

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

Demonstrações Contábeis Referentes ao  
Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2019 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 2019 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 2019, 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 exercício 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.

#### *Mensuração do valor justo de instrumentos financeiros não cotados*

A Administração do Fundo aplica metodologia de mensuração do valor justo de instrumentos financeiros desenvolvida internamente, para aqueles instrumentos financeiros que não possuem 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 286.200 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.

#### *Mensuração do valor justo das propriedades para investimento*

Em 31 de dezembro de 2019, conforme nota explicativa nº4, o Fundo detém investimentos em imóveis para renda, no montante de R\$ 775.822 mil, mensurados a valor justo por meio de laudos de avaliação elaborados 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) obtenção dos laudos de avaliação elaborados por empresa especializada; (ii) a inspeção das evidências e documentos relacionados às aquisições de imóveis realizadas no exercício; (iii) a avaliação das informações dos laudos, com o objetivo de identificar eventuais mudanças significativas nas projeções dos fluxos de caixa dos imóveis; (iv) indagação à Administração com relação as principais alterações das premissas adotadas nos laudos; (v) examinamos o modelo, a consistência e razoabilidade das premissas utilizadas pelos avaliadores e comparamos com modelos e parâmetros observáveis de mercado; e (vi) exame das 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 na mensuração do valor justo dos imóveis em 31 de dezembro de 2019, no contexto das demonstrações contábeis do Fundo tomadas como um todo.

#### *Existência dos títulos e valores mobiliários*

Em 31 de dezembro de 2019, 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 2019 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.

### **Responsabilidades 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.

- Obtemos 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, 26 de março de 2020



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



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

**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 2019 e 2018**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado**

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>% sobre PL</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>% sobre PL</u>
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>		<b>319.133</b>	<b>19,96</b>	<b>626.284</b>	<b>70,18</b>
Disponibilidade	2(b)	7	0,00	11	0,00
Ativos financeiros de natureza imobiliária	2(e) e 3(a)	314.670	19,68	506.920	56,81
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	2(e) e 3(b)	-	-	113.623	12,73
Adiantamento para aquisição de propriedades para investimento	4(a)	-	-	4.016	0,45
Valores a receber		4.456	0,28	1.714	0,19
<b>Não circulante</b>		<b>1.302.381</b>	<b>81,44</b>	<b>275.490</b>	<b>30,87</b>
Ativos financeiros de natureza imobiliária	2(e) e 3(a)	35.348	2,21	-	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	2(e) e 3(b)	491.211	30,72	-	-
Propriedades para investimentos imobiliários	2(f) e 4	775.822	48,51	275.490	30,87
<b>Total do Ativo</b>		<b>1.621.514</b>	<b>101,40</b>	<b>901.774</b>	<b>101,05</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>		<b>22.350</b>	<b>1,40</b>	<b>9.411</b>	<b>1,05</b>
Rendimentos a distribuir	7	6.507	0,41	4.526	0,51
IR sobre ativos financeiros	12	9.582	0,60	4.338	0,49
Valores a pagar para aquisição de propriedades para investimento	4(a)	5.000	0,31	-	-
Valores a pagar	10(b)	1.261	0,08	547	0,06
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>6</b>	<b>1.599.164</b>	<b>100,00</b>	<b>892.363</b>	<b>100,00</b>
Cotas integralizadas		1.499.490	93,77	893.616	100,14
(-) Gastos com colocação de cotas		(14.165)	(0,89)	(14.165)	(1,59)
Lucros acumulados		528.515	33,05	362.453	40,62
(-) Distribuição de rendimentos	7	(414.676)	(25,93)	(349.541)	(39,17)
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>1.621.514</b>	<b>101,40</b>	<b>901.774</b>	<b>101,05</b>

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 2019 e 2018**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado**

