
JS Real Estate Multigestão - FII

(CNPJ nº 13.371.132/0001-71)

(Administrado pelo Banco J. Safra S.A.)

Demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2022

e relatório do auditor independente



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e ao Administrador
JS Real Estate Multigestão - FII
(Administrado pelo Banco J. Safra S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do JS Real Estate Multigestão - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

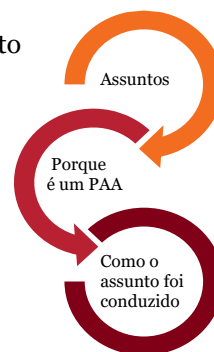
Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do JS Real Estate Multigestão - FII em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

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





JS Real Estate Multigestão - FII
(Administrado pelo Banco J. Safra S.A.)

Porque é um PAA

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 2(f) e 4)

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte do Administrador e de especialistas externos.

A mensuração é obtida com base no cálculo do valor presente do fluxo operacional descontado dos imóveis, projetado para um período de 10 anos, assumindo premissas e valores de receitas e despesas para a operação do imóvel.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pelo Administrador para a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pelo Administrador e seus especialistas externos, na construção do modelo de mensuração, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Inspecionamos a aprovação formal pelo Administrador dos laudos de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitidos por seus especialistas externos.

Consideramos que os julgamentos e premissas adotados pelo Administrador na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



JS Real Estate Multigestão - FII
(Administrado pelo Banco J. Safra S.A.)

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma 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 financeiras, 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.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança 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.



JS Real Estate Multigestão - FII
(Administrado pelo Banco J. Safra S.A.)

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente 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 2023

A handwritten signature in cursive script that reads "PricewaterhouseCoopers".

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:

A small handwritten signature in cursive script, likely belonging to Marcelo Luis Teixeira Santos.

Assinado por: MARCELO LUIS TEIXEIRA SANTOS.04280218757
CPF: 04280218757
Data/Hora da Assinatura: 31 March 2023 | 14:48 BRT

The logo for ICP-Brasil (Infraestrutura de Registro Qualificado de Documentos e Assinaturas), featuring a green shield with a white 'I' and the text 'ICP Brasil'.

Marcelo Luis Teixeira Santos
Contador CRC 1PR050377/O-6

JS Real Estate Multigestão – FII
(CNPJ: 13.371.132/0001-71)
Administrado pelo Banco J. Safra S.A.
(CNPJ: 03.017.677/0001-20)

Balço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>% sobre PL</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>% sobre PL</u>
Ativo					
Circulante		99.730	4,25	138.961	5,88
Disponibilidade	2(b)	41	0,00	1	0,00
Ativos financeiros de natureza imobiliária	2(d) e 3(a)	89.079	3,80	126.337	5,35
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	2(d) e 3(b)I	1.919	0,08	3.555	0,15
Valores a receber		8.691	0,37	9.068	0,38
Aluguéis a receber	4(f)I	8.572	0,37	8.803	0,37
Cotas de FII a liquidar		-	0,00	183	0,01
Outros ativos financeiros		119	0,00	82	0,00
Não circulante		2.415.400	102,98	2.421.903	102,58
Ativos financeiros - Não imobiliário	2(d) e 3(b)II	-	-	211	0,01
Propriedades para investimentos imobiliários	2(e) e 4	2.415.400	102,98	2.421.692	102,57
Total do Ativo		2.515.130	107,23	2.560.864	108,46
Passivo					
Circulante		12.907	0,54	19.440	0,82
Rendimentos a distribuir	7	10.176	0,43	11.007	0,47
IR sobre ativos financeiros	12	1.257	0,05	2.004	0,08
Valores a pagar para aquisição de propriedades para investimento	4(a) (b) (e)	-	0,00	4.038	0,17
Demais valores a pagar	10(b)	1.474	0,06	2.391	0,10
Não circulante		156.775	6,69	180.370	7,64
Valores a pagar para aquisição de propriedades para investimento	4(e)	156.775	6,69	180.370	7,64
Patrimônio Líquido	6	2.345.448	100,00	2.361.054	100,00
Cotas integralizadas		2.247.806	95,84	2.247.806	95,20
(-) Gastos com colocação de cotas		(14.165)	(0,60)	(14.165)	(0,60)
Lucros acumulados		895.429	38,17	787.283	33,35
(-) Distribuição de rendimentos	7	(783.622)	(33,41)	(659.870)	(27,95)
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		2.515.130	107,23	2.560.864	108,46

As notas explicativas do Administrador são parte integrante das demonstrações contábeis.

