
***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 2020
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 2020 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 o resumo das principais políticas contábeis.

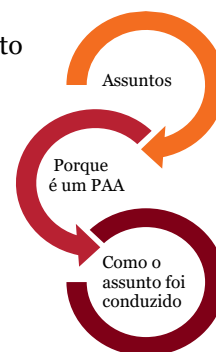
Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do JS Real Estate Multigestão - FII em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa 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 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.



Porque é um PAA

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 2 (e) 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 reperformamos os cálculos e analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Inspecionamos a aprovação formal, pelo Administrador do fundo, 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.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 26 de março de 2020, sem ressalvas.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) 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.



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

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em amortizar ou 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 contábeis.

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 detectarão 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 contábeis.

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 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.
- 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 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 o Fundo a não mais se manterem 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.




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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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, 29 de março de 2021


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


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 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>% sobre PL</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>% sobre PL</u>
Ativo					
Circulante		231.399	9,78	319.133	19,96
Disponibilidade	2(b)	5	0,00	7	0,00
Ativos financeiros de natureza imobiliária	2(d) e 3(a)	221.287	9,36	314.670	19,68
Valores a receber		10.107	0,42	4.456	0,28
Aluguéis a receber	4(e)I	7.653	0,32	4.454	0,28
Cotas de FII a liquidar		2.431	0,10	-	0,00
Demais		23	0,00	2	0,00
Não circulante		2.166.425	91,67	1.302.381	81,44
Ativos financeiros		261.701	11,07	526.559	32,93
Imobiliário	2(d) e 3(a)	-	0,00	35.348	2,21
Não imobiliário	2(d) e 3(b)	261.701	11,07	491.211	30,72
Propriedades para investimentos imobiliários	2(e) e 4	1.904.724	80,60	775.822	48,51
Total do Ativo		2.397.824	101,45	1.621.514	101,40
Passivo					
Circulante		34.498	1,45	22.350	1,40
Rendimentos a distribuir	7	11.630	0,49	6.507	0,41
IR sobre ativos financeiros	12	3.334	0,14	9.582	0,60
Valores a pagar para aquisição de propriedades para investimento	4(a) e 4(b)	17.624	0,75	5.000	0,31
Demais valores a pagar	10(b)	1.910	0,07	1.261	0,08
Patrimônio Líquido	6	2.363.326	100,00	1.599.164	100,00
Cotas integralizadas		2.247.806	95,11	1.499.490	93,77
(-) Gastos com colocação de cotas		(14.165)	(0,60)	(14.165)	(0,89)
Lucros acumulados		657.474	27,82	528.515	33,05
(-) Distribuição de rendimentos	7	(527.789)	(22,33)	(414.676)	(25,93)
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		2.397.824	101,45	1.621.514	101,40

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 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Nota	2020	2019
Resultado com Ativos Financeiros	3	14.852	58.404
Natureza Imobiliária		5.163	45.947
Rendimentos com Cotas de Fundos Imobiliários		5.187	33.160
Rendimentos recebidos por Fundos de Investimento Imobiliário		37.614	7.758
Ajuste ao valor justo		(28.570)	21.048
Resultado na alienação		(8.051)	10.697
Impostos realizados / não realizados	12	4.194	(6.343)
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários		(270)	6.659
Juros apropriados		1.055	4.642
Ajuste ao valor justo		(2.377)	955
Resultado na alienação		1.052	1.062
Rendimentos de Letras de Crédito Imobiliário		246	6.128
Juros apropriados		251	6.123
Ajuste ao valor justo		(5)	5
Natureza Não Imobiliária		9.689	12.457
Resultado com operações de renda fixa - Títulos Públicos		9.691	12.462
Juros apropriados		13.407	15.916
Ajuste ao valor justo		(492)	(11)
Resultado na alienação		(519)	9
Impostos realizados / não realizados	12	(2.705)	(3.452)
Resultado de Equivalência Patrimonial	3(b-II)	(2)	(5)
Resultado com propriedades para investimento	4	135.079	120.091
Ajuste ao valor justo		37.274	81.643
Receitas de aluguéis		99.937	38.542
Demais receitas/(despesas)	4(e-II)	(2.132)	(94)
Resultado com Emissão de Cotas	6(b)	267	(1.425)
Despesas operacionais	11	(21.239)	(11.008)
Lucro líquido do exercício		128.959	166.062
Quantidade de cotas	6(a)	20.767.328	13.844.885
Lucro líquido por cota (R\$)		6,21	11,99
Valor patrimonial da cota (R\$)		113,8002	115,5058