	<b>Nota</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Resultado com Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>	<b>3</b>	<b>45.947</b>	<b>35.350</b>
Rendimentos com Cotas de Fundos Imobiliários		33.160	20.304
Rendimentos recebidos por Fundos de Investimento Imobiliário		7.758	9.541
Ajuste ao valor justo		21.048	12.781
Resultado na alienação		10.697	2.282
Impostos realizados/não realizados	12	(6.343)	(4.300)
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários		6.659	10.510
Juros apropriados		4.642	9.119
Ajuste ao valor justo		955	627
Resultado na alienação		1.062	764
Rendimentos de Letras de Crédito Imobiliário		6.128	4.536
Juros apropriados		6.123	4.497
Ajuste ao valor justo		5	32
Resultado na alienação		-	7
<b>Resultado com Propriedades para Investimentos Imobiliários</b>	<b>4</b>	<b>120.091</b>	<b>28.158</b>
Ajuste ao valor justo		81.643	6.974
Receitas de alugueis		38.542	21.255
Demais despesas		(94)	(71)
<b>Resultado com Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária</b>	<b>3</b>	<b>12.457</b>	<b>9.196</b>
Resultado com operações de renda fixa - Títulos Públicos		12.462	9.083
Juros apropriados		15.916	11.592
Ajuste ao valor justo		(11)	3
Resultado na alienação		9	(56)
Impostos realizados/não realizados	12	(3.452)	(2.456)
Resultado de Equivalência Patrimonial	3(b-II)	(5)	113
<b>Remuneração de cotistas na emissão</b>	<b>6(b)</b>	<b>(1.425)</b>	<b>-</b>
<b>Despesas operacionais</b>	<b>11</b>	<b>(11.008)</b>	<b>(7.001)</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>166.062</b>	<b>65.703</b>
<b>Quantidade de cotas</b>	<b>6(a)</b>	<b>13.844.885</b>	<b>8.081.791</b>
<b>Lucro líquido por cota (R\$)</b>		<b>11,99</b>	<b>8,13</b>
<b>Valor patrimonial da cota (R\$)</b>		<b>115,5058</b>	<b>110,4165</b>

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 2019 e 2018**  
**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 2017</b>		<b>720.225</b>	<b>(14.165)</b>	<b>(301.499)</b>	<b>295.091</b>	<b>1.659</b>	<b>296.750</b>	<b>701.311</b>
Cotas emitidas no exercício - 1.628.847	6(a)	173.391	-	-	-	-	-	173.391
Lucro líquido do exercício		-	-	-	49.224	16.479	65.703	65.703
Rendimentos distribuídos no exercício	7	-	-	(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>344.315</b>	<b>18.138</b>	<b>362.453</b>	<b>892.363</b>
Cotas emitidas no exercício - 5.763.094	6(a) e 6(b)	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)
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>1.499.490</b>	<b>(14.165)</b>	<b>(414.676)</b>	<b>412.781</b>	<b>115.734</b>	<b>528.515</b>	<b>1.599.164</b>

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**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado**

	<b>Nota</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
<b>Lucro líquido do exercício ajustado</b>		<b>68.466</b>	<b>49.224</b>
Lucro líquido do exercício		166.062	65.703
Ajustes ao lucro líquido	7	(97.596)	(16.479)
Ajuste ao valor justo		(103.640)	(20.417)
Ativos financeiros de natureza imobiliária		(22.008)	(13.440)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		11	(3)
Propriedades para investimentos imobiliários		(81.643)	(6.974)
Ajuste de impostos realizados e não realizados	12	5.325	4.179
Despesa de impostos sobre ativos financeiros		9.795	6.756
Impostos correntes pagos		(4.470)	(2.577)
Ajuste de resultado de equivalência patrimonial	3(b-II)	5	-
Provisão de valores a receber/pagar		714	(241)
<b>Variação de ativos e passivos financeiros</b>		<b>176.090</b>	<b>(191.982)</b>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		176.090	(191.982)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais</b>		<b>244.556</b>	<b>(142.758)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>			
Aquisição de propriedades para investimentos imobiliários	4(a)	(409.673)	(7.526)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		(377.607)	24.406
Títulos Públicos		(377.593)	22.023
Demais		(14)	2.383
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento</b>		<b>(787.280)</b>	<b>16.880</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Rendimentos líquidos pagos no exercício	7	(63.154)	(47.516)
Cotas emitidas no exercício	6(a) e 6(b)	605.874	173.391
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento</b>		<b>542.720</b>	<b>125.875</b>
<b>Variação líquida de Caixa e Equivalente de Caixa</b>		<b>(3)</b>	<b>(3)</b>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		11	14
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		7	11
<b>Variação líquida de Caixa e Equivalente de Caixa</b>		<b>(4)</b>	<b>(3)</b>

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 2019 e 2018**  
**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.