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 2022 e 2021
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultado com Ativos Financeiros	3	8.649	7.808
Natureza Imobiliária		8.233	6.611
Rendimentos com Cotas de Fundos Imobiliários		8.233	6.611
Rendimentos recebidos por Fundos de Investimento Imobiliário		6.574	7.992
Ajuste ao valor justo		(3.596)	(1.826)
Resultado na alienação		5.555	(302)
Impostos realizados / não realizados	12	(300)	747
Natureza Não Imobiliária		416	1.197
Resultado com operações de renda fixa - Títulos Públicos		406	1.202
Juros apropriados		524	1.559
Ajuste ao valor justo		-	502
Resultado na alienação		(4)	(629)
Impostos realizados / não realizados	12	(114)	(230)
Outros	3(b-II)	10	(5)
Resultado com propriedades para investimento	4	117.696	141.893
Ajuste ao valor justo		(12.073)	6.901
Resultado com Aluguéis		141.709	145.265
Demais receitas/(despesas)	4(f-II)	(11.940)	(10.273)
Despesas operacionais	11	(18.199)	(19.892)
Lucro líquido do exercício		108.146	129.809
Quantidade de cotas	6(a)	20.767.328	20.767.328
Lucro líquido por cota (R\$)		5,21	6,25
Valor patrimonial da cota (R\$)		112,9393	113,6908

As notas explicativas do Administrador são parte integrante das demonstrações contábeis.

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 – Nota 6
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Nota	Cotas integralizadas	(-) Gastos com colocação de cotas	Rendimentos distribuídos	Resultado			Total
					Realizado	Não Realizado – Nota 6 (b)	Total	
Em 31 de dezembro de 2020		2.247.806	(14.165)	(527.789)	527.861	129.613	657.474	2.363.326
Lucro líquido do exercício		-	-	-	126.126	3.683	129.809	129.809
Rendimentos distribuídos no exercício	7	-	-	(132.081)	-	-	-	(132.081)
Em 31 de dezembro de 2021		2.247.806	(14.165)	(659.870)	653.987	133.296	787.283	2.361.054
Lucro líquido do exercício		-	-	-	122.253	(14.107)	108.146	108.146
Rendimentos distribuídos no exercício	7	-	-	(123.752)	-	-	-	(123.752)
Em 31 de dezembro de 2022		2.247.806	(14.165)	(783.622)	776.240	119.189	895.429	2.345.448

As notas explicativas do Administrador são parte integrante das demonstrações contábeis.

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 2022 e 2021
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício ajustado		122.253	126.126
Lucro líquido do exercício		108.146	129.809
Ajustes ao lucro líquido	6(c) e 7	14.107	(3.683)
Ajuste ao valor justo		15.669	(5.577)
Ativos financeiros de natureza imobiliária		3.596	1.826
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		-	(502)
Propriedades para investimentos imobiliários	4	12.073	(6.901)
Ajuste de impostos realizados e não realizados	12	(747)	(1.339)
Despesa de impostos sobre ativos financeiros		414	(517)
Impostos correntes pagos		(1.161)	(822)
Ajuste de investimentos em companhias fechadas	3(b-II)	211	382
Provisão de valores a receber/pagar		(1.026)	2.851
Varição de ativos e passivos financeiros		34.147	91.802
Ativos e passivos financeiros de natureza imobiliária	3(a-I)	33.850	93.374
Outros ativos e passivos financeiros		297	(1.572)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais		156.400	217.928
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de propriedades para investimentos imobiliários	4	(33.413)	(343.283)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária - títulos públicos	3(b-I)	1.636	258.055
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento		(31.777)	(85.228)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos líquidos pagos no exercício	7	(124.583)	(132.704)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento		(124.583)	(132.704)
Varição líquida de Caixa e Equivalente de Caixa		40	(4)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		1	5
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		41	1
Varição líquida de Caixa e Equivalente de Caixa		40	(4)

As notas explicativas do Administrador são parte integrante das demonstrações contábeis.

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

1. Contexto operacional

O JS Real Estate Multigestão – FII ("Fundo"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 07.06.2011 e iniciando suas atividades na mesma data. É uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, conforme definidos na regulamentação vigente, destacando a Instrução CVM nº 472/08 e alterações posteriores. É destinado a pessoas físicas, jurídicas e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no Exterior, bem como a outros fundos de investimento.

O objetivo do Fundo é o investimento em ativos imobiliários, por meio da aquisição de quaisquer um dos "Ativos-Alvo", de forma a proporcionar aos cotistas remuneração superior à rentabilidade alvo, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas, tendo por política básica realizar investimentos em ativos imobiliários mediante aplicação nos seguintes ativos: (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 ("CEPAC") emitidos com base na Instrução CVM nº 401/03, (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"), definidos em seu regulamento.

Os cotistas, ao fazerem aplicações neste Fundo, estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia do Administrador ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Não obstante a diligência do Administrador, 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.

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 a Instrução CVM nº 516/11 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.

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

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

Disponibilidades são representadas por depósitos bancários.

(c) Demonstração do Fluxo 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.

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 pelo Fundo. 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 depósito à vista.
- Ativos financeiros de natureza imobiliária: títulos e valores mobiliários: representados por Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário.
- Ativos financeiros de natureza não imobiliária: títulos e valores mobiliários: representados por Letras Financeiras do Tesouro, Ações de Companhia Fechadas e Cotas de Fundos de Investimento.

