores adicionais, com participações de 20% e 40%.

O valor investido pela Classe totalizou R\$ 353.113, sendo R\$ 313.113 pagos à vista e R\$ 40.000 retidos para garantir um cap-rate mínimo anual de 7,25% (renda mínima garantida), limitado ao valor retido. A utilização desse montante ocorreu da seguinte forma: (2021 – R\$ 9.630, 2022 – R\$ 23.595 e 2023 R\$ 6.775). Com isso, o saldo destinado à renda mínima garantida foi integralmente consumido.

Ainda em 18.02.2021, ocorreu a dissolução da Shaula, resultando na incorporação, pela Classe, dos ativos e passivos proporcionais à sua participação. O investimento desdobrado e incorporado ao patrimônio da Classe apresentou a seguinte composição inicial:

- Propriedade para investimento: Torres corporativas Marble e Ebony do Rochaverá Corporate Towers, ao custo de R\$ 498.113;

JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Real Estate Multigestão – FII)

(CNPJ: 13.371.132/0001-71)

Administrado pelo Banco J. Safra S.A.

(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

- Valores a pagar - Securitização: Passivo de R\$ 150.000, com vencimento original em 08.02.2023, decorrente de operação de securitização realizada pela Shaula para quitação de dívidas preexistentes, lastreada em recebíveis de determinados contratos de locação dos imóveis incorporados. Em 2023, houve pagamento de R\$ 15.000, reduzindo o saldo do passivo para R\$ 135.000. Em 2024, o saldo remanescente foi liquidado por meio da emissão de CRIs da série 126, emitidos pela Vert Companhia Securitizadora. Esses CRIs são lastreados em recebíveis do Rochaverá Corporate Towers e não possuem garantia real imobiliária. A nova obrigação tem vencimento em 09.02.2029, com custo financeiro de CDI + 2,60% a.a, juros pagos mensalmente e amortização integral do principal no vencimento. Em 31.12.2025 o montante a pagar permanece em R\$ 135.000 (2024 – R\$ 135.000) e os aluguéis provenientes dos contratos securitizados totalizaram R\$ 28.517 (2024 – R\$ 27.875).
- Outros ativos – R\$ 5.000

No exercício de 2021, as despesas de registro das torres Marble e Ebony, no montante de R\$ 11.057, foram incorporadas ao custo de aquisição. Em 2022, foram realizados investimentos em melhorias no valor de R\$ 133. Em 2023, não houve despesas ou investimentos adicionais. Em 2024, foram realizadas melhorias no montante de R\$ 1.502, e, em 2025, investimentos adicionais totalizaram R\$ 1.569. Em 31.12.2025, o custo total dos ativos somou R\$ 512.374 (2024 – R\$ 510.805).

Em 31.12.2025, o valor justo do imóvel foi apurado em R\$ 408.200 (2024 – R\$ 412.000), com base no método de FCD. A avaliação utilizou uma taxa de desconto real de 8,25% ao ano (2024 – 8,25%), correspondente ao custo de oportunidade do investidor. Essa taxa é composta por um investimento de baixo risco, representado pelos Títulos Públicos (NTN-B), acrescido do prêmio de risco obtido pela ponderação do risco do mercado imobiliário, do risco da propriedade e do risco do contrato de locação. A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação.

A propriedade destinada a investimento da Classe está segurada pela Chubb Seguros Brasil S.A., com cobertura considerada suficiente para eventuais perdas, tendo risco máximo segurado de R\$ 276.923, que representa 40% do total de R\$ 692.307 valor este que representa o risco total coberto do ativo.

(f) Outros componentes

(I) Valores a receber

Em 31.12.2025, os valores registrados na rubrica "Aluguéis a receber" referem-se aos aluguéis a serem pagos pelos inquilinos no montante de R\$ 11.322 (2024 – R\$ 11.649). Nos exercícios findos em 31.12.2025 e 31.12.2024, a Classe não apresentou casos de inadimplência relevantes nos imóveis locados.