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

**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 2019 e 2018**  
**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.
- 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.

**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 2019 e 2018**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

---

- 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.

##### **(f) 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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

**3. Ativos Financeiros**

	31.12.2019					31.12.2018		
	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>307.363</b>	<b>42.655</b>	<b>350.018</b>	<b>314.670</b>	<b>35.348</b>	<b>45.947</b>	<b>506.920</b>	<b>35.350</b>
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário <sup>(1)</sup>	120.748	40.273	161.021	161.021	-	33.160	156.516	20.304
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI <sup>(2)</sup>	32.971	2.377	35.348	-	35.348	6.659	97.952	10.510
Letras de Crédito Imobiliários - LCI <sup>(2)</sup>	153.644	5	153.649	153.649	-	6.128	252.452	4.536
<b>Natureza Não Imobiliária</b>	<b>491.221</b>	<b>(10)</b>	<b>491.211</b>	<b>-</b>	<b>491.211</b>	<b>12.457</b>	<b>113.623</b>	<b>9.196</b>
Letras Financeiras do Tesouro - LFT <sup>(2)</sup>	490.626	(10)	490.616	-	490.616	12.462	113.023	9.083
Ações de Companhias Fechadas <sup>(3)</sup>	595	-	595	-	595	(5)	600	113
<b>Total em 31.12.2019</b>	<b>798.584</b>	<b>42.645</b>	<b>841.229</b>	<b>314.670</b>	<b>526.559</b>	<b>58.404</b>	<b>620.543</b>	<b>44.546</b>
<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>		

<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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**  
**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	31.12.2019			31.12.2018		
	Quantidade Cotas	Valor Justo	% sobre Cotas Integralizadas	Quantidade Cotas	Valor Justo	% sobre Cotas Integralizadas
FII CSHG JHSF Prime Offices (1)	390.952	87.241	23,69	373.245	64.198	22,62
FII Edifício Galeria (2)	344.476	20.500	9,04	344.476	14.985	9,04
FII VBI FL 4440 (3)	217.121	33.545	10,10	217.121	27.032	10,10
FII TB Office (4)	75.781	7.752	0,75	-	-	-
FII Presidente Vargas (5)	4.516	1.983	2,32	4.516	1.558	2,32
FII Bluemacaw Office Fund II (6)	381	9.988	14,89	-	-	-
FII BTG Corporate Office Fund (7)	100	12	0,00	-	-	-
FII Santander Agências (8)	-	-	-	354.509	45.625	6,30
FII TRX Realty Logística Renda I (9)	-	-	-	41.024	3.118	2,20
<b>Total</b>	<b>1.033.327</b>	<b>161.021</b>		<b>1.334.891</b>	<b>156.516</b>	

Os objetivos operacionais dos fundos imobiliários investidos são:

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

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) 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.

**(3) FII VBI FL 4440**

Tem 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.

**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 2019 e 2018**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

---

**(4) FII TB Office**

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.

**(5) FII Presidente Vargas**

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

**(6) FII Bluemacaw Office Fund II**

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.

**(7) FII BTG Corporate Office Fund**

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.

**(8) 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.

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

Tem por objetivo a 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".



**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 2019 e 2018**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

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

As aplicações em CRI em 31.12.2019 e 31.12.2018 estão compostas como a seguir:

Lastro e Rating	Emissor	Quantidade Carteira	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de Juros	Valor Justo	
						31.12.2019	31.12.2018
1	APICESEC	24.214	15.04.2017	19.04.2027	IPCA + 5,73% a.a.	23.015	50.809
2	RBCAPITALSEC	45	19.12.2012	19.12.2024	IPCA + 4,34% a.a.	12.333	13.103
1	APICESEC	210	08.10.2013	16.08.2019	110,00% CDI	-	34.040
<b>Total</b>						<b>35.348</b>	<b>97.952</b>

