

JS Real Estate Multigestão - FII
CNPJ nº 13.371.132/0001-71
(Administrado pelo Banco J. Safra S.A.)
(CNPJ nº 03.017.677/0001-20)

*Demonstrações Financeiras Referentes ao Exercício
Findo em 31 de Dezembro de 2015 e Relatório dos
Auditores Independentes*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

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

Examinamos as demonstrações financeiras do JS Real Estate Multigestão - FII (“Fundo”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, da mutação do patrimônio líquido e do fluxo de caixa no exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade do Administrador sobre as demonstrações financeiras

O Administrador do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários 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.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Administrador do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pelo Administrador do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

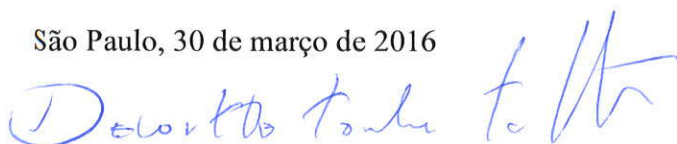
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do JS Real Estate Multigestão – FII em 31 de dezembro de 2015 e o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulamentados pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

Outros assuntos

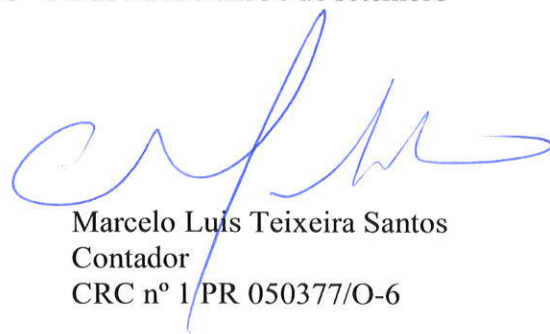
Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro 2014, apresentado para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 31 de março de 2015, que conteve ênfase com relação a incorporação integral dos fundos JS Real Estate Renda Imobiliária – FII e do JS Real Estate Recebíveis Imobiliários – FII ao Fundo em 30 de setembro de 2014.

São Paulo, 30 de março de 2016



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



Marcelo Luis Teixeira Santos
Contador
CRC nº 1 PR 050377/O-6

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

Balço Patrimonial
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Nota	2015	% sobre PL	2014	% sobre PL
Ativo					
Circulante		456.601	68,09	418.906	61,10
Disponibilidade		10	-	10	-
Títulos e Valores Mobiliários					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundos de investimento referenciado	(4.i)	117.717	17,55	31.614	4,61
De natureza imobiliária					
Cotas de fundos de investimento imobiliário	(4.ii.a)	90.076	13,43	83.896	12,24
Certificados de recebíveis imobiliários	(4.ii.b)	98.712	14,72	32.581	4,75
Letras de crédito imobiliário	(4.ii.c)	150.086	22,38	270.776	39,49
Outros ativos		-	-	29	-
Não circulante		221.545	33,04	274.024	39,97
Títulos e Valores Mobiliários					
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	(4.ii.b)	103.329	15,41	260.235	37,96
Letras de crédito imobiliário	(4.ii.c)	108.400	16,16	-	-
Investimento					
Propriedades para Investimento	(5)	9.816	1,46	12.509	1,82
Outros Ativos					
Crédito tributário	(10)	-	-	1.280	0,19
Total do Ativo		678.146	101,12	692.930	101,07

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Balço Patrimonial
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Nota	2015	% sobre PL	2014	% sobre PL
Passivo					
Circulante					
		7.526	1,12	7.323	1,07
Rendimentos a distribuir	(7)	6.776	1,01	5.513	0,80
IR s/ cotas de fundos de investimentos referenciado		472	0,07	76	0,01
Auditoria		19	-	-	-
Negociação e intermediação de valores		-	-	1.685	0,25
Taxa performance		-	-	46	0,01
Outros	(10)	259	0,04	3	-
Patrimônio Líquido	(8)	670.620	100,00	685.607	100,00
Cotas integralizadas		720.225	107,40	720.225	105,05
(-)Gastos com colocação de cotas		(14.165)	(2,11)	(14.165)	(2,07)
Lucros acumulados		136.227	20,31	75.779	11,05
(-)Distribuição de rendimentos		(171.667)	(25,60)	(96.232)	(14,04)
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		678.146	101,12	692.930	101,07

