

**JS Real Estate Multigestão - FII**  
**CNPJ nº 13.371.132/0001-71**

Demonstrações Contábeis Referentes ao  
Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2018 e  
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

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

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis do JS Real Estate Multigestão - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo 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 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". 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 são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre as demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

#### **1 - Mensuração do valor justo de instrumentos financeiros**

Por que é um PAA?

A Administração do Fundo aplica metodologia de mensuração do valor justo de instrumentos financeiros desenvolvida internamente, para aqueles instrumentos financeiros no qual não existem preços de negociação observados em mercado ativo ("Ativos Não Cotados"). A apuração do valor justo desses instrumentos financeiros foi considerada uma área de foco em nossa abordagem de auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações contábeis, o uso de julgamento da Administração e a utilização de técnicas de precificação baseadas em modelos internos que levam em consideração, entre outros fatores, o risco de crédito e curvas de juros observáveis em mercado. Esses instrumentos financeiros são representados, substancialmente, por Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e Letras de Crédito Imobiliário – LCI, conforme demonstrados na Nota Explicativa nº 3. As divulgações sobre a mensuração dos instrumentos financeiros estão incluídas na Nota Explicativa nº 2(e).

A Deloitte refere-se a uma ou mais entidades da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada, de responsabilidade limitada, estabelecida no Reino Unido ("DTTL"), sua rede de firmas-membro, e entidades a ela relacionadas. A DTTL e cada uma de suas firmas-membro são entidades legalmente separadas e independentes. A DTTL (também chamada "Deloitte Global") não presta serviços a clientes. Consulte [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) para obter uma descrição mais detalhada da DTTL e suas firmas-membro.

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 225.000 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Com o objetivo de avaliar a adequação das estimativas para a mensuração do valor justo dos investimentos do Fundo em Ativos Não Cotados, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento sobre os processos e controles de avaliação e monitoramento de riscos de crédito e de mercado para os Ativos Não Cotados; (ii) entendimento dos modelos internos para precificação e estimativas utilizadas no cálculo do risco de crédito e das curvas de juros; (iii) para uma amostra efetuamos o recálculo do valor justo com base nos respectivos modelos internos e; (iv) avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Conclusão da avaliação

Baseado nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os processos adotados pela Administradora são aceitáveis para suportar a valorização dos Ativos não Cotados, no contexto das demonstrações contábeis do Fundo tomadas como um todo.

## 2 - Existência dos títulos e valores mobiliários

Por que é um PAA?

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo detém investimentos em títulos e valores mobiliários, inclusive em cotas de fundos de investimento administrados por terceiros. Cabe ao Administrador do Fundo manter controles para garantir a propriedade dos títulos mantidos em sua carteira, junto às entidades custodiantes independentes. Devido à relevância dos saldos desses investimentos em relação às demonstrações contábeis tomadas como um todo, consideramos esse assunto como uma área de foco em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Com o objetivo de avaliar a adequação das posições registradas dos títulos e valores mobiliários do Fundo, inclusive em cotas de fundos de investimento, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o entendimento do processo de reconciliação das posições dos investimentos do Fundo junto às posições das entidades custodiantes independentes; (ii) obtivemos acesso à composição detalhada da carteira de títulos e valores mobiliários e cotas de fundos de investimento do Fundo e comparamos com os seus respectivos registros contábeis; (iii) conciliamos a composição da carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2018 com os relatórios emitidos pelas entidades custodiantes independentes; e (iv) avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Conclusão da avaliação

Baseado nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os processos adotados pelo Administrador são adequados para suportar a existência dos títulos e valores mobiliários, no contexto das demonstrações contábeis do Fundo tomadas como um todo.

## 3 – Mensuração do valor justo de propriedade para investimento (nota explicativa nº 5)

Por que é um PAA?

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo detém investimentos no imóvel denominado Edifício W Torre Nações Unidas III ("Imóvel"), registrado pelo montante de R\$ 268.030 mil, baseado em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada. Devido à relevância do saldo em relação às demonstrações contábeis tomadas como um todo, consideramos a adequação dos procedimentos executados na elaboração do laudo de avaliação (*valuation*), uma área de foco em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Aspectos relevantes de nossa resposta de auditoria envolveram, entre outros, os seguintes procedimentos: (i) obtivemos o laudo de avaliação elaborado por empresa especializada; (ii) com o envolvimento de nossos especialistas em *valuation*, examinamos o modelo, a consistência e razoabilidade das premissas utilizadas pelos avaliadores e comparamos com modelos e parâmetros observáveis de mercado; e (iii) examinamos as divulgações feitas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Conclusão da avaliação

Baseado nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os procedimentos adotados pelo Administrador são adequados para suportar o valor justo do Imóvel em 31 de dezembro de 2018, no contexto das demonstrações contábeis do Fundo tomadas como um todo.