(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)**

As aplicações em LCI em 31.12.2019 e 31.12.2018 estão compostas como a seguir:

Emissor	Quantidade Carteira	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de Juros	Valor Justo	
					31.12.2019	31.12.2018
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	-
CEF	1	26.10.2018	09.11.2021	93,00% CDI	-	151.484
ABC BRASIL	50.000	25.10.2018	23.01.2019	90,00% CDI	-	50.490
ABC BRASIL	50.000	26.10.2018	24.01.2019	90,00% CDI	-	50.478
<b>Total</b>					<b>153.649</b>	<b>252.452</b>

**(b) Natureza Não Imobiliária**

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

As aplicações em LFT em 31.12.2019 e 31.12.2018 estão compostas como a seguir:

Emissor	Quantidade Carteira	Data de Emissão	Data de Vencimento	Valor Justo	
				31.12.2019	31.12.2018
BACEN	38.126	08.07.2016	01.09.2022	399.073	-
BACEN	8.751	26.10.2018	01.03.2025	91.543	-
BACEN	5.938	08.07.2016	01.09.2022	-	58.647
BACEN	511	13.01.2017	01.09.2023	-	5.046
BACEN	4.998	06.07.2018	01.09.2024	-	49.330
<b>Total</b>				<b>490.616</b>	<b>113.023</b>

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.

**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 2019 e 2018**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

**(II) Ações Companhias Fechadas**

Em 31.12.2019, 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	REP <sup>(*)</sup>	Capital Social	Resultado
31.12.2019	100%	595	(5)	595	(5)
31.12.2018	100%	600	113	600	113

<sup>(\*)</sup> Resultado de Equivalência Patrimonial.

**4. Propriedade para Investimentos Imobiliários**

	Nota	31.12.2019			31.12.2018		
		Valor de Custo	Ajuste ao Valor Justo Acumulado	Valor Justo	Receita de Aluguel	Valor Justo	Receita de Aluguel
Edifício Paulista	4(a)	418.689	51.776	470.465	16.020	-	-
W Torre Nações Unidas III	4(b)	261.286	35.544	296.830	21.833	268.030	20.530
Edifício Praia de Botafogo	4(c)	12.509	(3.982)	8.527	689	7.460	725
<b>Total em 31.12.2019</b>		<b>692.484</b>	<b>83.338</b>	<b>775.822</b>	<b>38.542</b>	<b>275.490</b>	<b>21.255</b>
<b>Total em 31.12.2018</b>		<b>273.795</b>	<b>1.695</b>	<b>275.490</b>	<b>21.255</b>		

O valor justo indicado foi apurado mediante laudos de avaliação emitidos em 04.12.2019 para o Wtorre Nações Unidas III e Edifício Praia de Botafogo, e emitido em 20.12.2019 para o Edifício Paulista, 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.

O Administrador não fez ou contratou avaliação externa após essa data e não identificou nenhuma alteração significativa nas premissas utilizadas para 31.12.2019.

**(a) 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 m<sup>2</sup> 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 o término do processo junto à Prefeitura da Cidade de São Paulo para desdobramento da matrícula e do IPTU.

**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 2019 e 2018**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

---

O valor justo de R\$ 470.465 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 Tokio Marine Seguradora S.A., por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas com o risco máximo coberto de R\$ 498.800.

**(b) 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\$ 261.286, no qual inclui custos diretos de aquisição de R\$ 7.526, pagos durante o exercício findo em 31.12.2018.

O valor justo de R\$ 296.830 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\$ 470.060.

**(c) 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\$ 8.527 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 Factory Mutual Insurance Company, por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas com o risco máximo coberto de R\$ 4.895 e R\$ 1.301 (US\$ 322.750 (trezentos e vinte e dois mil e setecentos e cinquenta dólares) convertidos pela PTAX de venda em 31.12.2019), respectivamente, totalizando a cobertura máxima de R\$ 6.196.

**(d) Outros componentes**

**(I) Valores a receber**

Em 31.12.2019, os valores registrados na rubrica "Valores a receber" referem-se basicamente aos alugueis a serem reembolsados pelos inquilinos no montante de R\$ 4.454 em 31.12.2019 (31.12.2018 – R\$ 1.711). No exercício findo em 31.12.2019 e 31.12.2018, o Fundo não apresentou casos de inadimplência nos imóveis locados.