Os valores dos aluguéis a receber estão cobertos por garantias usuais de mercado, tais como: carta bancária, depósitos, fiador, seguro fiança e título de capitalização.

Os custos diretos com os imóveis locados, como despesas com seguros, impostos diretos e condomínios são assumidos pelos locadores dos imóveis.

JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Real Estate Multigestão – FII)
(CNPJ: 13.371.132/0001-71)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(II) Demais receitas/(despesas) com propriedades para investimentos imobiliários

	31.12.2025	31.12.2024
Despesa de condomínio	(4.474)	(8.435)
Despesa de IPTU	(190)	(4.337)
Receitas com devolução de cota condominial	182	1.956
Total	(4.482)	(10.816)

5. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Gestor mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o cotista. Os principais riscos, dentre aqueles apresentados no regulamento da Classe, são:

(a) Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

(b) Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas na Classe. A Classe não conta com garantias da Administração, do Coordenador Líder, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe além de seus compromissos.

(c) Risco de concentração da carteira da Classe

A Classe poderá concentrar até 100% de seus recursos em um único Ativo Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira.

JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Real Estate Multigestão – FII)
(CNPJ: 13.371.132/0001-71)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(d) Risco relativo à rentabilidade da Classe

O investimento nas cotas da Classe é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe.

(e) Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das cotas da Primeira Emissão da Classe, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos cotistas minoritários.

(f) Risco de falta de liquidez no investimento em cotas de FII

Como os FIIs são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção da Classe, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

(g) Riscos relacionados ao mercado imobiliário

A Classe investirá em cotas de fundos de investimento imobiliário que poderão ter seu patrimônio investido em imóveis, além de investir diretamente em imóveis para renda os quais estão sujeitos ao risco de desvalorização dos imóveis, que se concretizados afetarão os rendimentos das cotas dessa Classe.

(h) Riscos de desvalorização dos imóveis

Como os recursos da Classe poderão se aplicados diretamente em imóveis ou em FIIs que investem em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração, é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar o patrimônio da Classe. A análise do potencial econômico da região deve se circunstanciar não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pela Classe.

JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Real Estate Multigestão – FII)
(CNPJ: 13.371.132/0001-71)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

6. Patrimônio líquido

Em 31.12.2025 e 31.12.2024, o capital está composto por 20.767.328 cotas, totalmente integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 105,8753 (2024 – R\$ 101,7264), totalizando R\$ 2.198.751 (2024 – R\$ 2.112.586).

(a) Cotas Integralizadas

Data	Emissão⁽¹⁾	Quantidade de Cotas	Valor das Cotas Integralizadas
06.06.2011	1ª Oferta	60.000	60.000
27.03.2012	2ª Oferta - Direito Preferência	15.835	17.671
19.04.2012	2ª Oferta	110.790	122.662
12.09.2012	3ª Oferta - Direito Preferência	70.283	81.685
29.09.2012	3ª Oferta	162.498	191.277
30.09.2014	Desdobramento de Cotas ⁽²⁾	3.774.654	-
30.09.2014	Incorporação	2.258.884	246.930
02.07.2018	5ª Oferta	1.628.847	173.391
01.10.2019	6ª Oferta	5.763.094	605.874
02.03.2020	7ª Oferta	6.922.443	748.316
Total		20.767.328	2.247.806

⁽¹⁾ 4ª Oferta foi iniciada em 16.11.2012 e cancelada em 08.02.2013 sem ônus a qualquer investidor e/ou cotista.

⁽²⁾ Conforme Assembleia Geral de 30.09.2014, houve desdobramento das cotas existentes da Classe à razão de 1:10 até a data de incorporação.

(b) Cotas negociadas no mercado

A Classe possui suas cotas (JSRE11) negociadas na B3, sendo a última negociação ocorrida em 30.12.2025, com valor de cota de R\$ 66,48 (2024 – R\$ 57,03).