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Nota	2015	2014
Resultado com Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Rendimentos de Certificados de recebíveis imobiliários			
Juros apropriados	(4.ii.b)	34.669	24.640
Ajuste ao valor justo	(4.ii.b)	(544)	(2.194)
Rendimentos de Letras de crédito imobiliário			
Juros apropriados	(4.ii.c)	33.994	13.816
Rendimentos com Cotas de fundos imobiliários			
Resultado na alienação	(4.ii.a)	(1.509)	(3.527)
Ajuste ao valor justo	(4.ii.a)	(7.766)	(6.834)
Rendimentos recebidos por Fundos de Investimento Imobiliário	(4.ii.a)	10.084	12.956
		68.928	38.857
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo	(5)	(2.693)	-
Receitas de alugueis	(5)	737	196
Demais despesas	(10)	(387)	(22)
		(2.343)	174
Resultado com Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária			
Receitas líquidas com cotas de fundos de investimento	(4.i)	5.428	4.322
		5.428	4.322
Outras Receitas/Despesas Operacionais			
Créditos tributários	(10)	(1.280)	1.280
		(1.280)	1.280
Despesas Operacionais			
Taxa de administração e performance	(6)	(10.126)	(6.007)
Despesas tributárias	(9)	-	(1.199)
Corretagem e emolumentos	(9)	(99)	(749)
Outras despesas administrativas	(9)	(60)	(171)
		(10.285)	(8.126)
Lucro líquido do exercício		60.448	36.507
Quantidade de cotas		6.452.944	6.452.944
Lucro líquido por cota - R\$		9,37	5,66
Valor patrimonial da cota - R\$		103,92	106,25

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Mutação do Patrimônio Líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Cotas subscritas e integralizadas	(-) Gastos com colocação de cotas	Rendimentos distribuídos	Lucro Acumulado			Total
				Resultado Realizado	Resultado Não Realizado	Total	
Em 31 de dezembro de 2013	473.295	(9.440)	(51.769)	51.360	(16.998)	34.362	446.448
Lucro líquido do exercício	-	-	-	44.149	(7.642)	36.507	36.507
Rendimentos distribuídos no exercício (nota 7)	-	-	(44.463)	-	-	-	(44.463)
Incorporação							
JS Real Estate Recebíveis Imobiliários	228.488	(3.195)	-	(1.898)	-	(1.898)	223.395
JS Real Estate Renda Imobiliária	91.426	(1.530)	-	(968)	-	(968)	88.928
Participação recíproca em cotas de FII	(72.984)	-	-	7.776	-	7.776	(65.208)
Em 31 de dezembro de 2014	720.225	(14.165)	(96.232)	100.419	(24.640)	75.779	685.607
Lucro líquido do exercício	-	-	-	73.356	(12.908)	60.448	60.448
Rendimentos distribuídos no exercício (nota 7)	-	-	(73.356)	-	-	-	(73.356)
Rendimentos distribuídos períodos anteriores (nota 7)	-	-	(2.079)	-	-	-	(2.079)
Em 31 de dezembro de 2015	720.225	(14.165)	(171.667)	173.775	(37.548)	136.227	670.620

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstração do fluxo de caixa - método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro Líquido do Exercício		60.448	36.507
Ajustado para Reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa			
Ajuste ao valor justo de ativos financeiros		8.309	9.028
Ajuste ao valor justo de propriedades de investimento		2.693	-
Provisão Contas a Pagar/Contas a Receber		626	(106)
Constituição e baixa de Crédito Tributário		1.280	(1.280)
Lucro Líquido Caixa do Exercício		73.356	44.149
Outras Movimentações Operacionais			
Natureza Imobiliária		86.919	(68.789)
Aquisições Ativos Financeiros		(372.757)	(304.163)
Vendas/Resgates/Amortização de ativos Financeiros		459.676	235.374
Natureza Não Imobiliária		(86.103)	67.311
Aquisições Ativos Financeiros		(249.573)	(76.057)
Vendas/Resgates/Amortização de ativos Financeiros		163.470	143.368
Saldo Caixa Incorporado		-	16
Caixa líquido das atividades Operacionais		74.172	42.687
Fluxo de caixa das atividades de Financiamento			
Distribuição de Rendimentos para os cotistas		(74.172)	(42.687)
Resultado de 2015		(68.659)	-
Resultado de 2014	(7)	(5.513)	(38.364)
Resultado de 2013	(7)	-	(4.323)
Variação Líquida de Caixa e Equivalente de Caixa		-	-
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		10	10
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		10	10

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O JS Real Estate Multigestão - FII ("Fundo"), administrado pelo Banco J. Safra S.A., foi constituído sob a forma de condomínio fechado, e é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, conforme definidos na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado pela CVM em 6 de junho de 2011 e iniciado suas atividades na mesma data.