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Os títulos públicos federais classificados como para negociação são apresentados no ativo circulante, independentemente de seus vencimentos contratuais.

IV. Valor justo dos ativos financeiros

O Fundo aplica o CPC 40 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.

O Fundo 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 confia 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 estiver baseada 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

O Fundo aplica os parágrafos 6º e 7º da Instrução CVM 516/11 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, referido bem é continuamente mensurado pelo seu valor justo, que deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição.

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(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.

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

(g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

O Administrador do Fundo 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 do Administrador, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, 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 pelo Administrador do Fundo, sendo utilizadas técnicas de avaliação como, por exemplo, projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente.

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

3. Ativos Financeiros

	31.12.2022					31.12.2021		
	Valor de Custo	Ajuste ao Valor Justo	Valor Justo	Valores por prazos de vencimentos		Resultado	Valor Justo	Resultado
				Até 365 dias	Acima de 365 dias			
Natureza Imobiliária	82.799	6.280	89.079	89.079	-	8.233	126.337	6.611
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ⁽¹⁾	82.799	6.280	89.079	89.079	-	8.233	126.337	6.611
Natureza Não Imobiliária	1.919	-	1.919	1.515	404	416	3.766	1.197
Letras Financeiras do Tesouro - LFT ⁽¹⁾	1.919	-	1.919	1.515	404	406	3.555	1.202
Ações de Companhias Fechadas ⁽³⁾	-	-	-	-	-	10	211	(5)
Total em 31.12.2022	84.718	6.280	90.998	90.594	404	8.649	-	-
Total em 31.12.2021	120.226	9.877	130.103	127.617	2.486	7.808	130.103	7.808

⁽¹⁾ Nível 1; ⁽²⁾ Nível 2; ⁽³⁾ Nível 3.

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(a) Natureza Imobiliária

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

São avaliados pelo seu respectivo valor de mercado cujas cotações são obtidas no Boletim Diário de Informações da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

Fundo	31.12.2022			31.12.2021		
	Quantidade Cotas	Valor Justo	% sobre Cotas Integralizadas	Quantidade Cotas	Valor Justo	% sobre Cotas Integralizadas
CSHG JHSF Prime Offices FII (1)	269.874	71.034	6,50	353.028	85.217	20,14
Bluemacaw Office Fund II FII (2)	381	7.600	9,97	381	9.908	10,03
Edifício Galeria FII (3)	354.373	6.751	10,76	354.373	8.179	9,30
Rio Bravo Renda Corporativa FII (4)	23.842	3.030	154,80	116.357	16.174	3,15
Presidente Vargas FII (5)	4.516	664	43,18	4.516	555	2,32
TB Office FII (6)	-	-	-	75.781	16	0,75
VBI Prime Properties FII (7)	-	-	-	61.653	5.857	0,61
Autonomy Edifícios Corporativos FII (8)	-	-	-	5.867	431	0,12
Total	652.986	89.079		971.956	126.337	

Os objetivos operacionais dos fundos imobiliários investidos são:

(1) CSHG JHSF Prime Offices FII

Tem por objetivo a aquisição de imóveis e/ou empreendimentos imobiliários e/ou parte de empreendimentos imobiliários e bens e direitos a eles relacionados e outros ativos de acordo com a política de investimento do fundo, as quais deverão ser previamente e de comum acordo aprovadas pela Administradora e pelo Consultor Imobiliário e desde que atendam a política de investimento do fundo.

(2) Bluemacaw Office Fund II FII

Tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital a ser obtido mediante a aquisição de ativos imobiliários prontos para posterior locação e/ou alienação. O fundo não terá qualquer requisito de concentração nos ativos imobiliários podendo adquirir os imóveis que estejam localizados em todo o território da República Federativa do Brasil.

(3) Edifício Galeria FII

Tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio de aquisição de até 100% do empreendimento comercial denominado Galeria, edifício corporativo classe A, localizado na Rua da Quitanda, 86, Centro, cidade do Rio de Janeiro – RJ.

(4) Rio Bravo Renda Corporativa FII

Tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição, locação e eventual alienação, de imóveis comerciais performados, notadamente lajes corporativas e conjuntos comerciais nos principais centros urbanos nacionais, vagas em garagens relacionadas aos imóveis de sua propriedade conforme regras definidas no seu regulamento.

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(5) Presidente Vargas FII

Tem por objetivo a aquisição dos seguinte imóveis comerciais no centro da cidade do Rio de Janeiro: (i) Torre Boa Vista, localizado na Av. Presidente Vargas, 850 e a (ii) Torre Vargas, 914 localizado na Av. Presidente Vargas, 914.