(c) Rentabilidade no exercício

A rentabilidade da Classe no exercício findo em 31.12.2025 foi de 9,15% (2024 – (1,98%)), apurada considerando-se o lucro líquido no exercício sobre o montante de cotas integralizadas.

7. Distribuição dos resultados

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN/SNC nº 01/14, a Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O resultado auferido no semestre é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 15º dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administração.

JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Real Estate Multigestão – FII)
(CNPJ: 13.371.132/0001-71)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

A Administração poderá, a seu exclusivo critério, pagar periodicamente os rendimentos aos cotistas a título de antecipação dos resultados do semestre. Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas da Classe na data do anúncio de distribuição de rendimentos, ou em data diferente caso especificada no referido anúncio.

A política de rendimentos a distribuir da Classe considera os juros decorridos e reconhecidos contabilmente no resultado, relativos à carteira de títulos de renda fixa de alta liquidez (CRI, LCI e títulos públicos), como lucro caixa, por tratar-se de um direito certo referente a prazo já decorrido e de realização provável, já que esses títulos podem ser a qualquer tempo, convertidos em caixa quando necessário. Os rendimentos decorrentes de outros ativos compõem a base de distribuição de rendimentos somente quando da sua efetiva realização.

Em 18.03.2015, a CVM divulgou o Ofício Circular CVM/SIN/SNC nº 01/15, que tornou pública sua deliberação de ratificar o entendimento apresentado no Ofício Circular CVM/SIN/SNC nº 01/14 sobre a distribuição mínima de resultados de FIIs. Esta Classe adota as orientações dos Ofícios mencionados acima. Segue abaixo a demonstração da Distribuição de Rendimentos:

	31.12.2025	31.12.2024
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	227.248	195.419
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(21.463)	(239.916)
(=) Lucro/(Prejuízo) Contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	205.785	(44.497)
(+/-) Outras Receitas/Despesas registradas contabilmente e não transitadas pelo caixa	(80.370)	166.756
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	125.415	122.259
Rendimento mínimo a distribuir (95%)	119.144	116.146
Composição dos rendimentos distribuídos	119.620	118.374
Rendimentos pagos antecipadamente durante o exercício	109.653	108.821
Rendimentos provisionados no exercício anterior e pagos no exercício atual	9.967	9.553
Distribuição do exercício (pago + provisionado)	119.620	118.789
Rendimentos pagos antecipadamente durante o exercício	109.653	108.821
Rendimentos a pagar provisionados no exercício	9.967	9.967
% distribuído do lucro caixa do exercício	95,38%	97,21%

8. Remuneração da administração Gestão, Distribuição e/ou Custódia

A Taxa de Administração prevista no Regulamento da Classe é de 1% ao ano, incidente sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração e provisionada diariamente, por dia útil, à razão de 252 dias úteis, e paga mensalmente até o 5º dia útil ao encerramento do mês subsequente ao seu vencimento ou, proporcionalmente, quando da amortização ou resgate de cotas.

A Administração também recebe Taxa de Performance Semestral ("TPS"), a título de participação nos resultados, que será apurada e devida ao final de cada semestre (junho e dezembro), a ser calculada com base nos resultados efetivamente distribuídos aos cotistas durante cada semestre.

JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Real Estate Multigestão – FII)
(CNPJ: 13.371.132/0001-71)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

A TPS deverá ser calculada conforme a fórmula apresentada a seguir:

$$TPS = 20\% * (RS - O), \text{ sendo } O = 3\% [CI * (1 + IGP-M)]$$

Onde:

- TPS: Taxa de Performance Semestral
- RS: Resultados distribuídos aos cotistas no semestre encerrado em 30 de junho ou 31 de dezembro.
- O: Obstáculo, que significa 3% do valor total do capital integralizado na Classe corrigido pelo IGP-M/FGV.
- CI: Capital Integralizado
- IGP-M: Variação do índice IGP/FGV, *pro rata die*, desde a data da integralização até 30 de junho ou 31 de dezembro, conforme o caso, considerados os meses de referência.