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de qualquer um dos ("Ativos-Alvo"), ou de direito a eles relativos: (a) cotas de outros fundos de investimento imobiliário - preferencialmente; (b) certificados de recebíveis imobiliários (CRI); (c) letras de crédito imobiliários (LCI) e, (d) letras hipotecárias (LH), 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 financeiras e principais práticas contábeis

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A elaboração das demonstrações financeiras 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.

(a) Apuração do resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

(b) Disponibilidades

Disponibilidades são representadas por depósitos bancários.

(c) Fluxo de caixa

Elaborada pelo método indireto.

(d) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros para negociação (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.

Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado: são ativos avaliados pelo custo de aquisição acrescido dos rendimentos auferidos, os quais impactam o resultado do exercício, líquidos de eventuais perdas por impairment.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação.

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- . Disponibilidades: saldo de caixa e depósito à vista.
- . Títulos e valores mobiliários: representados por Certificados de recebíveis imobiliários, Letras de crédito imobiliário e Cotas de fundos de investimento.

(e) Mensuração dos instrumentos financeiros e reconhecimento das variações no valor justo.

I. Mensuração dos instrumentos financeiros

Em geral, os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que em condições usuais de mercado equivale ao preço de transação. Posteriormente, esses instrumentos são mensurados da seguinte forma:

- Não mensurados ao valor justo por meio do resultado: são reconhecidos pelo seu custo amortizado, ajustados pelos custos de transação;
- Mensurados ao valor justo por meio do resultado: são reconhecidos sem dedução dos custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando da sua alienação.

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.

II. Reconhecimento das variações no valor justo

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado

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

(f) Passivo circulante

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

(g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

O Administrador do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião do Administrador, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, se referem ao valor justo dos investimentos financeiros e propriedades para investimento. O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados 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 mudanças 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.

(h) Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo 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 confiam 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. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado

2015

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo Total
Propriedades para Investimento	-	-	9.816	9.816
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	90.076	-	-	90.076
Cotas de Fundos de Investimento Referenciado	-	117.717	-	117.717
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	202.041	-	202.041
Letras de Crédito Imobiliários - LCI	-	258.486	-	258.486
Total do ativo	90.076	578.244	9.816	678.136

2014

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo Total
Propriedades para Investimento	-	-	12.509	12.509
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	83.897	-	-	83.897
Cotas de Fundos de Investimento Referenciado	-	31.614	-	31.614
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	292.816	-	292.816
Letras de Crédito Imobiliários - LCI	-	270.776	-	270.776
Total do ativo	83.897	595.206	12.509	691.612

3. 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 ou de 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 para honrar seus

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado

compromissos.

(c) Risco de concentração da carteira do Fundo

A carteira do Fundo será primordialmente composta por cotas de outros FIIs, a serem adquiridas em ofertas públicas ou no mercado secundário, em mercados regulamentados de valores mobiliários, que invistam em ativos como shoppings, edifícios comerciais, residenciais, lojas de ruas destinadas a comércio varejista, entre outros, buscando auferir rendimentos oriundos das distribuições regulares dos fundos investidos, bem como ganhos de capital na alienação das cotas investidas. O Fundo poderá concentrar até 100% de seus recursos em um único Ativo Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira.

(d) Risco relativo à rentabilidade do Fundo

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

(e) Risco relativo à concentração e pulverização

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

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

Como os 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 investe 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 patrimônio do Fundo.