(6) TB Office FII

Tem por objetivo primordialmente o investimento em empreendimentos imobiliários, inicialmente por meio de aquisição de até 100% do empreendimento comercial denominado Edifício Tower Bridge Corporate, situado na Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 85, Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo. O fundo poderá, ainda, adquirir outros imóveis comerciais, prontos ou em construção, terrenos, vagas de garagem, outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais ou de direitos relativos a imóveis, todos com a finalidade de venda, locação típica ou atípica built to suit, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades.

(7) VBI Prime Properties FII

Tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital obtidos mediante investimento (i) diretamente em imóveis com certificado de conclusão de obra ("Habite-se") total ou parcial, por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados ou (ii) indiretamente mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII (b) cotas de FII e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII.

(8) Autonomy Edifícios Corporativos FII

Tem por objetivo a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários no segmento de lajes corporativas, em especial empreendimentos imobiliários destinados a escritórios localizados no território nacional.

(b) Natureza Não Imobiliária

(I) Letras Financeiras do Tesouro (LFT)

As aplicações em LFT em 31.12.2022 e 31.12.2021 estão compostas como a seguir:

Emissor	Quantidade Carteira	Data de Emissão	Data de Vencimento	Valor Justo	
				31.12.2022	31.12.2021
BACEN	67	06.07.2018	01.09.2024	846	560
BACEN	53	05.01.2018	01.03.2024	669	-
BACEN	21	14.07.2017	01.09.2023	265	-
BACEN	11	13.01.2017	01.03.2023	139	1.100
BACEN	-	08.07.2016	01.09.2022	-	1.280
BACEN	-	26.10.2018	01.03.2025	-	615
Total	152			1.919	3.555

Os valores de emissão das LFT, são atualizados pela taxa SELIC. Para a obtenção do valor justo os

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

valores obtidos são ajustados, mediante a utilização das taxas indicativas divulgadas pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") para os respectivos vencimentos.

(II) Ações Companhias Fechadas

Em 31.12.2022, o Fundo possuía participação na BRE Ponte II Empreendimentos e Participações S.A. ("BRE Ponte II") conforme demonstrado abaixo.

Data	Fundo			BRE Ponte II		
	Base	Participação	Investimento	Resultado de Equivalência Patrimonial	Patrimônio Líquido	Resultado
31.12.2022	-	-	-	10	-	-
31.12.2021	100%	211	211	(5)	211	(5)

Durante o exercício 2022, houve distribuição no montante de R\$ 221.

4. Propriedade para Investimentos Imobiliários

Em 31.12.2022 e 31.12.2021 a posição de propriedades para investimento, assim como o resultado proveniente dessas nos exercícios 2022 e 2021, se apresenta conforme abaixo:

	31.12.2022						31.12.2021			
	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)	6,90%	1.092.554	17.446	1.110.000	68.917	(16.513)	5,20%	1.125.477	68.499	17.387
Edifício Paulista - 4(b)	4,60%	424.198	58.802	483.000	23.371	(1.443)	24,40%	479.830	31.431	(3.497)
WTorre Nações Unidas III - 4(c)	0,00%	261.396	99.604	361.000	22.587	54.902	0,00%	306.098	23.567	516
Edifício Praia de Botafogo - 4(d)	0,00%	12.509	(3.109)	9.400	730	641	0,00%	8.759	706	137
Rochaverá Corporate Towers (**)- 4 (e)	25,00%	509.303	(57.303)	452.000	26.104	(49.660)	29,07%	501.528	21.062	(7.642)
Total em 31.12.2022	8,84%	2.299.960	115.440	2.415.400	141.709	(12.073)	-	-	-	-
Total em 31.12.2021	13,06%	2.294.180	127.512	2.421.692	145.265	6.901	13,06%	2.421.692	145.265	6.901

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

(**) Contempla R\$ 23.595, que é relativo à renda mínima garantida reconhecida em 2022 (R\$ 9.630, em 2021) – Nota 4(e).

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Durante o exercício 2022, 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 Inicial - 31.12.2021		2.421.692	(184.408)	2.237.284
Aquisições / Constituição Valores a Pagar		5.781	27.633	33.414
Pagamento de Benfeitorias e Outras Obrigações	4 (a)(b)(e)	5.781	27.633	33.414
Movimentação Refletida no Resultado - Ajuste a Valor Justo	4	(12.073)	-	(12.073)
Saldo Final - 31.12.2022		2.415.400	(156.775)	2.258.625
Variação do Período		(6.292)	27.633	21.341
Variação das Contas Patrimoniais	2 (c)	5.781	27.633	33.414
Variação Refletida no Resultado		(12.073)	-	(12.073)

Valor Justo

O valor justo indicado foi apurado mediante laudos de avaliação emitidos em 22.12.2022 pela empresa Colliers Technical Services, externa, independente, com apropriada qualificação profissional reconhecida no tipo de propriedade em questão.

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, o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, no qual são consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel em um horizonte de 10 anos, ao final dos quais é simulada a venda da propriedade (perpetuidade).