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 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Nota	Cotas integralizadas	(-) Gastos com colocação de cotas	Rendimentos distribuídos	Resultado			Total
					Realizado	Não Realizado	Total	
Em 31 de dezembro de 2018		893.616	(14.165)	(349.541)	344.315	18.138	362.453	892.363
Cotas emitidas no exercício - 5.763.094		605.874	-	-	-	-	-	605.874
Lucro líquido do exercício		-	-	-	68.466	97.596	166.062	166.062
Rendimentos distribuídos no exercício	7	-	-	(65.135)	-	-	-	(65.135)
Em 31 de dezembro de 2019		1.499.490	(14.165)	(414.676)	412.781	115.734	528.515	1.599.164
Cotas emitidas no exercício - 6.922.443		748.316	-	-	-	-	-	748.316
Lucro líquido do exercício		-	-	-	115.080	13.879	128.959	128.959
Rendimentos distribuídos no exercício	7	-	-	(113.113)	-	-	-	(113.113)
Em 31 de dezembro de 2020		2.247.806	(14.165)	(527.789)	527.861	129.613	657.474	2.363.326

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 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Nota	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício ajustado		115.080	68.466
Lucro líquido do exercício		128.959	166.062
Ajustes ao lucro líquido	6(c) e 7	(13.879)	(97.596)
Ajuste ao valor justo		(5.830)	(103.640)
Ativos financeiros de natureza imobiliária		30.952	(22.008)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		492	11
Propriedades para investimentos imobiliários		(37.274)	(81.643)
Ajuste de impostos realizados e não realizados	12	(6.248)	5.245
Despesa de impostos sobre ativos financeiros		(1.489)	9.795
Impostos correntes pagos		(4.759)	(4.550)
Ajuste de resultado de equivalência patrimonial	3(b-II)	2	5
Provisão de valores a receber/pagar		(1.803)	794
Varição de ativos e passivos financeiros		94.580	176.090
Ativos financeiros de natureza imobiliária		94.580	176.090
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais		209.660	244.556
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de propriedades para investimentos imobiliários	4(a) e 4(b)	(1.079.005)	(409.673)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		229.017	(377.607)
Títulos Públicos		229.508	(377.593)
Demais		(491)	(14)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento		(849.988)	(787.280)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos líquidos pagos no exercício	7	(107.990)	(63.154)
Cotas emitidas no exercício	6(a) e 6(b)	748.316	605.874
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento		640.326	542.720
Varição líquida de Caixa e Equivalente de Caixa		(2)	(4)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		7	11
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		5	7
Varição líquida de Caixa e Equivalente de Caixa		(2)	(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 2020 e 2019
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 2020 e 2019
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 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

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 2020 e 2019
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 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

3. Ativos Financeiros

	31.12.2020					31.12.2019		
	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	209.584	11.703	221.287	221.287	-	5.163	350.018	45.947
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ⁽¹⁾	209.584	11.703	221.287	221.287	-	5.187	161.021	33.160
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI ⁽²⁾	-	-	-	-	-	(270)	35.348	6.659
Letras de Crédito Imobiliários - LCI ⁽²⁾	-	-	-	-	-	246	153.649	6.128
Natureza Não Imobiliária	262.203	(502)	261.701	-	261.701	9.689	491.211	12.457
Letras Financeiras do Tesouro - LFT ⁽¹⁾	261.610	(502)	261.108	-	261.108	9.691	490.616	12.462
Ações de Companhias Fechadas ⁽³⁾	593	-	593	-	593	(2)	595	(5)
Total em 31.12.2020	471.787	11.201	482.988	221.287	261.701	14.852	841.229	58.404
Total em 31.12.2019	798.584	42.645	841.229	314.670	526.559	58.404		