### **Responsabilidade do Administrador do Fundo pelas demonstrações contábeis**

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, 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 de o 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 não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício 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, 28 de março de 2019



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



Vanderlei Minoru Yamashita  
Contador  
CRC nº 1 SP 201506/O-5

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

**Balanco Patrimonial**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado**

	Nota	2018	% sobre PL	2017	% sobre PL
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>		626.284	70,18	450.115	64,18
Disponibilidade	2(b)	11	0,00	14	0,00
Ativos financeiros de natureza imobiliária	2(e) e 3(a)	506.920	56,81	307.225	43,81
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	2(e) e 3(b)	113.623	12,73	142.874	20,37
Adiantamento para aquisição de imóveis para renda	4	4.016	0,45	-	0,00
Valores a Receber		1.714	0,19	2	0,00
<b>Não circulante</b>		275.490	30,87	267.090	38,08
Propriedades para investimento	2(f) e 5	275.490	30,87	267.090	38,08
<b>Total do Ativo</b>		<b>901.774</b>	<b>101,05</b>	<b>717.205</b>	<b>102,27</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>		9.411	1,05	15.894	2,27
Rendimentos a distribuir	8	4.526	0,51	4.001	0,57
IR sobre cotas de fundos de investimento	13	4.338	0,49	753	0,11
Valores a pagar	2(g), 3(b-II) e 15	547	0,06	11.140	1,59
<b>Patrimônio Líquido</b>	7	892.363	100,00	701.311	100,00
Cotas integralizadas		893.616	100,14	720.225	102,70
(-) Gastos com colocação de cotas		(14.165)	(1,59)	(14.165)	(2,02)
Lucros acumulados		362.453	40,62	296.750	42,31
(-) Distribuição de rendimentos	8	(349.541 )	(39,17)	(301.499 )	(42,99)
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>901.774</b>	<b>101,05</b>	<b>717.205</b>	<b>102,27</b>

As notas explicativas da Administradora 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 2018 e 2017**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado**

	<b>Nota</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Resultado com Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>	<b>3</b>	<b>35.350</b>	<b>60.554</b>
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários		20.304	29.124
Rendimentos recebidos por Fundos de Investimento Imobiliário		9.541	12.565
Ajuste ao valor justo		12.781	5.425
Resultado na alienação		2.282	12.109
Impostos realizados/ não realizados	13	(4.300)	(975)
Rendimentos de Certificados de recebíveis imobiliários		10.510	13.664
Juros apropriados		9.119	11.164
Ajuste ao valor justo		627	2.500
Resultado na alienação		764	-
Rendimentos de Letras de crédito imobiliário		4.536	17.766
Juros apropriados		4.497	17.879
Ajuste ao valor justo		32	23
Resultado na alienação		7	(136)
<b>Propriedades para investimento</b>	<b>5</b>	<b>28.158</b>	<b>2.774</b>
Ajuste ao valor justo		6.974	(232)
Receitas de alugueis		21.255	3.144
Demais despesas		(71)	(138)
<b>Resultado com Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária</b>	<b>3</b>	<b>9.196</b>	<b>12.797</b>
Resultado com operações de renda fixa		9.083	12.797
Rendimentos com cotas de fundos de investimentos		-	10.837
Rendimentos de Letras Financeiras do Tesouro		11.539	4.958
Juros apropriados		11.592	4.883
Ajuste ao valor justo		3	(1)
Resultado na alienação		(56)	76
Impostos realizados/ não realizados	13	(2.456)	(2.998)
Rendimentos com ações de companhias fechadas	3(b-II)	113	-
<b>Despesas operacionais</b>	<b>12</b>	<b>(7.001)</b>	<b>(9.690)</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>65.703</b>	<b>66.435</b>
<b>Quantidade de cotas</b>	<b>7(a) e 17</b>	<b>8.081.791</b>	<b>6.452.944</b>
<b>Lucro líquido por cota (R\$)</b>		<b>8,13</b>	<b>10,30</b>
<b>Valor patrimonial da cota (R\$)</b>		<b>110,4165</b>	<b>108,6807</b>

As notas explicativas da Administradora 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 da Mutação do Patrimônio Líquido – Nota 7**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado**

	Nota	Cotas integralizadas	(-) Gastos com colocação de cotas	Rendimentos distribuídos	Resultado			Total
					Realizado	Não Realizado	Total	
<b>Em 31 de dezembro de 2016</b>		<b>720.225</b>	<b>(14.165)</b>	<b>(244.520)</b>	<b>245.360</b>	<b>(15.045)</b>	<b>230.315</b>	<b>691.855</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	58.466	7.969	66.435	66.435
Rendimentos distribuídos no exercício	8	-	-	(56.979)	-	-	-	(56.979)
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>		<b>720.225</b>	<b>(14.165)</b>	<b>(301.499)</b>	<b>303.826</b>	<b>(7.076)</b>	<b>296.750</b>	<b>701.311</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	49.224	16.479	65.703	65.703
Cotas emitidas no exercício - 1.628.847	7(a) e 17	173.391	-	-	-	-	-	173.391
Rendimentos distribuídos no exercício	8	-	-	(48.042)	-	-	-	(48.042)
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>893.616</b>	<b>(14.165)</b>	<b>(349.541)</b>	<b>353.050</b>	<b>9.403</b>	<b>362.453</b>	<b>892.363</b>

As notas explicativas da Administradora 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**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado**