A metodologia adotada na avaliação ao valor justo está em conformidade com as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em sua integralidade, além dos padrões estabelecidos no Red Book editado pelo Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") e nas Normas do International Valuation Standards Council ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – Scope of Work, 102 – Implementation e 103 Reporting.

O Administrador não fez ou contratou avaliação externa após essa data e não identificou nenhuma alteração significativa nas premissas utilizadas para 31.12.2022.

(a) Edifício Tower Bridge

Em 09.03.2020, o Fundo adquiriu o imóvel localizado na Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 85, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo que representa 56.670 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$ 1.091.519, no qual inclui custos diretos de aquisição de R\$ 36.269. Deste montante, R\$ 1.078.895 foram pagos no exercício findo em 31.12.2020, R\$ 8.586 foram pagos no exercício findo em 31.12.2021 e R\$ 4.038 foram pagos no exercício findo em 2022. Em 2022, foi investido em benfeitorias o montante de R\$ 1.035. Assim, o custo do imóvel totalizou R\$ 1.092.554.

O valor justo de R\$ 1.110.000 foi apurado com base no FCD, elaborado em moeda forte sem considerar

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

eventuais projeções inflacionárias e descontado a uma taxa compatível com o mercado. Foi utilizada a taxa de desconto de 7,50% ao ano, composta por Títulos Públicos (NTN-B) e risco do negócio, e taxa de capitalização na perpetuidade de 7,25% ao ano.

A propriedade para investimento do Fundo encontra-se segurada, junto a empresa Chubb Seguros Brasil S.A., por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas com o risco máximo coberto de R\$ 652.000.

(b) Edifício Paulista

Em 24.06.2019, o Fundo adquiriu o imóvel localizado na Avenida Paulista, nº 2.064, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo que representa 26.206 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$ 418.689, no qual inclui custos diretos de aquisição de R\$ 13.689. Deste montante, R\$ 4.016 foram pagos no exercício findo em 31.12.2018, R\$ 409.673 foram pagos no exercício findo em 31.12.2019 e R\$ 5.000 foram pagos no exercício findo em 31.12.2021. Em 2021 e 2022, foram investidos em benfeitorias os montantes de R\$ 896 e R\$ 4.613, respectivamente. Assim, o custo do imóvel totalizou R\$ 424.198.

O valor justo de R\$ 483.000 foi apurado com base no FCD, elaborado em moeda forte sem considerar eventuais projeções inflacionárias e descontado a uma taxa compatível com o mercado. Foi utilizada a taxa de desconto de 7,75% ao ano, composta por Títulos Públicos (NTN-B) e risco do negócio, e taxa de capitalização na perpetuidade de 7,50% ao ano.

A propriedade para investimento do Fundo encontra-se segurada, junto a empresa Chubb Seguros Brasil S.A, por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas com o risco máximo coberto de R\$ 395.000.

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

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

O valor justo de R\$ 361.000 foi apurado com base no FCD, elaborado em moeda forte sem considerar eventuais projeções inflacionárias e descontado a uma taxa compatível com o mercado. Foi utilizada a taxa de desconto de 7,55% ao ano, composta por Títulos Públicos (NTN-B) e risco do negócio, e taxa de capitalização na perpetuidade de 7,25% ao ano.

A propriedade para investimento do Fundo encontra-se segurada, junto a empresa Chubb Seguros Brasil S.A, por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas com o risco máximo coberto de R\$ 302.343.

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

Em 30.09.2014, por incorporação do Fundo JS Real Estate Renda Imobiliária – FII, o Fundo adquiriu as salas 501 e 2101, no 5º e 21º andares respectivamente, do Edifício Praia de Botafogo, perfazendo o total 717 m² de área útil locável, localizado na Praia de Botafogo, 440, no bairro de Botafogo, no Rio de Janeiro – RJ.

O valor justo de R\$ 9.400 foi apurado com base no FCD, elaborado em moeda forte sem considerar

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

eventuais projeções inflacionárias e descontado a uma taxa compatível com o mercado. Foi utilizada a taxa de desconto de 8,75% ao ano, composta por Títulos Públicos (NTN-B) e risco do negócio, e taxa de capitalização na perpetuidade de 8,25% ao ano.

A propriedade para investimento do Fundo 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\$ 3.720, que representa 8% do total de R\$ 46.500, valor este que representa o risco total coberto do ativo.

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

Em 18.02.2021, o Fundo adquiriu 40% das ações da Shaula Empreendimentos e Participações Ltda. ("Shaula"), proprietária das torres corporativas Marble e Ebony, do Condomínio Rochaverá Corporate Towers ("Rochaverá"), de padrão triple A, localizadas na Av. Nações Unidas, 14.171 – São Paulo, com área total locável de aproximadamente 56.744m². A transação contou ainda com a participação de dois outros investidores, com participação de 20% e 40% no negócio.