4. Títulos e valores mobiliários

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado

Resumo das aplicações com respectivos vencimentos em 31 de dezembro de 2015:

Descrição	Sem Vencimento	Até um ano	Acima de um ano	Valor Justo	Valor a Custo
Cota de Fundo de Investimento Referenciado	117.717	-	-	117.717	117.717
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	90.076	-	-	90.076	113.642
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	-	98.712	103.329	202.041	204.785
Letras de Créditos Imobiliários (LCI)	-	150.086	108.400	258.486	258.486
Total	207.793	248.798	211.729	668.320	694.630

Resumo das aplicações com respectivos vencimentos em 31 de dezembro de 2014:

Descrição	Sem Vencimento	Até um ano	Acima de um ano	Valor Justo	Valor a Custo
Cota de Fundo de Investimento Referenciado	31.614	-	-	31.614	31.614
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	83.897	-	-	83.897	99.698
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	-	32.581	260.235	292.816	295.015
Letras de Créditos Imobiliários (LCI)	-	270.776	-	270.776	270.776
Total	115.511	303.357	260.235	679.103	697.103

(i) De natureza não imobiliária

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são atualizados, diariamente, pelo respectivo valor da cota divulgado pelo Administrador.

As Cotas de Fundos de Investimento estão compostas como a seguir:

Fundo	Administrador	2015	2014
		Valor Justo	Valor Justo
Safra Cap Market Premium Crédito Privado FIC FI Referenciado	JS ADM	67.263	31.614
Safra Cap Market VIP DI Crédito Privado FIC FI Referenciado	JS ADM	50.454	-
		117.717	31.614

No exercício findo de 31 de dezembro de 2015 foi reconhecido a título de receita líquida de IR com aplicação em cotas de fundos de investimento o montante de R\$ 5.428 (R\$ 4.322 em 2014).

(ii) De natureza imobiliária

(a) Cotas de Fundos de Investimento imobiliário:

São classificados como ativos financeiros para negociação e são avaliados pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no boletim diário de Informações da BMF& Bovespa).

As aplicações em Cotas de Fundos Imobiliários em 31 de dezembro de 2015 estão compostas como a seguir:

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado

Fundo		Quantidade	Valor justo	Valor de Custo	% sobre cotas integralizadas
FII Santander Agências	a.1	522.781	44.855	48.097	9,28
FII Edifício Galeria	a.2	346.476	19.403	30.825	9,09
FII CSHG JHSF Prime Offices	a.3	10.789	10.789	10.544	6,54
FII CSHG Brasil Shopping	a.4	3.221	4.490	6.450	0,60
FII TRX Realty Logística Renda I	a.5	57.245	3.609	5.912	3,47
FII VBI FL 4440	a.6	44.521	3.427	4.672	2,07
FII Presidente Vargas	a.7	4.715	2.711	5.833	2,42
FII Shopping Jardim Sul	a.8	12.895	793	1.309	0,58
		1.002.643	90.076	113.642	

As aplicações em Cotas de Fundos Imobiliários em 31 de dezembro de 2014 estão compostas como a seguir:

Fundo		Quantidade	Valor justo	Valor de Custo	% sobre cotas integralizadas
FII Santander Agências	a.1	413.810	36.167	38.885	0,64
FII Edifício Galeria	a.2	346.476	26.505	30.825	0,70
FII TRX Realty Logística Renda I	a.5	57.245	5.267	5.912	0,32
FII CSHG Brasil Shopping	a.4	3.411	5.014	6.831	0,93
FII VBI FL 4440	a.6	52.892	3.303	5.550	0,15
FII Presidente Vargas	a.7	4.715	3.252	5.833	1,67
FII Shopping Jardim Sul	a.8	44.453	3.114	4.511	0,14
FII Parque Dom Pedro Shopping Center	a.9	1.026	1.275	1.350	0,53
		924.028	83.897	99.697	

No exercício findo de 31 de dezembro de 2015 foi reconhecido a título de resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliários o montante de R\$ 809 (R\$ 2.595 em 2014).

Os objetivos operacionais dos fundos imobiliários investidos são:

a.1) 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.

a.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.

a.3) 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.

a.4) FII CSHG Brasil Shopping

Tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais devidamente constituídos, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários comerciais devidamente construídos, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, incluindo-se ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, bem como cotas de outros fundos de investimento imobiliário, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente "Shopping Centers".