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
<b>Lucro líquido do exercício ajustado</b>	8	<b>49.224</b>	<b>58.466</b>
Lucro líquido do exercício		65.703	66.435
Ajuste ao valor justo – Líquido de impostos		(16.573)	(7.715)
Ativos financeiros de natureza imobiliária		(13.440)	(7.948)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		(3)	1
Propriedades de investimento		(6.974)	232
Imposto sobre ativos financeiros	13	3.844	-
Provisão contas a receber / pagar		94	(254)
<b>Varição de ativos financeiros</b>		<b>(167.576)</b>	<b>254.017</b>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		(191.982)	283.332
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		24.406	(29.315)
Ações de companhias fechadas	3(b-II)	7.487	-
Demais		16.919	(29.315)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais</b>		<b>(118.352)</b>	<b>312.483</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>			
Investimento em propriedades para investimento	5	(7.526)	(253.760)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento</b>		<b>(7.526)</b>	<b>(253.760)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Rendimentos líquidos pagos no exercício	8	(47.516)	(58.722)
Cotas emitidas no exercício	7(a) a 17	173.391	-
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento</b>		<b>125.875</b>	<b>(58.722)</b>
<b>Varição líquida de Caixa e Equivalente de Caixa</b>		<b>(3)</b>	<b>1</b>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		14	13
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		11	14
<b>Varição líquida de Caixa e Equivalente de Caixa</b>		<b>(3)</b>	<b>1</b>

As notas explicativas da Administradora 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 da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**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 iniciado 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 da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

---

**(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) Cotas de Fundos de Investimentos**

As aplicações em cotas de fundo(s) de investimento, são atualizadas diariamente com base nos valores divulgados pelo(s) administrador(es) do(s) fundo(s), reconhecendo-se no resultado a variação verificada.

**(e) Classificação 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.

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

---

- 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.

#### IV. Valor Justo dos Instrumentos Financeiros

O Fundo aplica o CPC 40 para instrumentos 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 instrumentos financeiros mensurados ao valor justo nos seguintes níveis de hierarquia de mensuração de valor justo:

- Nível 1: o valor justo dos instrumentos 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 instrumentos 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 instrumento forem advindas de dados de mercado, o instrumento estará incluído neste Nível.
- Nível 3: se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3.

#### V. Reconhecimento das variações no valor justo

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

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

---

**(f) Reconhecimento de 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.

**(g) 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.

**(h) 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. As políticas contábeis descritas nas notas 2(d) e 2(e) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos instrumentos financeiros e reconhecimento das variações no valor justo".

O valor justo das propriedades para investimento, conforme descrito na Nota 5, 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 da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

**3. Ativos Financeiros**

	31.12.2018					31.12.2017		
	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			
<b>Natureza Imobiliária</b>	<b>486.273</b>	<b>20.647</b>	<b>506.920</b>	<b>291.524</b>	<b>215.396</b>	<b>35.350</b>	<b>307.225</b>	<b>60.554</b>
Letras de Crédito Imobiliários - LCI <sup>(2)</sup>	252.452	-	252.452	100.968	151.484	4.536	21.300	17.766
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário <sup>(1)</sup>	137.291	19.225	156.516	156.516	-	20.304	147.278	29.124
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI <sup>(2)</sup>	96.530	1.422	97.952	34.040	63.912	10.510	138.647	13.664
<b>Natureza Não Imobiliária</b>	<b>113.622</b>	<b>1</b>	<b>113.623</b>	<b>-</b>	<b>113.623</b>	<b>9.196</b>	<b>142.874</b>	<b>12.797</b>
Letras Financeiras do Tesouro - LFT <sup>(2)</sup>	113.022	1	113.023	-	113.023	9.083	134.787	4.021
Ações de Companhias Fechadas <sup>(3)</sup>	600	-	600	-	600	113	8.087	-
Cotas de Fundos de Investimentos <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	8.776
<b>Total em 31.12.2018</b>	<b>599.895</b>	<b>20.648</b>	<b>620.543</b>	<b>291.524</b>	<b>329.019</b>	<b>44.546</b>	<b>450.099</b>	<b>73.351</b>
<b>Total em 31.12.2017</b>	<b>442.894</b>	<b>7.205</b>	<b>450.099</b>	<b>172.403</b>	<b>277.696</b>	<b>73.351</b>		

<sup>(1)</sup> Nível 1; <sup>(2)</sup> Nível 2; <sup>(3)</sup> 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 da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**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, (cotações obtidas no boletim diário de Informações da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3")).