A aquisição de 40% da Shaula custou ao Fundo R\$ 353.113, dos quais: (i) R\$ 313.113 foram pagos à vista; (ii) R\$ 40.000 foram retidos para fazer face ao compromisso dos vendedores de garantir ao Fundo um cap-rate anual de 7,25% (renda mínima garantida), limitado ao valor retido.

Ainda em 18.02.2021, foi realizada a dissolução da Shaula. Assim, o Fundo incorporou, proporcionalmente à sua participação, ativos e passivos da extinta companhia. O investimento desdobrado e incorporado ao patrimônio do Fundo é composto da seguinte forma:

- Propriedade para investimento: Torres corporativas Marble e Ebony do Condomínio Rochaverá Corporate Towers, ao custo de R\$ 498.113;
- Valores a pagar: R\$ 150.000 relativos à operação de securitização, com vencimento em 08.02.2023, realizada pela própria Shaula para o pagamento de suas dívidas preexistentes, tendo como lastro os recebíveis oriundos de determinados contratos de locação dos imóveis incorporados. No exercício 2022, os aluguéis gerados pelos contratos de locação securitizados foram de R\$ 22.074 (Em 2021, R\$ 10.313).
- Outros ativos: R\$ 5.000.

Posteriormente, em 2021, despesas de registro no montante de R\$ 11.057 foram incorporadas ao custo de aquisição das torres Marble e Ebony e, em 2022, houve o investimento em melhorias no montante de R\$ 133. Assim, ao final do exercício 2022, o custo do ativo totalizou R\$ 509.303.

O valor justo de R\$ 452.000 foi apurado com base no FCD, elaborado em moeda forte, sem considerar eventuais projeções inflacionárias e descontado a uma taxa compatível com o mercado. Foi utilizada a taxa de desconto de 7,50% ao ano, composta por Títulos Públicos (NTN-B) e risco do negócio, e taxa de capitalização na perpetuidade de 7,25% ao ano.

No exercício de 2021, a rentabilidade mínima anual de 7,25% foi atingida utilizando-se do montante de R\$ 9.630 dos R\$ 40.000 da garantia destinada a esse fim. Em 2022, houve a utilização de R\$ 23.595. Consequentemente, ao término do exercício 2022, o saldo da referida rubrica do balanço patrimonial é de R\$ 6.775.

A propriedade para investimento do Fundo encontra-se segurada pela empresa Chubb Seguros Brasil S.A., por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas com o risco máximo coberto de R\$ 247.731, que representa 40% do total de R\$ 619.327, valor este que representa o risco total coberto do ativo.

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(f) Outros componentes

(I) Valores a receber

Em 31.12.2022, os valores registrados na rubrica "Aluguéis a receber" referem-se aos aluguéis a serem reembolsados pelos inquilinos no montante de R\$ 8.572 (31.12.2021 – R\$ 8.803). Nos exercícios findos em 31.12.2022 e 31.12.2021, o Fundo não apresentou casos de inadimplência relevante 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.

(II) Demais despesas com propriedades para investimentos imobiliários

	2022	2021
Despesa de condomínio	(7.793)	(5.793)
Despesa de IPTU	(4.147)	(4.027)
Atualização monetária (*)	-	(453)
Total	(11.940)	(10.273)

(*) Atualização monetária da parcela residual referente à compra da propriedade denominada Edifício Paulista – Nota 4 (b).

5. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo 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 o Fundo e para o cotista. Os principais riscos, dentre aqueles apresentados no regulamento do Fundo, são:

(a) Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo 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 no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, 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

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

(c) Risco de concentração da carteira do Fundo

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

(d) Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento nas cotas do Fundo 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 pelo Fundo.

(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 do Fundo, 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 do Fundo 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 do Fundo, 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 do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(g) Riscos relacionados ao mercado imobiliário

O Fundo 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 desse Fundo.

(h) Riscos de desvalorização dos imóveis

Como os recursos do Fundo 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

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar o patrimônio do Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscindir 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 pelo Fundo.

6. Patrimônio líquido

Em 31.12.2022, o capital está composto por 20.767.328 cotas, totalmente integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 112,9393, totalizando R\$ 2.366.265.

(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 do Fundo à razão de 1:10 até a data de incorporação.

(b) Composição patrimonial do resultado não realizado

	Nota	31.12.2022	31.12.2021	Varição
Ajuste ao valor justo		121.721	137.390	(15.669)
Ativos financeiros	3	6.281	9.877	(3.596)
Propriedades para investimentos imobiliários	4	115.440	127.513	(12.073)
IR sobre ativos financeiros (não realizado)	12	(1.248)	(1.995)	747
Demais		(1.284)	(2.099)	815
Total		119.189	133.296	(14.107)

(c) Cotas negociadas no mercado

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sendo a última negociação ocorrida em 29.12.2022, com valor de cota de R\$ 73,00.

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(d) Rentabilidade no exercício

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31.12.2022 foi de 4,81 % (2021 – 5,77%), 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, o Fundo 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 pelo Administrador.