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado

a.5) FII TRX Realty Logística Renda I

Tem como objetivo a aquisição de direitos reais relativos a imóveis comerciais, construídos e destinados a operação de armazéns logísticos, podendo, inclusive, adquirir Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) lastreados em créditos vinculados ou decorrentes de contratos de locação, arrendamento ou outorga de direito real de superfície de qualquer dos imóveis.

a.6) 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 ("Imóveis-Alvo"), 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.

a.7) FII Presidente Vargas

Seu objeto é a aquisição dos seguintes 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.

a.8) FII Shopping Jardim Sul

Tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários do tipo Shopping Center, por meio de aquisição de (i) até 40% do Shopping Jardim Sul, situado na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.819, Morumbi, SP, e constituído por 01 (um) bloco com 8 (oito) pavimentos; e (ii) até 40% dos direitos aquisitivos relativos às Vagas de Garagem 02. O Shopping Jardim Sul tem a finalidade de locação e as Vagas de eventual exploração de estacionamento.

a.9) FII Parque Dom Pedro Shopping Center

Tem por objeto a fração ideal correspondente a 85% do empreendimento denominado "Shopping Parque D. Pedro", localizado na Avenida Guilherme Campos, nº 500, Bairro Santa Genebra, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, com todas as suas benfeitorias e pertences, com a finalidade de participar da sua exploração comercial através de locação.

(b) Certificados de Recebíveis Imobiliários:

Classificados como ativos para negociação, são contabilizados pelo valor justo. Os ganhos e perdas realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos na demonstração do resultado.

As aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários em 31 de dezembro de 2015 estão compostas como a seguir:

Lastro e Rating	Emissor	Quant. Carteira	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de Juros	Valor Justo
1	APICESEC	216	08/10/2013	16/08/2019	110% CDI	70.402
2	BRAZILIAN S CIA	212	01/08/2013	31/07/2016	CDI + 1,35%	67.539
2	BRAZILIAN S CIA	175	26/09/2013	20/09/2016	CDI + 1,10%	21.096
1	CIBRASEC	89	20/05/2013	20/05/2018	IGPM + 6%	18.874
3	RBCAPITALSEC	45	19/12/2012	19/12/2024	IPCA + 4,34%	14.052
1	BRAZILIAN S CIA	18	24/01/2013	25/10/2016	CDI + 0,90%	5.579
2	BRAZILIAN S CIA	20	12/06/2013	10/06/2016	CDI + 1,60%	2.521
2	BRAZILIAN S CIA	11	15/09/2011	02/03/2016	CDI + 1,45%	1.978
						202.041

1 - Lastro em Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, não possui classificação de rating

2 - Lastro em CCB Imobiliária, não possui classificação de rating

3 - Lastro em CCB Imobiliária, com classificação de rating

As aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários em 31 de dezembro de 2014 estão compostas

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado

como a seguir:

Lastro e Rating	Emissor	Quant. Carteira	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de Juros	Valor justo
1	BRAZILIAN S CIA	65	15/03/2011	16/03/2015	CDI + 1,15%	7.540
2	BRAZILIAN S CIA	60	02/09/2010	01/09/2015	CDI + 1,5%	25.040
2	BRAZILIAN S CIA	11	15/09/2011	02/03/2016	CDI + 1,45%	5.280
2	BRAZILIAN S CIA	20	12/06/2013	10/06/2016	CDI + 1,60%	7.552
2	BRAZILIAN S CIA	212	01/08/2013	31/07/2016	CDI + 1,35%	66.864
2	BRAZILIAN S CIA	175	26/09/2013	20/09/2016	CDI + 1,10%	49.165
1	BRAZILIAN S CIA	18	24/01/2013	25/10/2016	CDI + 0,90%	5.537
1	APICESEC	219	08/10/2013	16/08/2019	110% CDI	71.100
1	BRAZILIAN S CIA	17	15/08/2011	15/08/2023	CDI + 1,50%	8.244
1	CIBRASEC	89	20/05/2013	20/05/2018	IGPM + 6%	23.245
1	GAIA SECURIT SA	27	15/03/2012	19/03/2024	IPCA + 5,80%	8.887
3	RBCAPITALSEC	45	19/12/2012	19/12/2024	IPCA + 4,34%	14.362
						292.816

1 - Lastro em Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, não possui classificação de rating

2 - Lastro em CCB Imobiliária, não possui classificação de rating

3 - Lastro em CCB Imobiliária, com classificação de rating

No exercício findo de 31 de dezembro de 2015 foi reconhecido a título de resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários o montante de R\$ 34.125 (R\$ 22.446 em 2014).