Fundo	31.12.2018			31.12.2017		
	Quantidade Cotas	Valor Justo	% sobre cotas integralizadas	Quantidade Cotas	Valor Justo	% sobre cotas integralizadas
FII CSHG JHSF Prime Offices (1)	373.245	64.198	22,62	34.200	48.701	20,73
FII Santander Agências (2)	354.509	45.625	6,30	447.067	56.773	7,94
FII VBI FL 4440 (3)	217.121	27.032	10,10	197.821	20.552	9,20
FII Edifício Galeria (4)	344.476	14.985	9,04	344.476	15.088	9,04
FII TRX Realty Logística Renda I (5)	41.024	3.118	2,20	55.762	4.349	3,38
FII Presidente Vargas (6)	4.516	1.558	2,32	4.516	1.815	2,32
<b>Total</b>	<b>1.334.891</b>	<b>156.516</b>		<b>1.083.842</b>	<b>147.278</b>	

Os objetivos operacionais dos fundos imobiliários investidos são:

**(1) FII CSHG JHSF Prime Offices**

O objetivo do fundo é 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) FII Santander Agências**

Tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio de aquisição dos ativos imobiliários de propriedade do Santander e/ou as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Santander, para (i) locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica e (ii) alienação, conforme regras definidas em regulamento, ou ainda, enquanto não alocados em ativos imobiliários do fundo, a realização de investimentos em ativos de renda fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

**(3) FII VBI FL 4440**

O objetivo do fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio de aquisição dos seguintes ativos ("Ativo-Alvo"), 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 ("LH"); (c) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (d) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), (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.

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

**(4) FII Edifício Galeria**

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.

**(5) FII TRX Realty Logística Renda I**

Tem como objetivo aquisição de bens imóveis comerciais, construídos e destinados à operação de armazéns logísticos. O Fundo não poderá adquirir imóveis em fase de construção, sendo permitida, no entanto, a celebração de compromissos de compra e venda de imóveis condicionados à finalização das respectivas obras de obtenção do respectivo “Habite se”.

**(6) FII Presidente Vargas**

Seu objeto é 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.

**(II) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

As aplicações em CRI em 31.12.2018 e 31.12.2017 estão compostas como a seguir:

Lastro e Rating	Emissor	Quantidade Carteira	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de Juros	Valor Justo	
						31.12.2018	31.12.2017
1	CIBRASEC	89	20.05.2013	20.05.2018	IGPM + 6,00% a.a.	-	3.714
1	APICESEC	210	08.10.2013	16.08.2019	110,00% CDI	34.040	68.283
2	RBCAPITALSEC	45	19.12.2012	19.12.2024	IPCA + 4,34% a.a.	13.103	14.099
1	APICESEC	53.000	15.04.2017	19.04.2027	IPCA + 5,73% a.a.	50.809	52.551
<b>Total</b>						<b>97.952</b>	<b>138.647</b>

1 - Lastro em Cédula de Crédito Imobiliário – CCI, não possui classificação de Rating.

2 - Lastro em CCB Imobiliária, com classificação de Rating Aaa.

**(III) Letras de Créditos Imobiliários (LCI)**

As aplicações em LCI em 31.12.2018 e 31.12.2017 estão compostas como a seguir:

Emissor	Quantidade Carteira	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de Juros	Valor Justo	
					31.12.2018	31.12.2017
CEF BM	2	01.03.2017	01.03.2018	86,00% CDI	-	21.300
ABC BRASIL BM	50.000	25.10.2018	23.01.2019	90,00% CDI	50.490	-
ABC BRASIL BM	50.000	26.10.2018	24.01.2019	90,00% CDI	50.478	-
CEF BM	1	26.10.2018	09.11.2021	93,00% CDI	151.484	-
<b>Total</b>					<b>252.452</b>	<b>21.300</b>



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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

---

**(b) Natureza não imobiliária**

**(I) Letras Financeiras do Tesouro (LFT)**

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.

Em 31.12.2018 a carteira é composta por 11.447 quantidades de LFT.

**(II) Ações Companhias Fechadas**

Em 31.10.2017 o Fundo efetuou a aquisição da totalidade de ações da BRE Ponte II Empreendimentos e Participações S.A. ("empresa"). Em 31.12.2018, o Fundo possuía participação de 100% no capital social da empresa, o investimento é avaliado pelo método de equivalência patrimonial.

Em 07.05.2018, conforme Assembleia Geral realizada em 30.04.2018, a empresa efetuou o pagamento de dividendos no valor de R\$ 4.610; e, em 26.12.2018, conforme Assembleia Geral realizada no mesmo dia, foi aprovada a redução do capital social de R\$ 2.365 com recursos financeiros.

Em 09.10.2018, foi liquidado junto ao antigo detentor das ações no valor de R\$ 4.588 que estava registrado na rubrica "Valores a pagar".

**4. Adiantamento para aquisição de imóveis para renda**

Em 26.12.2018, o Fundo ("Comprador") celebrou Compromisso de Compra e Venda com a BR Properties S.A. ("Vendedora") para a aquisição do Condomínio CESP – BANESPA e do Conjunto Arquitetônico Vipasa, localizados na Avenida Paulista nº 2064/2086, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. O valor total do contrato foi negociado em R\$ 405.000, sendo R\$ 4.000 pagos a título de sinal e R\$ 401.000 serão pagos mediante atendimento das condições contratuais estabelecidas, conforme divulgado, na mesma data, em Fato Relevante conforme Instruções CVM nº 358/02 e 472/08. O valor total de R\$ 4.016, referente ao sinal pago de R\$ 4.000 e o montante de R\$ 16, pagos a título de laudo de avaliação do imóvel, foram registrados no balanço patrimonial na rubrica "Adiantamento para aquisição de imóveis para renda".