O Administrador 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 do Fundo na data do anúncio de distribuição de rendimentos, ou em data diferente caso especificada no referido anúncio.

A política de rendimentos a distribuir do Fundo 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. Este Fundo adota as orientações dos Ofícios mencionados acima. Segue abaixo a demonstração da Distribuição de Rendimentos:

	31.12.2022	31.12.2021
Lucro Líquido do exercício	108.146	129.809
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa	14.107	(3.683)
Lucro Líquido de caixa no exercício	122.253	126.126
Resultado mínimo a distribuir (95%)	116.140	119.820
Rendimentos distribuídos no exercício	123.752	132.081
Rendimentos pagos no exercício	113.576	121.074
Rendimentos provisionados no exercício	10.176	11.007
Rendimentos líquidos pagos no exercício	124.583	132.704
Relativos ao exercício	113.576	121.074
Relativos ao exercício anterior	11.007	11.630

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

8. Remuneração da administração

A Administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta e indiretamente ao funcionamento e manutenção do Fundo, prestados pelo Administrador ou por terceiros contratados em nome do Fundo, tais como administração e distribuição/escrituração – Nota 9 e 10(b).

A taxa de administração prevista no Regulamento do Fundo é de 1% ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo 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.

O Administrador 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.

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 no Fundo corrigido pelo IGP-M/FGV.
- CI: Capital Integralizado
- IGP-M: Variação do índice IGPM/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) Administrador – Banco J. Safra S.A. – CNPJ: 03.017.677/0001-20

(II) Gestor – Safra Asset Management Ltda. – CNPJ: 62.180.047/0001-31

(II) Custodiante, Distribuidor de Cotas e Prestador 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, o Fundo efetuou transações com partes relacionadas demonstradas a seguir, além dos valores cobrados referentes à remuneração da administração e/ou custódia.

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(a) Títulos Públicos – Nota 3(b-I)

Mês/ Ano	Contraparte	Natureza	Compra	Venda	Operações definitivas de compra e venda de títulos públicos federais com partes relacionadas / Total de operações com títulos públicos federais	Volume médio diário / Patrimônio médio diário do fundo	Preço praticado / Preço médio do dia ponderado pelo volume
01/2022	Banco Safra S.A.	Custodiante	11.589	(12.716)	100,00%	0,07%	100,01%
02/2022	Banco Safra S.A.	Custodiante	16.624	(17.206)	100,00%	0,10%	100,00%
03/2022	Banco Safra S.A.	Custodiante	12.294	(12.512)	100,00%	0,07%	100,00%
04/2022	Banco Safra S.A.	Custodiante	14.420	(12.974)	100,00%	0,06%	100,01%
05/2022	Banco Safra S.A.	Custodiante	10.996	(12.015)	100,00%	0,06%	99,96%
06/2022	Banco Safra S.A.	Custodiante	14.828	(12.519)	100,00%	0,08%	100,00%
07/2022	Banco Safra S.A.	Custodiante	9.949	(10.665)	100,00%	0,08%	100,00%
08/2022	Banco Safra S.A.	Custodiante	8.564	(11.336)	100,00%	0,06%	100,00%
09/2022	Banco Safra S.A.	Custodiante	13.129	(12.730)	100,00%	0,08%	100,00%
10/2022	Banco Safra S.A.	Custodiante	11.661	(10.837)	100,00%	0,08%	100,00%
11/2022	Banco Safra S.A.	Custodiante	9.048	(10.390)	100,00%	0,06%	100,00%
12/2022	Banco Safra S.A.	Custodiante	11.075	(10.435)	100,00%	0,07%	100,00%

(b) Remuneração da Administração – Notas 8 e 9

Serviços	Contraparte	2022	2021
Taxa de Administração/Gestão	Banco J. Safra S.A.	(10.490)	(10.586)
Taxa Distribuição/Escrituração	Banco Safra S.A.	(5.563)	(7.057)
Total		(16.053)	(17.643)

Em 31.12.2022 o montante provisionado de taxa de administração a pagar era de R\$ 1.217 (31.12.2021 – R\$ 1.328). Não houve cobrança de taxa de performance para os exercícios findos em 31.12.2022 e 31.12.2021.

Em 31.12.2022, o montante de R\$ 41 (31.12.2021 – R\$ 1) contabilizado na rubrica de "Disponibilidades" está registrado em conta corrente de empresas do Grupo Safra.

11. Despesas Operacionais

	Nota	2022		2021	
		Valor	%	Valor	%
Remuneração da administração	10(b)	(16.053)	(0,68)	(17.643)	(0,75)
Prestação de Serviços de Terceiros		(1.617)	(0,07)	(1.546)	(0,07)
Sistema Financeiro		(218)	(0,01)	(187)	(0,01)
Outras despesas administrativas		(311)	(0,02)	(516)	(0,03)
Despesa de publicações e correspondências		(272)	(0,02)	(405)	(0,03)
Taxa de fiscalização CVM		(38)	-	(68)	(0,00)
Demais		(1)	-	(43)	(0,00)
Total		(18.199)		(19.892)	(0,86)

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Os percentuais foram calculados sobre o patrimônio líquido médio do exercício no montante R\$ 2.357.399 (2021 – R\$ 2.357.335).