A TPS é apurada nos meses de julho e janeiro para os semestres findos em junho e dezembro, respectivamente, e paga até o 5º dia útil dos meses de agosto e fevereiro, respectivamente.

9. Gestão, custódia, tesouraria, consultoria e serviços terceirizados

(I) Administração – Banco J. Safra S.A. – CNPJ: 03.017.677/0001-20

(II) Gestão – Safra Asset Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 65.913.436/0001-17

(II) Custódia, Distribuição de Cotas e Prestação de Serviços de Registro Escritural de Cotas – Banco Safra S.A. – CNPJ: 58.160.789/0001-28

10. Transação com partes relacionadas

Durante o(s) período(s) compreendido(s) nestas demonstrações contábeis, a Classe efetuou transações com partes relacionadas demonstradas a seguir, além dos valores cobrados referentes à remuneração da administração e/ou custódia.

(a) Operações Compromissadas – Nota 3.2(a)

Mês / Ano	Contraparte	Natureza	Montante	Operações Compromissadas realizadas com partes relacionadas / Total de operações compromissadas	Volume médio diário / Patrimônio médio diário do Fundo	Taxa média contratada / Taxa Selic
01/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	203.087	100,00%	0,43%	99,92%
02/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	176.438	100,00%	0,41%	99,92%
03/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	201.726	100,00%	0,48%	99,93%
04/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	209.814	100,00%	0,49%	99,93%
05/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	248.652	100,00%	0,54%	99,93%
06/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	246.822	100,00%	0,56%	99,93%
07/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	480.352	100,00%	0,98%	99,93%
08/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	713.746	100,00%	1,60%	99,93%
09/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	747.574	100,00%	1,60%	99,93%
10/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	743.563	100,00%	1,52%	99,93%

JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Real Estate Multigestão – FII)
(CNPJ: 13.371.132/0001-71)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Mês / Ano	Contraparte	Natureza	Montante	Operações Compromissadas realizadas com partes relacionadas / Total de operações compromissadas	Volume médio diário / Patrimônio médio diário do Fundo	Taxa média contratada / Taxa Selic
11/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	614.940	100,00%	1,49%	99,93%
12/2025	Banco Safra S/A	Custodiante	540.279	100,00%	1,15%	99,93%

(b) Cotas de fundos imobiliários – Nota 3.1(a)

Ano	Contraparte	Natureza	Compra	Venda	Resultado	Corretagem
2025	Safra CVC Ltda.	Corretora	13.168	(22.566)	(1.468)	-

(c) Remuneração da Administração, Gestão e Distribuição – Notas 8 e 9

Serviços	Contraparte	31.12.2025	31.12.2024
Administração	Banco J. Safra S.A.	(503)	(556)
Gestão	Safra Asset Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	(11.325)	(12.501)
Distribuição/Escrituração	Banco Safra S.A.	(755)	(833)
Total		(12.583)	(13.890)

Em 31.12.2025 a despesa provisionada a título de remuneração da administração, gestão e distribuição a pagar era de R\$ 1.121 (2024 – R\$ 888). Não houve cobrança de taxa de performance para os exercícios findos em 31.12.2025 e 31.12.2024.

(d) Outros Valores

Em 31.12.2025, o montante de R\$ 141 (2024 – R\$ 747) contabilizado na rubrica de "Disponibilidades" refere-se à conta corrente que a Classe possui no Banco Safra S.A.