O valor total do imóvel no montante de R\$ 405.000 não foi registrado na rubrica "Propriedade para Investimento" uma vez o Compromisso de Compra e Venda firmado entre as partes estabelece que, até a data da lavratura da escritura, (i) os aluguéis referentes aos Contratos de Locação serão devidos à Vendedora e (ii) que a mesma se responsabilizará pelos passivos de qualquer natureza que possam ocorrer. Portanto, a Administração entende que a transferência do controle da propriedade se dará a partir da data da lavratura da escritura do imóvel.

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

**5. Propriedade para Investimento**

	31.12.2018		31.12.2017	
	Valor de Custo	Ajuste ao Valor Justo	Valor Justo	Valor Justo
WTorre Nações Unidas III - Nota 5(a)	261.286	6.744	268.030	259.860
Edifício Praia de Botafogo - Nota 5(b)	12.509	(5.049)	7.460	7.230
5º Andar	5.708	(2.408)	3.300	3.250
21º Andar	6.801	(2.641)	4.160	3.980
<b>Total em 31.12.2018</b>	<b>273.795</b>	<b>1.695</b>	<b>275.490</b>	<b>267.090</b>
<b>Total em 31.12.2017</b>	<b>272.369</b>	<b>(5.279)</b>	<b>267.090</b>	

**(a) Edifício WTorre Nações Unidas III ("WTNU III")**

Em 01.11.2017 o Fundo adquiriu um imóvel localizado na Rua Eugênio de Medeiros, nº 303, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo que representa 15.867 m<sup>2</sup> de área bruta locável, pelo valor de R\$ 261.286, no qual inclui custos diretos de aquisição de R\$ 7.526, pagos durante o exercício findo em 31.12.2018.

O valor justo indicado foi apurado mediante laudo de avaliação elaborada em 04.12.2018, pela empresa Binswanger Brazil, externa, independente, com apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade em questão. O Administrador não fez ou contratou avaliação externa após essa data e não identificou nenhuma alteração significativa nas premissas válidas para 31.12.2018.

Para a definição do Valor Justo, entende-se que seu valor de venda está intrinsecamente ligado à sua capacidade de produzir renda. Desta forma, por tanto 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).

O fluxo de caixa foi elaborado em moeda forte, sem considerar eventuais projeções inflacionárias, e descontado 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 terminal de 8,00% ao ano. Sendo assim, o valor de venda com base em sua renda é R\$ 268.030.

O imóvel do Edifício WTorre Nações Unidas III, possui contrato de locação com a Allianz Seguros S.A. com prazo de 192 meses, com início em 27.04.2018 e término previsto para 26.04.2028, corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV. O valor bruto da locação é de R\$ 1.711 ao mês.

As Propriedades para Investimento do Fundo encontram-se seguradas por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas, conforme abaixo:

Natureza do Bem	Seguradora cobertura	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Condomínio WTORRE Nações Unidas Torre III	Chubb Seguros Brasil S.A	(1)	470.000

(1) Prejuízos decorrentes dos riscos cobertos, causados a edifícios, benfeitorias, maquinismos, móveis, utensílios, mercadorias e matérias primas, bem como lucros cessantes.

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

**(b) Edifício Praia de Botafogo – Salas 501 e 2101**

O Fundo possui como propriedade para investimento as salas 501 e 2101, no 5º e 21º andares respectivamente, do Edifício Praia de Botafogo, perfazendo o total 717 m<sup>2</sup> de área útil locável para escritórios, localizado na Praia de Botafogo, 440, no bairro de Botafogo, no Rio de Janeiro – RJ, adquiridos por incorporação do Fundo JS Real Estate Renda Imobiliária – FII em 30.09.2014.

O valor justo indicado foi apurado mediante laudo de avaliação elaborada em 04.12.2018, pela empresa Binswanger Brazil, externa, independente, com apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade em questão. O Administrador não fez ou contratou avaliação externa após essa data e não identificou nenhuma alteração significativa nas premissas válidas para 31.12.2018.

Para a definição do Valor Justo, entende-se que seu valor de venda está intrinsecamente ligado à sua capacidade de produzir renda. Desta forma, por tanto 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).

O fluxo de caixa foi elaborado em Moeda Forte, sem considerar eventuais projeções inflacionárias, e decontado uma taxa compatível com o mercado. Foi utilizada a taxa de desconto de 9,00% ao ano e taxa de capitalização terminal de 8,50% ao ano. Sendo assim, o valor de venda com base em sua renda é R\$ 3.300 e R\$ 4.160 para a sala 501 e sala 2101, respectivamente.

A sala 501, do 5º andar, possui contrato de locação com a INTELSAT Brasil Ltda. com prazo de 60 meses, com início em 01.12.2016 e término previsto para 01.12.2021, corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV. O valor da locação é de R\$ 27 ao mês, em 30.06.2017, conforme cláusula de carência de 6 meses.

A sala 2101, do 21º andar, possui contrato de locação com a Moraes Pitombo Advogados Associados com prazo de 60 meses, com início em 01.11.2017 e término previsto para 31.10.2022, corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV. O valor da locação será de R\$ 30 ao mês, em 31.05.2018, conforme cláusula de carência de 6 meses.