**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 2019 e 2018**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

---

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

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

**(II) Demais despesas com propriedades para investimentos imobiliários**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Despesa de condomínio	(40)	(71)
Despesa de IPTU	(35)	-
Despesa de manutenção	(19)	-
<b>Total</b>	<b>(94)</b>	<b>(71)</b>

**5. Gerenciamento de riscos**

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

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

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

**(b) Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Coordenador Líder, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e 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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**  
**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 FIIs são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**(g) Riscos relacionados ao mercado imobiliário**

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

**(h) Riscos de desvalorização dos imóveis**

Como os recursos do Fundo poderão se aplicados diretamente em imóveis ou em FIIs que investem em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração, é o potencial 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 31.12.2019, o capital está composto por 13.844.885 cotas, totalmente integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 115,5057, totalizando R\$ 1.599.164.

**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 2019 e 2018**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

**(a) Cotas Integralizadas**

<b>Data</b>	<b>Emissão<sup>(1)</sup></b>	<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>Valor das Cotas Integralizadas</b>
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 <sup>(2)</sup>	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
<b>Total</b>		<b>13.844.885</b>	<b>1.499.490</b>

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

<sup>(2)</sup> Conforme Assembleia Geral de 30.09.2014, houve desdobramento das cotas existentes do Fundo à razão de 1:10 até a data de incorporação.

**(b) Oferta da 6ª emissão de cotas**

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 24.06.2019 e registrada em 25.06.2019 no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob o nº 2.006.713, pela totalidade dos votos válidos dos presentes, ou seja, aproximadamente, 0,29% do total das cotas emitidas pelo Fundo e, ainda, dos representantes legais do Administrador, foi aprovada a realização da 6ª emissão e da respectiva oferta pública ("6ª Oferta") no montante total de até R\$ 625.000, ao Preço de Aquisição de R\$ 105,13 (cento e cinco reais e treze 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 da 6ª Oferta 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 31.05.2019.

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 0,73560675 novas cotas, o que representa um direito de aumento de até 73,560675% 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% sobre o valor de emissão por cota. Caso haja eventual saldo do custo unitário de distribuição após o encerramento da 6ª Oferta, este seria revertido em favor do Fundo.

Os recursos obtidos com a 6ª Oferta foram destinados à aquisição de ativos imobiliários que se enquadrem na política de investimento do Fundo.

Através de Anúncio de Caráter Exclusivamente Informativo o Fundo informou que a oferta da 6ª emissão de cotas foi registrada na CVM em 08.08.2019, sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/030, de acordo com o disposto na Instrução CVM nº 472/08, na Instrução CVM nº 400/03 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.



**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 2019 e 2018**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

A distribuição das cotas iniciou-se em 09.08.2019 e encerrou-se em 16.09.2019. Os dados finais de distribuição da 6ª Oferta estão indicados no quadro abaixo:

<b>Tipo de Investidor</b>	<b>Número de adquirentes</b>	<b>Quantidade de cotas adquiridas</b>
Pessoas Físicas	7.656	4.188.346
Fundos de Investimento	12	777.320
Entidades de Previdência Privada	1	79.101
Investidores Estrangeiros	1	691.879
Demais Pessoas Jurídicas	28	29.889
<b>Total</b>	<b>7.698</b>	<b>5.766.535</b>
Cancelamento por Subscrição Condicionada ao Total		(3.429)
Cancelamento por Subscrição Proporcional		(12)
<b>Total</b>		<b>5.763.094</b>

A integralização das cotas foi realizada em 01.10.2019 pelo valor original no montante de R\$ 605.874. Entre as datas de subscrição até sua efetiva integralização, a atualização dos recursos financeiros, no montante de R\$ 1.425, foi paga aos respectivos investidores em 21.10.2019, cuja despesa do fundo foi registrada na rubrica "Remuneração de cotistas na emissão".