⁽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 2020 e 2019
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	31.12.2020			31.12.2019		
	Quantidade Cotas	Valor Justo	% sobre Cotas Integralizadas	Quantidade Cotas	Valor Justo	% sobre Cotas Integralizadas
CSHG JHSF Prime Offices FII (1)	353.042	79.461	21,40	390.952	87.241	23,69
VBI Prime Properties FII (2)	407.265	39.444	4,19	-	-	-
RBR Log FII (3)	233.832	25.488	4,13	-	-	-
Rio Bravo Renda Corporativa FII (4)	132.647	22.046	3,59	-	-	-
Edifício Galeria FII (5)	354.373	10.950	9,30	344.476	20.500	9,04
CSHG Real Estate FII (6)	66.174	10.389	0,56	-	-	-
Bluemacaw Office Fund II FII (7)	381	9.908	10,03	381	9.988	14,89
Autonomy Edifícios Corporativos FII (8)	81.211	7.711	1,68	-	-	-
RBR Properties FII (9)	45.000	4.275	0,53	-	-	-
Alianza Trust Renda Imobiliária FII (10)	29.679	3.820	0,66	-	-	-
BTG Pactual Logística FII (11)	30.000	3.345	0,23	-	-	-
CSHG Renda Urbana FII (12)	15.984	2.067	0,09	-	-	-
BTG Corporate Office Fund FII (13)	17.914	1.590	0,07	100	12	0,00
Presidente Vargas FII (14)	4.516	777	2,32	4.516	1.983	2,32
TB Office FII (15)	75.781	16	0,75	75.781	7.752	0,75
VBI FL 4440 FII (16)	-	-	-	217.121	33.545	10,10
Total	1.847.799	221.287		1.033.327	161.021	

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) 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.

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 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(3) RBR Log FII

Tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital obtidos mediante investimentos na aquisição ou desenvolvimento de empreendimentos imobiliários logístico ou industriais dos seus ativos alvo.

(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.

(5) 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.

(6) CSHG Real Estate FII

Tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive direitos a eles relacionados, predominante lajes corporativas, desde que atendam aos seus critérios de enquadramento e a sua política de investimentos.

(7) 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.

(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.

(9) RBR Properties FII

Tem por objetivo investir, direta ou indiretamente, em direitos reais sobre bens imóveis, notadamente em empreendimentos imobiliários comerciais com qualquer destinação exclusivamente para locação, localizados preponderantemente nos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro, podendo, no entanto, investir em outros Estados e regiões do Brasil, assim como em outros ativos e ativos de liquidez, observadas as definições e a política de investimentos dispostas no regulamento desse fundo.

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 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(10) Alianza Trust Renda Imobiliária FII

Tem por objetivo investir, direta ou indiretamente, em empreendimentos imobiliários não residenciais (exceto hospitais e plantas industriais pesadas) com a finalidade de locação por meio de contratos ditos atípicos ("built to suit" e "sale and leaseback") que atendam às condições mínimas de locação estabelecidas por esse fundo e que atendam as demais políticas de investimento desse fundo.

(11) BTG Pactual Logística FII

Tem por objetivo investir em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para posterior alienação ou locação por meio de contrato típico ou "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" ou ainda arrendamento.

(12) CSHG Renda Urbana FII

Tem por objetivo a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos desse fundos, sendo certo que o mesmo irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, shoppings centers ou da área de logística.

(13) BTG Corporate Office Fund FII

Tem por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos: imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento; direitos relativos a imóveis, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação ou arrendamento, além de outros ativos conforme disposto no regulamento do fundo.

(14) 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.

(15) 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.

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 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(16) VBI FL 4440 FII

Tinha por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio de aquisição dos seguintes ativos, ou de direitos a eles relativos: (a) imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento, com a finalidade de venda, locação, 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, (b) Letras Hipotecárias, (c) Letras de Crédito Imobiliário, d) Certificados de Recebíveis Imobiliários, (e) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e (f) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários.

(II) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31.12.2020, o Fundo não possuía aplicações em CRI. Em 31.12.2019, as aplicações estavam compostas como a seguir:

Lastro e Rating	Emissor	Quantidade Carteira	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de Juros	Valor Justo em 31.12.2019
1	APICESEC	24.214	15.04.2017	19.04.2027	IPCA + 5,73% a.a.	23.015
2	RBCAPITALSEC	45	19.12.2012	19.12.2024	IPCA + 4,34% a.a.	12.333
Total						35.348

(1) Lastro em Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), não possui classificação de Rating.

(2) Lastro em CCB Imobiliária, com classificação de Rating Aaa, conforme relatório da Moody's de 29.03.2019.