As Propriedades para Investimento do Fundo encontram-se seguradas por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas, conforme abaixo:

<b>Natureza do Bem</b>	<b>Seguradora cobertura</b>	<b>Tipo de cobertura</b>	<b>Risco máximo coberto</b>
Edifício Praia de Botafogo, sala 501, 5º andar	Factory Mutual Insurance Company	(1)	1.251
Edifício Praia de Botafogo, sala 2101, 21º andar	Porto Seguro Cia de Seguros Gerais	(2)	4.000

(1) Danos materiais e danos de propriedade – valor original contratato de cobertura no montante de US\$ 322.750 (trezentos e vinte e dois mil e setecentos e cinquenta) convertidos pela PTAX de venda em 31.12.2018.

(2) Incêndio, raio, explosão, danos elétricos, despesas fixas, perda de aluguel, subtração de bens, responsabilidade civil, derrame vazamento de sprinklers, recomposição, vendaval sem impacto de veículos, RC do empregador e vazamento de tanques e tubulações.

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

**(c) Demais despesas com propriedade para investimento**

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Despesa de condomínio	(71)	(106)
Demais	-	(32)
<b>Total</b>	<b>(71)</b>	<b>(138)</b>

**6. 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 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.

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

---

**(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 fundos de investimento imobiliário 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 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.

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

---

## **7. Patrimônio líquido**

Em 31.12.2018, o capital está composto por 8.081.791 cotas com valor unitário de R\$ 110,4165 totalizando R\$ 893.616 totalmente integralizadas:

### **(a) Cotas Integralizadas**

<b>Data</b>	<b>Valor</b>	<b>Quantidade de Cotas</b>
06.06.2011	60.000	60.000
27.03.2012	17.671	15.835
19.04.2012	122.662	110.790
12.09.2012	81.685	70.283
29.09.2012	191.277	162.498
30.09.2014 <sup>(1)</sup>	246.930	6.033.538
02.07.2018 <sup>(2)</sup>	173.391	1.628.847
<b>Total</b>	<b>893.616</b>	<b>8.081.791</b>

<sup>(1)</sup> Emissão por incorporação.

<sup>(2)</sup> Nota 17

### **(b) Cotas negociadas no Mercado**

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sendo a última negociação ocorrida em 31.12.2018, com valor de cota de R\$ 101,00.

### **(c) Rentabilidade no exercício**

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31.12.2018 foi de 7,35% (apurada considerando-se o lucro líquido no exercício sobre o capital investido) (2017 – 9,22%).

## **8. 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 ou balanço 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.

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

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), 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 efetiva realização em caixa.

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.

Abaixo demonstração da Distribuição de Rendimentos:

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Lucro Líquido do exercício</b>	65.703	66.435
<b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa</b>	<b>(16.479)</b>	<b>(7.969)</b>
Ajuste ao valor justo – Líquido de impostos	(16.573)	(7.715)
Provisão contas a receber / pagar	94	(254)
<b>Lucro Líquido de caixa no exercício</b>	<b>49.224</b>	<b>58.466</b>
Resultado mínimo a distribuir (95%)	46.763	55.543
<b>Rendimentos distribuídos no exercício</b>	<b>48.042</b>	<b>56.979</b>
Rendimentos pagos no exercício	43.516	52.979
Rendimentos provisionados no exercício	4.526	4.000
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>	<b>47.516</b>	<b>58.722</b>
Relativos ao exercício	43.516	52.979
Relativos ao exercício anterior	4.000	5.743

**9. 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 10 e 11(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.

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

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

$$TPS = 20\% * (RS - O)$$

e

$$O = 3\% [CI * (1 + IGP-M)]$$

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 IGP/FGV, *pro rata die*, desde a data da integralização até 30 de junho ou 31 de dezembro, conforme o caso, considerados os meses de referência.

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

**10. 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

**11. Transação com partes relacionadas**

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

**(a) Títulos Públicos – Nota 3(b-I)**

Mês/ Ano	Contraparte	Natureza	Compra (R\$)	Venda (R\$)	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
01/2018	Banco Safra S.A.	Custodiante	4.438	(5.127)	100%	1,36%	100%
02/2018	Banco Safra S.A.	Custodiante	5.062	(10.529)	100%	2,20%	100%
03/2018	Banco Safra S.A.	Custodiante	25.229	(4.284)	100%	4,15%	100%
04/2018	Banco Safra S.A.	Custodiante	3.486	(4.541)	100%	1,12%	100%
05/2018	Banco Safra S.A.	Custodiante	64.179	(5.840)	100%	9,91%	100%
06/2018	Banco Safra S.A.	Custodiante	120.658	(5.132)	100%	18,12%	100%
07/2018	Banco Safra S.A.	Custodiante	3.001	(110.652)	100%	13,09%	100%
08/2018	Banco Safra S.A.	Custodiante	37.890	(35.511)	100%	8,47%	100%
09/2018	Banco Safra S.A.	Custodiante	8.373	(4.801)	100%	1,53%	100%
10/2018	Banco Safra S.A.	Custodiante	54.442	(210.139)	100%	30,47%	100%
11/2018	Banco Safra S.A.	Custodiante	38.814	(5.287)	100%	5,01%	100%
12/2018	Banco Safra S.A.	Custodiante	11.590	(8.624)	100%	2,29%	100%