(c) Letras de Créditos Imobiliários:

Classificados como ativos para negociação, são contabilizados pelo valor justo. Os ganhos e perdas realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos na demonstração do resultado.

As aplicações em Letras de Créditos Imobiliários em 31 de dezembro de 2015 estão compostas como a seguir:

Emissor	Quant. Carteira	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de Juros	Valor Justo
CEF BM	1	02/03/2015	01/03/2017	93,6% CDI	55.236
ABC BRASIL BM	40.000	02/03/2015	25/02/2016	97% CDI	44.349
CEF BM	1	13/04/2015	13/04/2017	93,6% CDI	32.722
ABC BRASIL BM	20.000	17/08/2015	12/08/2016	94,5% CDI	20.954
ABC BRASIL BM	20.000	18/08/2015	12/08/2016	94,5% CDI	20.944
CEF BM	1	09/10/2015	07/04/2016	90% CDI	20.536
CEF BM	1	26/10/2015	26/10/2017	90,5% CDI	20.442
ABC BRASIL BM	15.000	03/08/2015	02/08/2016	94,5% CDI	15.794
ABC BRASIL BM	10.000	27/07/2015	29/07/2016	94,1% CDI	10.552
ABC BRASIL BM	9.000	30/07/2015	03/08/2016	94,1% CDI	9.484
ABC BRASIL BM	4.000	13/07/2015	07/07/2016	94% CDI	4.241
ABC BRASIL BM	3.000	27/05/2015	24/05/2016	95% CDI	3.232
					258.486

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado

As aplicações em Letras de Créditos Imobiliários em 31 de dezembro de 2014 estão compostas como a seguir:

Emissor	Quant. Carteira	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de Juros	Valor Justo
REDEBM	40	02/09/2014	02/03/2015	97% CDI	41.397
ABC BRASIL BM	36.285	03/09/2014	02/03/2015	94% CDI	37.498
CEF BM	3	13/10/2014	09/10/2015	95% CDI	30.679
CEF BM	3	13/10/2015	13/04/2015	94% CDI	30.672
CEF BM	1	27/10/2014	27/04/2015	95,5% CDI	22.413
ABC BRASIL BM	20.000	20/08/2014	17/08/2015	96% CDI	20.763
ABC BRASIL BM	20.000	20/08/2014	19/02/2015	95% CDI	20.756
ABC BRASIL BM	12.000	01/10/2014	01/04/2015	94,5% CDI	12.308
ABC BRASIL BM	12.000	01/10/2014	05/01/2015	93,5% CDI	12.305
DAYCOVAL BM	2	11/04/2013	10/04/2015	104,5% CDI	11.840
DAYCOVAL BM	2	08/05/2013	28/04/2015	104,5% CDI	11.779
REDEBM	10.000	01/10/2014	30/03/2015	97% CDI	10.264
DAYCOVAL BM	1	19/07/2013	17/07/2015	104,5% CDI	5.799
DAYCOVAL BM	1	20/08/2013	20/08/2015	104,5% CDI	2.303
					270.776

No exercício findo de 31 de dezembro de 2015 foi reconhecido a título de resultado com aplicação em letras de crédito imobiliário o montante de R\$ 33.994 (R\$ 13.816 em 2014).

5. Propriedade para Investimento

O Fundo possui como propriedade para investimento os andares 5º e 21º no Edifício Praia de Botafogo, perfazendo em área de escritórios o total 717,28 m² de área útil locável, 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 de setembro de 2014.

A avaliação dos imóveis referente ao exercício de 2014 foi realizada e reconhecida no resultado do Fundo JS Real Estate Renda Imobiliária - FII, antes da incorporação e por este motivo não está apresentada na movimentação abaixo:

	5º Andar	21º Andar	Total
Em 31 de dezembro de 2014	5.708	6.801	12.509
Ajuste ao valor Justo	(1.228)	(1.465)	(2.693)
Em 31 de dezembro de 2015	4.479	5.337	9.816

O valor de mercado indicado refere-se à avaliação elaborada pela empresa Cushman & Wakefield, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que esta sendo avaliada, avaliou pela marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo, conforme laudo emitido em 1º de dezembro de

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado

2015. O administrador não fez ou contratou avaliação externa após essa data e não identificou nenhuma alteração significativa nas premissas válidas para dezembro de 2015.