(III) Letras de Créditos Imobiliários (LCI)

Em 31.12.2020, o Fundo não possuía aplicações em LCI. Em 31.12.2019, as aplicações estavam compostas como a seguir:

Emissor	Quantidade Carteira	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de Juros	Valor Justo em 31.12.2019
ABC BRASIL	100.000	19.09.2019	07.01.2020	92,50% CDI	101.291
BANCO FIDIS	49.851	11.12.2019	31.01.2020	94,70% CDI	52.358
Total					153.649

(b) Natureza Não Imobiliária

(I) Letras Financeiras do Tesouro (LFT)

As aplicações em LFT em 31.12.2020 e 31.12.2019 estão compostas como a seguir:

Emissor	Quantidade Carteira	Data de Emissão	Data de Vencimento	Valor Justo	
				31.12.2020	31.12.2019
BACEN	12.443	08.07.2016	01.09.2024	133.200	399.073
BACEN	11.625	26.10.2018	01.03.2025	124.332	91.543
BACEN	333	08.07.2016	01.09.2022	3.576	-
Total				261.108	490.616

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 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Os valores de emissão das LFT, são atualizados pela taxa SELIC. Para a obtenção do valor justo os 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 31.12.2020, o Fundo possuía participação BRE Ponte II Empreendimentos e Participações S.A. ("BRE Ponte II") conforme demonstrado abaixo:

Data base	Fundo			BRE Ponte II	
	Participação	Investimento	Resultado de Equivalência Patrimonial	Capital Social	Resultado
31.12.2020	100%	593	(2)	593	(2)
31.12.2019	100%	595	(5)	595	(5)

4. Propriedade para Investimentos Imobiliários

	31.12.2020					31.12.2019		
	Valor de Custo	Ajuste ao Valor Justo Acumulado	Valor Justo	Resultado		Valor Justo	Resultado	
				Receita de Aluguel	Ajuste ao Valor Justo		Receita de Aluguel	Ajuste ao Valor Justo
Edifício Tower Bridge - 4(a)	1.091.519	16.571	1.108.090	46.796	16.571	-	-	-
Edifício Paulista - 4(b)	418.689	63.741	482.430	28.777	11.965	470.465	16.020	51.776
WTorre Nações Unidas III - 4(c)	261.396	44.186	305.582	23.651	8.643	296.830	21.833	28.800
Edifício Praia de Botafogo - 4(d)	12.509	(3.887)	8.622	713	95	8.527	689	1.067
Total em 31.12.2020	1.784.113	120.611	1.904.724	99.937	37.274	775.822	38.542	81.643
Total em 31.12.2019	692.485	83.337	775.822	38.542	81.643			

O valor justo indicado foi apurado mediante laudos de avaliação emitidos em 21.12.2020 para o Edifício Paulista e Edifício Praia de Botafogo, e emitido em 23.12.2020 para o Edifício Tower Bridge Corporate e Wtorre Nações Unidas III, pela empresa Binswanger Brazil, 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 critérios estabelecidos na NBR 14.653 emitida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, nas normas para Avaliação de Imóveis Urbanos publicados pelo Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia e nos requisitos básicos do Red Book estipulados pelo Royal Institution of Chartered Surveyors.

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 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

O Administrador não fez ou contratou avaliação externa após essa data e não identificou nenhuma alteração significativa nas premissas utilizadas para 31.12.2020.

(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 e R\$ 12.624 serão pagos somente após à equalização de passivos identificados na auditoria jurídica.

O valor justo de R\$ 1.108.090 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 6,75% ao ano, composta por Títulos Públicos (NTN-B) e risco do negócio, e taxa de capitalização na perpetuidade de 6,75% ao ano.

A propriedade para investimento do Fundo encontra-se segurada, junto a empresa Zurich Seguros S.A., por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas com o risco máximo coberto de R\$ 1.182.844.

(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 serão pagos somente após a regularização do antigo proprietário junto à Prefeitura da Cidade de São Paulo para desdobramento da matrícula e do IPTU.

O valor justo de R\$ 482.430 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 7,00% ao ano, composta por Títulos Públicos (NTN-B) e risco do negócio, e taxa de capitalização na perpetuidade de 7,00% 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\$ 417.602.

(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\$ 305.582 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 7,00% ao ano, composta por Títulos Públicos (NTN-B) e risco do negócio, e taxa de capitalização na perpetuidade de 7,00% ao ano.