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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

**(b) Remuneração da Administração – Notas 9 e 10**

<b>Serviços</b>	<b>Contraparte</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Taxa de Administração/Gestão	Banco J. Safra S.A.	(5.359)	(5.111)
Taxa Distribuição/Escturação	Banco Safra S.A.	(1.787)	(1.704)
Taxa de Performance	Banco J. Safra S.A.	-	(2.406)
<b>Total</b>		<b>(7.146)</b>	<b>(9.221)</b>

**12. Despesas Operacionais**

	<b>31.12.2018</b>		<b>31.12.2017</b>	
	<b>Valor</b>	<b>%</b>	<b>Valor</b>	<b>%</b>
Remuneração da administração - Nota 11(b)	(7.146)	(0,90)	(9.221)	(1,31)
Prestação de Serviços	(140)	(0,02)	(195)	(0,01)
Terceiros	(77)	(0,01)	(69)	(0,01)
Sistema financeiro	(63)	(0,01)	(126)	(0,02)
Outras despesas administrativas	285	0,04	(274)	(0,03)
Reversão/atualização de contingências fiscais – Nota 15	453	0,05	(203)	(0,03)
Taxa de fiscalização CVM	(60)	(0,01)	(65)	(0,01)
Despesa tributária	(78)	(0,01)	-	-
Demais	(30)	(0,00)	(6)	(0,00)
<b>Total</b>	<b>(7.001)</b>	<b>(0,89)</b>	<b>(9.690)</b>	<b>(1,35)</b>

Os percentuais foram calculados sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no montante R\$ 789.960 (2017 – R\$ 705.366).

**13. 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, criou uma exceção à regra de tributação pelo imposto de renda sobre tais rendimentos: é isenta de tributação pelo imposto de renda a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários ou por letras de crédito imobiliário.

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.

As despesas com impostos reconhecidas no resultado do exercício totalizam R\$ (6.756) (2017 – R\$ (3.973)). O saldo total de imposto a pagar totaliza R\$ 4.338 (2017 – R\$ 754), representado por provisão sobre ajuste ao valor justo dos ativos financeiros de R\$ 3.844 e imposto a pagar de R\$ 494 (2017 – R\$ 754), registrados na rubrica "IR sobre 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 da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

---

De acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas residentes no país ou no exterior, inclusive em países que não tributem a renda, ou que a tributem com alíquota inferior a 20%, com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista, pessoa física, titular de menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 cotistas. Em 31.12.2018 o número de cotistas do Fundo é de 16.111 (2017 – 10.948).

Para os cotistas pessoas jurídicas não-residentes, 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%. 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 pessoas jurídicas residentes.

IOF/TVM (cotista residente no País): 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.

#### **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](http://www.safraasset.com.br), nas agências do Banco Safra, e podem ser solicitadas através do e-mail: [safra.asset@safra.com.br](mailto:safra.asset@safra.com.br).

#### **15. Passivos Contingentes – Nota 2(g)**

O Fundo protocolou junto ao Município do Rio de Janeiro requerimento de não incidência do ITBI referente às transmissões dos imóveis incorporados ao patrimônio do Fundo através de Incorporação Total do JS Real Estate Renda Imobiliária – FII, no valor de R\$ 493, com probabilidade de perda possível.

O Fundo protocolou junto ao Município de São Paulo requerimento de não incidência do IPTU objetivando a suspensão da exibilidade dos débitos de IPTU relativos aos exercícios de 2013 a 2017 e a anulação dos créditos tributários consubstanciados nos lançamentos de IPTU, no valor de R\$ 5.906, com probabilidade de perda possível. Por se tratar de uma cobrança relativa a períodos anteriores à aquisição do imóvel, as possíveis perdas serão repassadas aos antigos proprietários.

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

#### **16. 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.

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

---

**17. Alterações estatutárias – Oferta da 5ª emissão de cotas**

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 16.01.2018 e registrada em 19.01.2018 no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob o nº 1.971.890, foram aprovadas, pela totalidade dos votos válidos dos presentes, ou seja, aproximadamente, 5,36% do total das cotas emitidas pelo Fundo e, ainda, dos representantes legais do Administrador, as principais deliberações abaixo:

(i) aprovar a realização da 5ª Emissão e da Oferta, no montante total de até 3.549.119 novas Cotas, sem considerar a eventual emissão de lotes adicional ou suplementar de cotas, podendo chegar a 4.791.309, sendo a distribuição e escrituração realizadas pelo Banco Safra S.A. ("Safra"), que exerceu as funções de (a) Coordenador Líder e (b) Estruturador, observadas as características principais indicadas:

- Coordenador Líder e Estruturador: tendo em vista que os custos da distribuição da Oferta foram arcados pelos subscritores das cotas colocadas no âmbito da Oferta, os Cotistas entenderam que a contratação do Safra não configura hipótese de conflito de interesses;

- Valor total da Oferta Base: foi de R\$ 354.912, ao Preço de Aquisição de R\$ 100,00 (cem reais), a ser ajustado futuramente de acordo com critério estabelecido para a definição do Preço de Aquisição, sem considerar em tais valores a possibilidade de captação adicional em função da emissão de Lotes Adicionais e Suplementar de Cotas;