**(c) Composição patrimonial do resultado não realizado**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Ajuste ao valor justo	125.983	22.343
Ativos financeiros	42.645	20.648
Propriedades para investimentos imobiliários	83.338	1.695
IR sobre ativos financeiros (não realizado)	(9.582)	(4.338)
Demais	(667)	133
<b>Total</b>	<b>115.734</b>	<b>18.138</b>

**(d) Cotas negociadas no Mercado**

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sendo a última negociação ocorrida em 30.12.2019, com valor de cota de R\$ 122,80.

**(e) Rentabilidade no exercício**

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31.12.2019 foi de 11,07% (2018 – 7,35%), 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.

**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 2019 e 2018**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

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:

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Lucro Líquido do exercício</b>	<b>166.062</b>	<b>65.703</b>
<b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa</b>	<b>(97.596)</b>	<b>(16.479)</b>
<b>Lucro Líquido de caixa no exercício</b>	<b>68.466</b>	<b>49.224</b>
Resultado mínimo a distribuir (95%)	65.043	46.763
<b>Rendimentos distribuídos no exercício</b>	<b>65.135</b>	<b>48.042</b>
Rendimentos pagos no exercício	58.628	43.516
Rendimentos provisionados no exercício	6.507	4.526
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>	<b>63.154</b>	<b>47.516</b>
Relativos ao exercício	58.628	43.516
Relativos ao exercício anterior	4.526	4.000

## **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.



**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 2019 e 2018**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

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

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

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

Onde:

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

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

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

(I) Administrador 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 31.12.2019.

### (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
01/2019	Banco Safra S.A.	Custodiante	106.506	(5.014)	100,00%	1,07%	100,00%
02/2019	Banco Safra S.A.	Custodiante	9.604	(4.892)	100,00%	0,25%	100,00%
03/2019	Banco Safra S.A.	Custodiante	6.316	(5.307)	100,00%	0,21%	100,00%
04/2019	Banco Safra S.A.	Custodiante	33.119	(5.221)	100,00%	0,30%	100,00%
05/2019	Banco Safra S.A.	Custodiante	42.538	(5.399)	100,00%	0,52%	100,00%
06/2019	Banco Safra S.A.	Custodiante	5.851	(260.621)	100,00%	0,33%	100,00%
07/2019	Banco Safra S.A.	Custodiante	20.430	(5.677)	100,00%	0,44%	100,00%
08/2019	Banco Safra S.A.	Custodiante	167.465	(6.643)	100,00%	1,29%	100,00%
09/2019	Banco Safra S.A.	Custodiante	455.055	(106.280)	100,00%	6,55%	100,00%
10/2019	Banco Safra S.A.	Custodiante	5.691	(10.333)	100,00%	0,10%	100,00%
11/2019	Banco Safra S.A.	Custodiante	2.329	(47.956)	100,00%	0,25%	100,00%
12/2019	Banco Safra S.A.	Custodiante	48.317	(78.199)	100,00%	0,64%	100,00%

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

**Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

**(b) Remuneração da Administração – Notas 8 e 9**

<b>Serviços</b>	<b>Contraparte</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Taxa de Administração/Gestão	Banco J. Safra S.A.	(7.732)	(5.359)
Taxa Distribuição/Escturaçãoção	Banco Safra S.A.	(2.578)	(1.787)
<b>Total</b>		<b>(10.310)</b>	<b>(7.146)</b>

Em 31.12.2019 o montante provisionado de taxa de administração a pagar era de R\$ 1.242 (31.12.2018 – R\$ 567). Não houve cobrança de taxa de performance para os exercícios findos em 31.12.2019 e 31.12.2018.

**11. Despesas Operacionais**

	<b>Nota</b>	<b>2019</b>		<b>2018</b>	
		<b>Valor</b>	<b>%</b>	<b>Valor</b>	<b>%</b>
Remuneração da administração	10(b)	(10.310)	(0,98)	(7.146)	(0,90)
Prestação de Serviços de Terceiros e Sistema Financeiro		(235)	(0,02)	(140)	(0,02)
Outras despesas administrativas		(463)	(0,04)	285	0,03
(Pagamento)/Reversão de contingências fiscais	13	(336)	(0,03)	453	0,05
Taxa de fiscalização CVM		(60)	(0,01)	(60)	(0,01)
Demais		(67)	(0,01)	(108)	(0,01)
<b>Total</b>		<b>(11.008)</b>	<b>(1,04)</b>	<b>(7.001)</b>	<b>(0,89)</b>

Os percentuais foram calculados sobre o patrimônio líquido médio do exercício no montante R\$ 1.055.245 (2018 – R\$ 789.960).