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 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

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\$ 470.050.

(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\$ 8.622 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 8,00% ao ano, composta por Títulos Públicos (NTN-B) e risco do negócio, e taxa de capitalização na perpetuidade de 8,00% ao ano.

A propriedade para investimento do Fundo encontra-se segurada, junto a empresa Porto Seguro Cia de Seguros Gerais e Tokio Marine Seguradora S.A., por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas com o risco máximo coberto de R\$ 5.095 e R\$ 1.300, respectivamente, totalizando a cobertura máxima de R\$ 6.395.

(e) Outros componentes

(I) Valores a receber

Em 31.12.2020, os valores registrados na rubrica "Alugueis a receber" referem-se aos alugueis a serem reembolsados pelos inquilinos no montante de R\$ 7.653 (31.12.2019 – R\$ 4.454). Nos exercícios findos em 31.12.2020 e 31.12.2019, o Fundo não apresentou casos de inadimplência relevante nos imóveis locados.

Os valores dos alugueis 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

	2020	2019
Despesa de IPTU	(1.596)	(35)
Despesa de condomínio	(388)	(40)
Despesa de manutenção	(148)	(19)
Total	(2.132)	(94)

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

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 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

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 conseqüentemente, 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 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

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 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

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 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 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 pelo Fundo.

6. Patrimônio líquido

Em 31.12.2020, o capital está composto por 20.767.328 cotas, totalmente integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 113,8002, totalizando R\$ 2.363.326.

(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 cancela 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.

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 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(b) Oferta da 7ª emissão de cotas

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 12.12.2019 e registrada em 08.01.2020 no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob o nº 2.020.604, pela totalidade dos votos válidos dos presentes, ou seja, aproximadamente 1,02%, do total de cotas emitidas pelo Fundo e, ainda, dos representantes legais do Administrador, foi aprovada a realização da 7ª emissão e da respectiva oferta pública restrita ("7ª Oferta") no montante total de até R\$ 748.316, ao Preço de Aquisição de R\$ 108,10 (cento e oito reais e dez centavos), sendo a distribuição e escrituração realizadas pelo Banco Safra S.A. ("Banco Safra"), inscrito sob o CNPJ: 58.160.789/0001-28, que exerceu as funções de Coordenador Líder e Estruturador. As cotas têm os mesmos direitos políticos e econômicos idênticos aos das demais cotas emitidas pelo Fundo.

O valor de emissão por cota foi definido tendo em vista o valor de mercado das cotas já emitidas e negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários, tendo sido calculado com base na média dos valores de fechamento de mercado das cotas do Fundo na B3 S.A. no período de 180 dias anteriores a 19.11.2019.

Foi assegurado aos cotistas o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das cotas, na proporção do número de cotas de sua titularidade, sendo que o fator de subscrição do Direito de Preferência conferiu ao seu titular o direito de subscrever o equivalente a 0,50 novas cotas, o que representa um direito de aumento de até 50,00% na quantidade de cotas detidas pelos cotistas.

Não foi cobrada taxa de ingresso dos subscritores de cotas, sem prejuízo do custo unitário de distribuição por cota de até 3% por cota (R\$ 3,24 (três reais e vinte e quatro centavos) por cota) como descrito no Fato Relevante. Caso haja eventual saldo do custo unitário de distribuição após o encerramento da 7ª Oferta, este será revertido em favor do Fundo.

Conforme Fato Relevante de 20.12.2019, a Oferta foi realizada com esforços restritos de colocação, nos termos das Instruções CVM nº 476/09, 427/08 e demais disposições legais aplicáveis, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, *caput*, da Lei nº 6.385/76, nos termos do artigo 6º da ICVM 476/09.