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos, analisando-se os contratos vigentes. Ao final deles, considerou-se a locação hipotética a valor de mercado até o fim do período de análise. A taxa de desconto real aplicada variou entre 9% e 10,5% a.a. e, na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação. Foram considerados no fluxo de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis.

O imóvel do 21º andar possui contrato de locação com a AECOM do Brasil Ltda. tem prazo de 60 meses, com termino previsto para 30/06/2017, corrigido anualmente pelo IGP-DI. O valor de locação para o exercício findo foi de R\$ 737, foi acordado o não reajuste neste exercício.

As Propriedades para Investimento do Fundo encontram-se seguradas por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas.

Em 31 de dezembro de 2015, quanto aos riscos e aos montantes máximos estão mencionados conforme abaixo:

Natureza do Bem	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Edifício Praia de Botafogo, 21º andar	(1)	4.890
Edifício Praia de Botafogo, 5º andar	(2)	5.775

(1) Danos materiais (incluindo a cobertura de roubo e/ou furto qualificado de computadores e equipamentos eletrônicos) + lucros cessantes (despesas fixas) com PI = 12 meses (combinado), quebra de máquinas, perda e/ou pagamento de aluguel, remoção de entulho de deslizamentos, demolição e aumento do custo de construção, alagamento e/ou inundação, terremoto, vendaval e/ou fumaça, contas a receber, recomposição de registros e documentos, lucros cessantes (fornecedores e/ou compradores não especificados, inclusão e/ou exclusão de bens e/ou locais, descontaminação, valores dentro das instalações do segurado, valores fora das instalações do segurado.

(2) Incêndio, raio, explosão, danos elétricos e curto circuito responsabilidade civil de operações.

6. 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 12).

A taxa de administração prevista no Regulamento do Fundo é de 1% (um por cento) o ano, calculada 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 a que se referir.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 a remuneração da administração foi composta por: taxa de administração e gestão no montante de R\$ 5.092 e taxa de distribuição/escrituração no montante de R\$ 1.697, totalizando R\$ 6.789. (2014 - R\$ 5.094).

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.

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado

A Taxa de Performance 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 subsequentes.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, houve a apropriação de R\$ 3.337 a título de taxa de performance. (2014 - R\$ 913)

A Taxa de Performance Semestral 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.
- 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.

7. Distribuição dos resultados

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus quotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou 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 (décimo quinto) 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.

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 de março de 2015, a CVM divulgou o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2015, que tornou pública sua deliberação de ratificar o entendimento apresentado no Ofício Circular CMV/SIN nº 01/2014 sobre a distribuição mínima de resultados de FIIs. Este Fundo adota as orientações dos Ofícios mencionados acima.

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado

Abaixo demonstração da Distribuição de Rendimentos:

	2015	2014
Lucro Líquido do exercício	60.448	36.507
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste a valor justo de ativos financeiros	8.309	9.028
Perda/Ganho Venda de propriedades de investimento	2.693	-
Provisão Contas a Pagar	626	(106)
Credito Tributário FII	1.280	(1.280)
Lucro líquido caixa no exercício	73.356	44.149
Resultado mínimo a distribuir - 95%	69.688	41.942
Distribuição de resultado do exercício	75.435	43.877
Rendimentos pagos no exercício	68.659	38.364
Rendimentos provisionados no exercício	6.776	5.513
Rendimentos líquidos pagos no exercício	74.172	42.687
Relativos ao exercício	68.659	38.364
Relativos a períodos anteriores	5.513	4.323
Rendimentos provisionados em dezembro 2013	-	3.737
Rendimentos competência 2013 debitados ao patrimônio líquido em 2014	-	586

8. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2015 está composto por 6.452.944 cotas com valor unitário de R\$ 103,92 totalizando R\$ 670.620 totalmente integralizadas:

a) Cotas Subscritas e Integralizadas

Data	Montante R\$	Quantidade de cotas
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	191.276	162.498
30/09/2014 (*)	246.930	6.033.538
	720.225	6.452.944

(*) Emissão por incorporação

b) Cotas negociadas no Mercado

O Fundo possui suas cotas negociadas na BM&FBOVESPA - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sendo a última negociação ocorrida em 30 de dezembro de 2015, com valor de cota de R\$ 90,50.