**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, 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\$ (9.795) (2018 – R\$ (6.756)). O saldo total de imposto a pagar totaliza R\$ 9.582 (31.12.2018 – R\$ 4.338), 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 31.12.2019 o imposto pago foi de R\$ 4.550 (31.12.2018 – R\$ 2.577).

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

**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 2019 e 2018**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

---

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 31.12.2019 o número de cotistas do Fundo é de 38.800 (31.12.2018 – 16.111).

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.

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

O Fundo ingressou 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, 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. A probabilidade de perda desse processo passou de possível para remota durante o exercício findo em 31.12.2019.

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 12.

Não há registro de outras 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](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. 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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

---

## 16. Eventos subsequentes

### (a) 7ª emissão de cotas (Oferta Pública Restrita)

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 (inclusive).

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 0,50000000 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, este seria 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 e encerrou-se em 11.02.2020. Os dados finais da distribuição estão indicados no quadro abaixo:

<b>Tipo de Investidor</b>	<b>Número de adquirentes</b>	<b>Quantidade de cotas adquiridas</b>
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
<b>Total</b>	<b>14.850</b>	<b>6.922.443</b>

A integralização das cotas foi realizada em 02.03.2020 pelo valor original no montante de R\$ 748.316. A atualização dos recursos financeiros, entre as datas de subscrição até sua efetiva integralização, será paga aos respectivos 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 do Administrador às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

---

**(b) Aquisição do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO TOWER BRIDGE CORPORATE"**

Em Assembleia Geral Extraordinária, que autorizou a 7ª Emissão e Oferta de cotas, foi definido que os recursos obtidos seriam destinados para: (i) prioritariamente, a aquisição do "Condomínio Tower Bridge Corporate", situado na Av. Jornalista Roberto Marinho, 85, de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário TB Office ("FII TB Office"), administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. ("Imóvel"), e/ou (ii) o acesso a novas oportunidades de aquisição de ativos para a sua carteira, utilizando (a) o eventual saldo remanescente de recursos captados, após efetivada a aquisição de que trata o item (i) acima, ou (b) a totalidade dos recursos captados na 7ª Emissão, na hipótese de a conclusão da *Due Diligence* do Imóvel, por parte do Fundo, necessária à aquisição de que trata o item (i) acima, não ser satisfatória.

Em 11.12.2019 foi divulgado Fato Relevante em cumprimento ao disposto nas Instruções CVM nº 358/02 e 472/08, para comunicar que a proposta do Fundo para aquisição da integralidade do imóvel "Condomínio Tower Bridge Corporate" foi aprovada pelo vendedor em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do FII TB OFFICE, realizada em 10.12.2019, sujeita a satisfação de condições resolutivas, incluindo a conclusão satisfatória, a critério exclusivo do Fundo, de processo *Due Diligence*.

Em 09.03.2020, foi divulgado Fato Relevante informando a conclusão do processo de aquisição do Imóvel pelo Fundo no montante de R\$ 1.055.250, sendo R\$ R\$ 1.042.626 pagos nesta data e R\$ 12.624 destinados à equalização de passivos identificados na auditoria jurídica, valor este que se enquadra no percentual destinado para contingências de até 2% do preço de aquisição.

**(c) Efeitos macroeconômicos nas Demonstrações Contábeis**

A administração do Fundo está acompanhando os possíveis impactos do COVID-19 em seus negócios. Considerando o perfil da carteira do Fundo, identificamos impactos na cotação de diversos ativos financeiros negociados no mercado como um todo. Atualmente não há indicativos de que essas variações tenham caráter permanente ou de longa duração. A Administradora do Fundo mantém plano de contingência e continuidade de seus negócios, o que assegura a manutenção da administração do fundo mesmo diante de eventual agravamento da situação.

**17. Informações adicionais**

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

Diretor Responsável: Luiz Antônio Navarro Lima

\* \* \*