12. Tributação

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 31.12.2022 totaliza R\$ (414) (2021 – R\$ 517). O montante de imposto a pagar em 31.12.2022 totaliza R\$ 1.257 (31.12.2021 – R\$ 2.004), representado por impostos sobre ajuste ao valor justo dos ativos financeiros e rendimentos de títulos de renda fixa ainda não recebidos, registrados na rubrica "IR sobre ativos financeiros". No exercício findo em 31.12.2022 o imposto pago foi de R\$ (1.161) (31.12.2021 – R\$ (822)).

De acordo com o parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, os rendimentos distribuídos pelo FII 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 50 cotistas, e 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. Os rendimentos distribuídos pelo FII aos cotistas pessoa jurídica, por sua vez, estão sujeitos à retenção de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%. Em 31.12.2022 o número de cotistas do Fundo é de 84.893 (31.12.2021 – 52.257).

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 líquido 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

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

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 do Fundo, 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 31.12.2022, não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo.

14. Política de divulgação de informações

As informações referentes ao Fundo estão disponíveis na CVM e B3, na sede da Administradora, 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

O Administrador não contratou para o Fundo outros serviços com o auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria independente.

16. Alterações estatutárias

Em assembleia geral extraordinária realizada em 11 de outubro de 2022, foram aprovadas as seguintes matérias:

- (a)** A contratação, pelo Fundo, da gestora Safra Asset Management Ltda;
- (b)** Atualização do Regulamento conforme disposições previstas na ICVM 472;
- (c)** Instituição, nos termos da regra, do Capital Autorizado;
- (d)** Estabelecimento de regras para substituição do Administrador e Gestor;
- (e)** Realização de operações com potencial conflito de interesses.

17. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução, que revoga algumas normas aplicáveis aos fundos de investimento atualmente vigentes, entrará parcialmente em vigor em 3 de abril de 2023, uma vez que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

O Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Para a data-base dessas demonstrações contábeis, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

18. Eventos subsequentes

Valores a pagar para aquisição de propriedades para investimento

Em 22.02.2023, foi efetivado o aditamento da obrigação decorrente da securitização de recebíveis relativa à aquisição do ativo Rochaverá Corporate Towers (Torres Ebony e Marble) – Nota 4 (e), no montante de R\$ 150.000. Após o acordo, a obrigação passou a vencer em 08 de fevereiro de 2024. As demais condições não sofreram alterações.

19. Informações adicionais

Contador: Fernando Henrique de Oliveira Soares
CRC SP-312521/O-2

Diretor Responsável: Marcio Aurélio de Nóbrega

* * *

Certificate Of Completion

Envelope Id: 768457EEE40B42BAB6C6F1D6F8AC9749	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: O365JSREALESTATEMULTFII22.DEZ.pdf	
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)	
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables	
Source Envelope:	
Document Pages: 29	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Alexandra de Sousa Lyrio
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia	Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água Branca
	São Paulo, SP 05001-100
	alexandra.lyrio@pwc.com
	IP Address: 134.238.160.188

Record Tracking

Status: Original 31 March 2023 09:02	Holder: Alexandra de Sousa Lyrio alexandra.lyrio@pwc.com	Location: DocuSign
Status: Original 31 March 2023 14:48	Holder: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Location: DocuSign

Signer Events

Marcelo Luis Teixeira Santos
marcelo.l.teixeira@pwc.com
Partner
PricewaterhouseCoopers
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

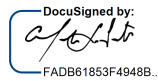
Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 134.238.159.65

Timestamp

Sent: 31 March 2023 | 09:04
Viewed: 31 March 2023 | 14:47
Signed: 31 March 2023 | 14:48

In Person Signer Events Signature Timestamp

Editor Delivery Events Status Timestamp

Agent Delivery Events Status Timestamp

Intermediary Delivery Events Status Timestamp

Certified Delivery Events Status Timestamp

Carbon Copy Events Status Timestamp

Alexandra de Sousa Lyrio
alexandra.lyrio@pwc.com
PwC BR
Security Level: Email, Account Authentication (None)



Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Sent: 31 March 2023 | 14:48
Viewed: 31 March 2023 | 14:48
Signed: 31 March 2023 | 14:48

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Bianca Cordeiro bianca.cordeiro@pwc.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 31 March 2023 14:48
Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign		

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	31 March 2023 09:04
Certified Delivered	Security Checked	31 March 2023 14:47
Signing Complete	Security Checked	31 March 2023 14:48
Completed	Security Checked	31 March 2023 14:48

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------