A distribuição das cotas iniciou-se em 02.01.2020, encerrou-se em 11.02.2020 e a integralização das cotas foi realizada em 02.03.2020 pelo valor original no montante de R\$ 748.316. Os dados finais da distribuição estão indicados no quadro abaixo:

Tipo de Investidor	Número de adquirentes	Quantidade de cotas adquiridas
Pessoas Físicas	14.770	5.065.061
Fundos de Investimento	20	736.605
Investidores Estrangeiros	3	1.095.355
Demais Instituições Financeiras	1	4.675
Demais Pessoas Jurídicas	55	20.289
Entidade Beneficente	1	458
Total	14.850	6.922.443

A rubrica "Resultado com Emissão de Cotas" é composta por: (i) atualização dos recursos financeiros da 7ª Emissão, entre as datas de subscrição até sua efetiva integralização, no montante de R\$ (1.841) pagos aos respectivos investidores em 20.03.2020 (R\$ (1.425) pagos em 21.10.2019 relativos a 6ª Emissão); e, (ii) a reversão dos custos unitários de distribuição residual no montante de R\$ 2.108 pagos ao Fundo, sendo R\$ 1.807 são referentes à 7ª Oferta e R\$ 301 referentes à 6ª Oferta.

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 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(c) Composição patrimonial do resultado não realizado

	Nota	31.12.2020	31.12.2019	Varição
Ajuste ao valor justo		131.813	125.983	5.830
Ativos financeiros	3	11.201	42.645	(31.444)
Propriedades para investimentos imobiliários	4	120.612	83.338	37.274
IR sobre ativos financeiros (não realizado)		(3.334)	(9.582)	6.248
Demais		1.134	(667)	1.801
Total		129.613	115.734	13.879

(d) Cotas negociadas no Mercado

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sendo a última negociação ocorrida em 30.12.2020, com valor de cota de R\$ 99,49.

(e) Rentabilidade no exercício

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31.12.2020 foi de 5,74% (2019 – 11,07%), 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:

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 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

	31.12.2020	31.12.2019
Lucro Líquido do exercício	128.959	166.062
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa	(13.879)	(97.596)
Lucro Líquido de caixa no exercício	115.080	68.466
Resultado mínimo a distribuir (95%)	109.326	65.043
Rendimentos distribuídos no exercício	113.113	65.135
Rendimentos pagos no exercício	101.483	58.628
Rendimentos provisionados no exercício	11.630	6.507
Rendimentos líquidos pagos no exercício	107.990	63.154
Relativos ao exercício	101.483	58.628
Relativos ao exercício anterior	6.507	4.526

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.

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 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

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

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

(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

Em atendimento a Instrução CVM nº 514/11, seguem as operações e/ou serviços realizados com partes relacionadas no exercício findo em 31.12.2020.

(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
01/2020	Banco Safra S.A.	Custodiante	693.002	(7.312)	100,00%	4,43%	100,00%
02/2020	Banco Safra S.A.	Custodiante	241.625	(8.022)	100,00%	2,02%	100,00%
03/2020	Banco Safra S.A.	Custodiante	4.931	(1.089.790)	100,00%	0,57%	100,00%
04/2020	Banco Safra S.A.	Custodiante	8.625	(12.696)	100,00%	0,10%	100,00%
05/2020	Banco Safra S.A.	Custodiante	11.481	(4.292)	100,00%	0,12%	100,00%
06/2020	Banco Safra S.A.	Custodiante	5.620	(56.994)	100,00%	0,20%	100,00%
07/2020	Banco Safra S.A.	Custodiante	9.363	(94.839)	100,00%	0,33%	100,00%
08/2020	Banco Safra S.A.	Custodiante	28.895	(45.563)	100,00%	0,36%	100,00%
09/2020	Banco Safra S.A.	Custodiante	17.318	(19.733)	100,00%	0,15%	100,00%
10/2020	Banco Safra S.A.	Custodiante	12.094	(14.355)	100,00%	0,07%	100,00%
11/2020	Banco Safra S.A.	Custodiante	66.673	(12.268)	100,00%	0,22%	100,00%
12/2020	Banco Safra S.A.	Custodiante	35.744	(11.409)	100,00%	0,20%	100,00%

(b) Remuneração da Administração – Notas 8 e 9

Serviços	Contraparte	2020	2019
Taxa de Administração/Gestão	Banco J. Safra S.A.	(14.625)	(7.732)
Taxa Distribuição/Escrituração	Banco Safra S.A.	(4.875)	(2.578)
Total		(19.500)	(10.310)

Em 31.12.2020 o montante provisionado de taxa de administração a pagar era de R\$ 1.578 (31.12.2019 – R\$ 1.242). Não houve cobrança de taxa de performance para os exercícios findos em 31.12.2020 e 31.12.2019.

Em 31.12.2020, o montante de R\$ 5 (31.12.2019 – R\$ 7) contabilizado na rubrica de "Disponibilidades" está registrado em conta corrente de empresas do Grupo Safra.