11. Receitas/(Despesas) Operacionais

	Nota	31.12.2025		31.12.2024	
		Valor	%	Valor	%
Remuneração da administração, gestão e distribuição	10(c)	(12.583)	(0,59)	(13.890)	(0,65)
Prestação de Serviços de Terceiros		(2.738)	(0,13)	(4.012)	(0,19)
Sistema financeiro		(326)	(0,02)	(207)	(0,01)
Outras receitas/(despesas) administrativas		(140)	(0,01)	1.545	0,07
Despesa de publicações e correspondências		(6)	-	(6)	-
Taxa de fiscalização CVM		(57)	-	(57)	-
Demais		(77)	-	1.608	0,07
Total		(15.787)	(0,75)	(16.564)	(0,78)

JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Real Estate Multigestão – FII)
(CNPJ: 13.371.132/0001-71)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Os percentuais foram calculados sobre o patrimônio líquido médio do exercício no montante de R\$ 2.122.254 (2024 – R\$ 2.275.622).

12. Tributação

Como regra geral, o Fundo e seus Cotistas estão sujeitos às regras de tributação descritas a seguir. No entanto, o tratamento tributário aqui descrito pode ser alterado a qualquer tempo, motivo pelo qual o Cotista deve consultar seus assessores jurídicos a fim de manter-se atualizado a tal respeito.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. A Lei nº 12.024/09, no entanto, criou uma exceção à regra de tributação pelo imposto de renda sobre tais rendimentos: os rendimentos auferidos pelo FII nas aplicações em FII, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário não estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte, sendo que o ganho de capital apurado na alienação desses ativos pelo FII não é abrangido pela isenção.

A Solução de Consulta Cosit nº 181/14 veio a esclarecer o posicionamento da Receita Federal do Brasil, de que o ganho de capital na alienação de cotas de FIIs detidas por outro FII está sujeito à incidência de Imposto de Renda à alíquota de 20%, sujeitando às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, não estando abrangida pela isenção dada aos rendimentos recebidos dos FIIs, estabelecida pelos dispositivos do artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04.

O resultado com impostos - realizados e não realizados - do exercício findo em 31.12.2025 totalizou R\$ 909 (2024 – R\$ 586).

Em 31.12.2025 a despesa provisionada a título de impostos era de R\$ 6 (2024 – R\$ 188).

De acordo com o parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, os rendimentos distribuídos pela Classe a cotistas pessoa física são isentos de Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, desde que as cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa ou no mercado de balcão organizado, o FII conte com no mínimo 100 cotistas, o cotista não seja titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou que lhe dêem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo e o conjunto de pessoas físicas ligadas (parentes até o segundo grau) aos titulares de cotas não representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Os rendimentos distribuídos pela Classe aos cotistas pessoa jurídica, por sua vez, estão sujeitos à retenção de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%.

Em 31.12.2025 o número de cotistas da Classe era de 85.016 (2024 – 92.952).

JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Real Estate Multigestão – FII)
(CNPJ: 13.371.132/0001-71)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

No caso de ganhos ou rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas por qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), haverá incidência de imposto de renda à alíquota de 20%. Para cotistas pessoa física, o IR incide sobre os ganhos líquidos apurados na alienação de cota em bolsa ou sobre o ganho de capital apurado na alienação fora de bolsa. No caso de cotista pessoa jurídica, o IR incide sobre o ganho líquido apurado na alienação de cotas em bolsa ou fora de bolsa. O resgate de cotas está sujeito à retenção de IRRF na fonte, e ocorrerá somente em decorrência do término do prazo de duração do fundo ou da sua liquidação, sendo o rendimento constituído pela diferença positiva entre o valor de resgate e o custo de aquisição das cotas.

Para os cotistas não-residentes fora de paraíso fiscal, a Instrução Normativa nº 1.585/15 determina que os rendimentos auferidos no resgate de cotas e os ganhos auferidos fora de bolsa estão sujeitos ao Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15%, e que os ganhos auferidos nas alienações de cotas em bolsa são isentos de imposto de renda. Caso os cotistas não residentes sejam domiciliados ou residentes em países que não tributem a renda, ou que a tributem com alíquota inferior a 20%, o regime tributário será o mesmo dado aos cotistas residentes. No mais, em caso de rendimentos distribuídos pelo FII a cotistas pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em paraíso fiscal, haverá isenção de IR desde que atendidas as condições legais.