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado

c) Rentabilidade no exercício

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi de 8,39% (apurada considerando-se o lucro líquido no exercício sobre o capital investido) (2014 – 5,07%).

9. Encargos debitados ao Fundo

Encargos	2015		2014	
	R\$	%	R\$	%
Taxa de administração e performance	10.126	1,48	6.007	1,18
Despesas tributárias (1)	-	-	1.199	0,24
Corretagem e emolumentos	99	0,01	749	0,15
Outras despesas administrativas	60	0,01	171	0,03
	10.285	1,50	8.126	1,60

(1) Em 23 de julho de 2014, o Administrador Banco J. Safra S.A., informou a seus cotistas e ao mercado o pagamento de R\$ 1.199 referente ao recolhimento do imposto de renda sobre o lucro auferido desde a primeira alienação das cotas de fundos de investimento imobiliário até 30 de junho de 2014. De acordo com a Solução de Consulta nº 181 – Cosit., a Receita federal manifestou entendimento, publicado no dia 04 de julho de 2014, de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se a incidência do imposto de renda à alíquota de 20%.

Os percentuais foram calculados sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no montante R\$684.269 (2013 - 508.361).

10. Demais despesas com propriedade para investimento

Despesas com propriedade para investimento	2015	2014
	R\$	R\$
Despesa de ITBI (1)	250	-
Despesa de condomínio	136	22
Despesa de bombeiros	1	-
	387	22

(1) Referente a incidência de ITBI relativo às transmissões dos imóveis incorporados ao patrimônio do Fundo JS Real Estate Multigestão – FII através de Incorporação Total do JS Real Estate Renda Imobiliária – FII. O Fundo protocolou junto ao Município do Rio de Janeiro requerimento de não incidência do ITBI na referida incorporação.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 ficaram registrados no Passivo Circulante na rubrica "Outros" os valores a pagar no montante de R\$ 250 de despesa de ITBI e R\$ 9 despesa de condomínio.

11. 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, de 27 de agosto de 2009, criou uma exceção à regra de tributação pelo imposto de

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado

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, de 25 de junho de 2014, 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 estabelecida pelos dispositivos do artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

O Fundo efetuou em 30 de junho de 2014, o recolhimento dos tributos incidentes sobre os ganhos de capital auferidos (nota 9) e constituiu crédito tributário sobre o prejuízo realizado na alienação de cotas de FIIs. Em 31 de dezembro de 2015 o crédito tributário no montante de R\$ 1.280 foi revertido.

De acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do artigo 3º da Lei 11.033 de 21 de dezembro de 2004, 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% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) 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 (cinquenta) cotistas. Em 31 de dezembro de 2015 o número de cotistas do Fundo é de 3.072.

Para os cotistas pessoas jurídicas não-residentes, a Instrução Normativa nº 1.022/2010 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% (um por cento) 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 n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

12. Transação com partes relacionadas

As transações realizadas e a relação entre as partes relacionadas são divulgadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Essas operações são efetuadas a valores, prazos e taxas médias usuais de mercado, vigente nas suas respectivas datas e representam operações entre o Fundo e suas partes relacionadas, incluindo o administrador/gestor do Fundo e as entidades nas quais o Fundo investe, não considerando transações que as entidades investidas possam eventualmente ter realizado entre si.

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
Em milhares de reais, exceto quando indicado

Segue abaixo as informações sobre as referidas transações e relacionamentos:

Serviços	Contraparte	Natureza	2015	2014
Taxa de Administração/Gestão	Banco J Safra S.A.	Administrador/Gestor	5.092	3.820
Taxa Distribuição/Escrituração	Banco Safra S.A.	Distribuidor	1.697	1.274
Taxa de Performance	Banco J Safra S.A.	Administrador	3.337	913
			<u>10.126</u>	<u>6.007</u>

Adicionalmente, o Fundo possui investimento em cotas de fundo de investimento o qual é administrado pelo mesmo Administrador do Fundo.

13. Outras informações

- (a)** Em atendimento à Instrução CVM 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, em 31 de dezembro de 2015, contratou a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- (b)** Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

14. Informações adicionais

Contador Responsável: Luciana White Santos (CRC nº 1SP288.461/O-2)

Diretor Responsável: Luiz Fabiano Gomes Godoi

* * *