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 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

11. Despesas Operacionais

	Nota	2020		2019	
		Valor	%	Valor	%
Remuneração da administração	10(b)	(19.500)	(0,88)	(10.310)	(0,98)
Prestação de Serviços de Terceiros		(850)	(0,04)	(115)	(0,01)
Sistema Financeiro		(334)	(0,02)	(120)	(0,01)
Outras despesas administrativas		(555)	(0,03)	(463)	(0,04)
Despesa de publicações e correspondências		(288)	(0,02)	(7)	(0,00)
Taxa de fiscalização CVM		(68)	(0,00)	(60)	(0,01)
(Pagamento)/Reversão de contingências fiscais	13	-	-	(336)	(0,03)
Demais		(199)	(0,01)	(60)	(0,00)
Total		(21.239)	(0,97)	(11.008)	(1,04)

Os percentuais foram calculados sobre o patrimônio líquido médio do exercício no montante R\$ 2.217.013 (2019 – R\$ 1.055.245).

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 31.12.2020 totaliza R\$ 1.489 (2019 – R\$ (9.795)). O montante de imposto a pagar em 31.12.2020 totaliza R\$ 3.334 (31.12.2019 – R\$ 9.582), 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 31.12.2020 o imposto pago foi de R\$ 4.759 (31.12.2019 – R\$ 4.550).

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 31.12.2020 o número de cotistas do Fundo é de 43.204 (31.12.2019 – 38.800).

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 2020 e 2019
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 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 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. Passivos Contingentes – Nota 2(g)

O Fundo havia ingressado com medida judicial contra o Município de São Paulo objetivando, liminarmente, a suspensão da exigibilidade dos débitos de IPTU do Edifício WTorre Nações Unidas III ("imóvel") relativos aos exercícios de 2013 a 2017 e, no mérito, a anulação dos créditos tributários consubstanciados nos lançamentos de IPTU no montante original de R\$ 5.906, tendo em vista que os impostos já haviam sido quitados à época pela empresa responsável pela administração do imóvel. No exercício findo em 31.12.2020, o Município de São Paulo deixou de recorrer da decisão do STJ que não conheceu do Recurso Especial interposto pela PMSP, tonando-se definitiva a decisão favorável do TJSP que determinou a anulação dos lançamentos de IPTU do imóvel para os exercícios de 2013 a 2017.

O Fundo havia protocolado, junto ao Município do Rio de Janeiro, requerimento de não incidência do ITBI, do Edifício Praia de Botafogo, referente às transmissões dos imóveis incorporados ao patrimônio do Fundo através de Incorporação Total do JS Real Estate Renda Imobiliária – FII. O Fundo aderiu ao programa de parcelamento "Concilia Rio" que possibilita o parcelamento/pagamento dos créditos tributários e não tributários, inscritos ou não em dívida ativa, relativo a fatos geradores ocorridos até 31.12.2018 e, em 30.12.2019, realizou o pagamento de R\$ 336 encerrando o processo judicial – Nota 11.

Em 31.12.2020, 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.

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 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

15. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento às Instruções CVM nº 381/03 e CVM nº 577/16, informamos que a Administradora 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. Outros assuntos

(a) 8ª emissão de cotas (Oferta Pública Restrita)

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 22.10.2020, pela totalidade dos votos válidos dos presentes, ou seja, aproximadamente 15,69%, do total de cotas emitidas pelo Fundo e, ainda, dos representantes legais do Administrador, foi aprovada a realização da 8ª emissão e da respectiva oferta pública restrita ("8ª Oferta") no montante total de até R\$ 300.000, ao Preço de Aquisição de R\$ 97,15 (noventa e cinco reais e dez centavos), sendo a distribuição e escrituração realizadas pelo Banco Safra S.A. ("Banco Safra"), inscrito sob o CNPJ: 58.160.789/0001-28, que exerceu as funções de Coordenador Líder e Estruturador. As cotas têm os mesmos direitos políticos e econômicos idênticos aos das demais cotas emitidas pelo Fundo.

O valor de emissão por cota foi definido tendo em vista o valor de mercado das cotas já emitidas e negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários, tendo sido calculado com base na média dos valores de fechamento de mercado das cotas do Fundo na B3 S.A. no período de 15 dias anteriores a 22.10.2020.