IOF/TVM: é cobrado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas da Classe, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/TVM pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% ao dia.

13. Demandas judiciais

Em 31.12.2025 e 31.12.2024, não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administração da Classe.

14. Política de divulgação de informações

As informações referentes à Classe estão disponíveis na CVM e B3, na sede da Administração, no endereço eletrônico www.safraasset.com.br, nas agências do Banco Safra, e podem ser solicitadas através do e-mail: safra.asset@safra.com.br.

15. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administração não contratou, para a Classe, outros serviços com o auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis, além daqueles relacionados à auditoria independente.

16. Alterações estatutárias

Em Instrumento Particular realizado em 8 de abril de 2025 foram realizadas alterações no regulamento do Fundo de modo a refletir as atualizações regulatórias promovidas pela RCV175, bem como a alteração da denominação do Fundo para JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, passando este Fundo a ter uma única Classe com patrimônio segregado denominada Classe Única do JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, inscrito sob o mesmo CNPJ do Fundo.

JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JS Real Estate Multigestão – FII)

(CNPJ: 13.371.132/0001-71)

Administrado pelo Banco J. Safra S.A.

(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Em Fato Relevante realizado em 18 de dezembro de 2025 foi comunicado que a Classe celebrou o documento de subscrição e integralização de cotas subordinadas "Subclasse B" da classe única de cotas do JS Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrita no CNPJ 62.950.991/0001-20. A integralização das referidas cotas foi realizada mediante a transferência pelo JSRE de fração ideal de 39% 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"). Os detalhes dos ativos e da tese de investimento podem ser encontrados no Anexo I do Fato Relevante.

17. Eventos subsequentes

Em Fato Relevante realizado em 4 de março de 2026 foi comunicado que a Classe celebrou novo documento de subscrição de cotas "Subclasse B" da classe única de cotas do JS Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrita no CNPJ 62.950.991/0001-20, no âmbito da 2ª emissão de cotas da Subclasse A e Subclasse B. Assim como o investimento a que se referiu o Fato Relevante divulgado no dia 18 de dezembro de 2025, esta operação faz parte de uma estratégia de diversificação do portfólio do Fundo via alavancagem, e respeita o limite de aprovação de até 20% para aquisição pelo Fundo de cotas emitidas por fundos de investimento imobiliário ("FII"), administrados ou geridos pelo administrador, gestor ou por sociedades integrantes de seu conglomerado econômico, conforme aprovado na assembleia geral extraordinária realizada em 11 de outubro de 2022. A exemplo da operação anterior, as cotas seniores emitidas pelo JSRI, serão novamente subscritas pelo JS Renda Ativa Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 62.206.618/0001-60, que subscreverá cotas subclasse "A", no âmbito dessa 2ª emissão com prioridade no recebimento de rendimentos e amortizações, e o Fundo poderá receber amortizações parciais desproporcionais ao longo do prazo de duração do JSRI.

18. Outros assuntos

Alteração da denominação social da Gestora

Em Assembleia Geral Extraordinária ocorrida em 31 de dezembro de 2024, após e em virtude da incorporação da Safra Asset Management Ltda, inscrita no CNPJ: 62.180.047/0001-31 pela Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ: 65.913.436/0001-17, foi deliberada a alteração da denominação social da Gestora para Safra Asset Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. A mudança foi aprovada pelo Banco Central do Brasil em 14 de maio de 2025.

19. Informações adicionais

Contador: Mariana Tamarindo Cota

CRC 1SP285237/O-2

Diretor Responsável: Márcio Aurélio de Nóbrega

* * *