- Direitos das Cotas: as Cotas da 5ª Emissão teriam os mesmos direitos políticos e econômicos idênticos aos das demais cotas emitidas pelo Fundo. Os rendimentos atribuídos às Cotas objeto da 5ª Emissão foram calculados *pro rata temporis*, a partir da data de encerramento da Oferta, observadas as disposições do Regulamento;

- Valor de Emissão por Cota: foi definido tendo em vista o valor de mercado das cotas já emitidas e negociadas na B3. O Valor de Emissão por Cota, foi calculado com base na média diária da cotação em bolsa dos 90 dias anteriores à data de divulgação do Anúncio de Início ("Valor de Emissão por Cota");

- Exercício do Direito de Preferência: 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. O período para o exercício do direito de preferência foi de, no mínimo, 10 dias úteis, devendo ser contado a partir do 4º dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto da Oferta ("Direito de Preferência");

- Fator de subscrição do Direito de Preferência: conferiu ao seu titular o direito de subscrever o equivalente a 0,55 novas cotas, o que representa um direito de aumento de até 55% na quantidade de cotas detidas pelos Cotistas;

- Taxa de Ingresso: não foi cobrada taxa de ingresso dos subscritores de Cotas, sem prejuízo do Custo Unitário de Distribuição a ser arcado por cada investidor no âmbito da Oferta;

- Custo Unitário de Distribuição: os investidores que vierem a subscrever no âmbito da 5ª Emissão deveriam arcar com os custos de distribuição das cotas da Oferta, não havendo ônus para os cotistas existentes, (exceto na hipótese de exercício do Direito de Preferência, em que os cotistas subscritores incorreriam nos custos em igualdade de condições com os demais investidores).

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

---

Cada investidor pagou pela subscrição e integralização de cada cota o Valor de Emissão por Cota acrescido de um custo unitário de distribuição por cota de até 3,5% sobre o Valor de Emissão por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"), que foi determinado pelo Administrador, de comum acordo com o Coordenador Líder, com base no quociente entre o valor dos gastos estimados com a distribuição primária das cotas e o volume total da oferta, devendo constar do Anúncio de Início e do Prospecto da Oferta. Caso houvesse eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este seria revertido em favor do Fundo;

- Destinação dos Recursos: os recursos obtidos com a Oferta foram destinados à aquisição de ativos imobiliários que se enquadrem na política de investimento do Fundo;

- Forma de Distribuição: o Coordenador Líder poderia contratar outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para realizar a distribuição das cotas no âmbito da Oferta;

(ii) autorizar o Administrador a definir todos os demais termos e condições, bem como adotar todas as medidas necessárias para a consecução, da Oferta, inclusive submeter a Oferta à aprovação da CVM e a admissão da negociação das Cotas à B3 e diligenciar para que tais aprovações sejam devidamente obtidas, podendo, se necessário, modificar características da Oferta para fins de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentada pela CVM e/ou B3, independentemente de prévia autorização dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

**18. Outras Informações – Encerramento da oferta de 5ª emissão de cotas**

Através de Anúncio de Caráter Exclusivamente Informativo o Fundo informou que a oferta da 5ª emissão de cotas foi registrada na CVM em 02.05.2018, sob o nº CVM/SRE/RFI/2018/014, de acordo com o disposto na Instrução CVM nº 472, na Instrução CVM nº 400 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

A distribuição das Cotas iniciou-se em 03.05.2018, com a divulgação do Anúncio de Início, e encerrou-se em 14.06.2018.

Os dados finais de distribuição da Oferta estão indicados no quadro abaixo:

<b>Tipo de Investidor</b>	<b>Números de adquirentes</b>	<b>Quantidade de Quotas adquiridas</b>
Pessoas Físicas	1.210	1.321.580
Clubes de Investimento	-	-
Fundos de Investimento	-	-
Entidades de Previdência Privada	-	-
Companhias Seguradoras	-	-
Investidores Estrangeiros	-	-
Instituições Intermediárias Participantes do Consórcio de Distribuição	-	-
Instituições Financeiras ligadas ao Fundo e às Instituições Intermediárias Participantes do Consórcio de Distribuição	-	-
Demais Instituições Financeiras	-	-
Demais Pessoas Jurídicas ligadas ao Fundo e às Instituições Intermediárias Participantes do Consórcio de Distribuição	-	-
Demais Pessoas Jurídicas	-	-

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

<b>Tipo de Investidor</b>	<b>Números de adquirentes</b>	<b>Quantidade de Quotas adquiridas</b>
Sócios, Administradores, Empregados, Prepostos e demais pessoas ligadas ao Fundo e às Instituições Intermediárias Participantes do Consórcio de Distribuição	5	307.267
Outros	-	-
<b>Total</b>	<b>1.215</b>	<b>1.628.847</b>

A liquidação financeira ocorreu em 02.07.2018 pelo valor de R\$ 173.391.

**19. Informações adicionais**

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

Diretor Responsável: Luiz Antônio Navarro Lima

\* \* \*