Foi assegurado aos cotistas o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das cotas, na proporção do número de cotas de sua titularidade, sendo que o fator de subscrição do Direito de Preferência conferiu ao seu titular o direito de subscrever o equivalente a 0,15190081266 novas cotas, o que representa um direito de aumento de até 15,190081266% na quantidade de cotas detidas pelos cotistas.

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores de cotas, sem prejuízo do custo unitário de distribuição por cota de até 2,15% por cota (R\$ 2,05 (três reais e vinte e quatro centavos) por cota). Caso haja eventual saldo do custo unitário de distribuição após o encerramento, este será revertido em favor do Fundo.

O prazo de distribuição das cotas é de até seis meses contados do seu início, prorrogáveis sucessivamente, limitado a vinte e quatro meses, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação.

Conforme fato relevante de 18.02.2021, ao longo do processo de negociação e diligência da Shaula Empreendimentos e Participações Ltda. (Nota 16b), foi possível ao Fundo concluir a operação sem a necessidade de captação de novos recursos, razão pela qual o Administrador informou que não seguirá com a 8ª Oferta e esclarece ainda que a referida oferta pública, que seria realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, não chegou a ser iniciada.

(b) Aquisição do empreendimento imobiliário

Conforme fato relevante de 28.12.2020, o Fundo protocolou na mesma data, juntamente com outros investidores, pedido de anuência prévia junto ao Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("CADE") para aquisição da totalidade das cotas de emissão da Shaula Empreendimentos e Participações Ltda. ("Sociedade"), proprietária dos imóveis que representam conjuntamente 56.744 m² das torres

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 2020 e 2019
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

corporativas Marble e Ebony, de padrão triple A, localizadas na Av. Nações Unidas, 14.171. A aquisição encontra-se em estágio avançado de negociação e diligência e caso seja efetivada, o Fundo adquirirá 40% das cotas da Sociedade.

Em complemento ao fato relevante acima, em 18.02.2021, foi divulgado ao mercado novo fato relevante que comunica a aquisição de 100% da Sociedade pelo Fundo, em conjunto de outros investidores. A participação do Fundo representa 40% da Sociedade no montante total de R\$ 502 milhões, dos quais (i) R\$ 312 foram desembolsados à vista, (ii) R\$ 40 milhões foram retidos para eventual pagamento da Renda Mínima Garantida definida no comunicado e (iii) R\$ 150 milhões relativos a operações de securitização realizada pela própria Sociedade para pagamento de dívidas pré-existentes, com a consequente liberação de garantias a elas vinculadas, tendo como lastro recebíveis oriundos dos contratos de locações dos imóveis.

Ainda conforme o fato relevante acima mencionado, no âmbito da aquisição, os vendedores garantiram ao Fundo, em complemento ao aluguel mensal atualmente pago pelos locatários, um *cap-rate* anual de 7,25%, respeitando-se o valor limite de garantia de R\$ 40 milhões ("Renda Mínima Garantida") ao Fundo. Com a receita de locação e da Renda Mínima Garantida, e considerando a dissolução parcial da Sociedade para que a parcela dos imóveis correspondente à participação adquirida seja detida diretamente pelo Fundo, estimamos que a receita mensal do Fundo terá impacto de aproximadamente R\$ 0,11/cota, a partir do mês completo de competência de março de 2021.

(c) COVID-19

Em 11.03.2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) decretou estado de pandemia em razão do surto de Covid-19, que se espalhou para praticamente todos os países do mundo. As medidas de isolamento social recomendadas pela OMS acarretaram a paralisação das atividades econômicas consideradas não essenciais. Para enfrentar esses desafios, governos de todo o mundo adotaram medidas visando ao máximo à manutenção da renda, sobrevivência das empresas e emprego das pessoas.

Ainda que duas vacinas tenham sido disponibilizadas no Brasil recentemente, não há uma clareza quanto ao ritmo de imunização da população e o consequente controle da pandemia. Diante disso, a administração do Fundo continuará acompanhando os impactos do COVID-19 em seus negócios.

A Administradora do Fundo mantém plano de contingência e continuidade de seus negócios, o que assegura a manutenção da administração do fundo.

17. Informações adicionais

Contador: José Manuel da Costa Gomes
CRC nº 1 SP 219892/O-0

Diretor Responsável: Luiz Antônio Navarro Lima

* * *