

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

Demonstrações Financeiras Referentes ao  
Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2016 e  
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e à Administração do  
JS Real Estate Multigestão - FII  
(Administrado pelo Banco J. Safra)  
São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do JS Real Estate Multigestão - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras 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 2016 e o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

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

A Administração do Fundo aplica metodologia de mensuração do valor justo de instrumentos financeiros desenvolvida internamente, para aqueles instrumentos financeiros no qual não existem preços de negociação observados em mercado ativo. 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 financeiras, o uso de julgamento da Administração e a utilização de técnicas de precificação baseadas em modelos internos que

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

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

levam em consideração dados observáveis ou referenciais de mercado. Esses instrumentos financeiros são representados, substancialmente, por Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e Letras de Crédito Imobiliário – LCI. As divulgações sobre a mensuração dos instrumentos financeiros estão incluídas na Nota Explicativa 2(e) e (g).

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento e testes do desenho, implementação e efetividade dos controles internos relevantes que envolvem a mensuração do valor justo, reconhecimento e divulgação desses instrumentos financeiros; (ii) entendimento e desafio da metodologia de mensuração do valor justo desenvolvida internamente e (iii) Recálculo em base amostral.

Considerando os critérios adotados pela Administração na mensuração do valor justo destes instrumentos financeiros, o resultado dos nossos procedimentos foi considerado apropriado.

### **Responsabilidade da Administração do Fundo pelas demonstrações financeiras**

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 financeiras**

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

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 financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, 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 financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também à Administração, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de março de 2017



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



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

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

**Balço Patrimonial**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado**

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>% sobre PL</u>	<u>2015</u>	<u>% sobre PL</u>
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>		<u>691.595</u>	<u>99,96</u>	<u>668.330</u>	<u>99,66</u>
Disponibilidade		13	0,00	10	-
Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária					
Títulos e Valores Mobiliários	3	108.972	15,75	117.717	17,55
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária					
Títulos e Valores Mobiliários	3	581.508	84,05	550.603	82,11
Valores a Receber - Cotas a Resgatar		1.102	0,16	-	-
<b>Não circulante</b>		<u>7.462</u>	<u>1,08</u>	<u>9.816</u>	<u>1,46</u>
Propriedades para Investimento	4	7.462	1,08	9.816	1,46
<b>Total do Ativo</b>		<u><b>699.057</b></u>	<u><b>101,04</b></u>	<u><b>678.146</b></u>	<u><b>101,12</b></u>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>		<u>7.202</u>	<u>1,04</u>	<u>7.526</u>	<u>1,12</u>
Rendimentos a distribuir	7	5.743	0,83	6.776	1,01
Remuneração da Administração		607	0,09	-	-
IR s/ Cotas de fundos de investimentos referenciado		580	0,08	472	0,07
Outros		272	0,04	278	0,04
<b>Patrimônio Líquido</b>	6	<u>691.855</u>	<u>100,00</u>	<u>670.620</u>	<u>100,00</u>
Cotas integralizadas		720.225	104,10	720.225	107,40
(-)Gastos com colocação de cotas		(14.165)	(2,05)	(14.165)	(2,11)
Lucros acumulados		230.315	33,29	136.227	20,31
(-)Distribuição de rendimentos		(244.520)	(35,34)	(171.667)	(25,60)
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<u><b>699.057</b></u>	<u><b>101,04</b></u>	<u><b>678.146</b></u>	<u><b>101,12</b></u>

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

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

**Demonstração do resultado**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado**

	Nota	2016	2015
<b>Resultado com Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>		<b>94.860</b>	<b>68.928</b>
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários	3(ii.b)	23.158	34.125
Juros apropriados		22.103	34.669
Ajuste ao valor justo		1.037	(544)
Resultado na alienação		18	-
Rendimentos de Letras de Crédito Imobiliário	3(ii.c)	32.822	33.994
Juros apropriados		32.876	33.994
Ajuste ao valor justo		(54)	-
Rendimentos com Cotas de Fundos Imobiliários	3(ii.a)	38.880	809
Ajuste ao valor justo		24.583	(7.766)
Resultado na alienação		1.739	(1.509)
Rendimentos recebidos por Fundos de Investimento Imobiliário		12.558	10.084
<b>Propriedades para investimento</b>		<b>(1.907)</b>	<b>(2.343)</b>
Ajuste ao valor justo	4	(2.354)	(2.693)
Receitas de alugueis	4	644	737
Demais despesas	11(b)	(197)	(387)
<b>Resultado com Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária</b>		<b>12.848</b>	<b>5.428</b>
Receitas líquidas com cotas de fundos de investimento	3(i)	12.409	5.428
Juros apropriados com Títulos Públicos - LFT	10(a)	439	-
<b>Receitas Operacionais - Créditos tributários</b>		<b>-</b>	<b>(1.280)</b>
<b>Despesas Operacionais</b>		<b>(11.712)</b>	<b>(10.285)</b>
Remuneração da administração	8	(11.465)	(10.126)
Serviços do sistema financeiro	11	(179)	(99)
Outras despesas administrativas	11	(68)	(60)
<b>Lucro líquido do período</b>		<b>94.089</b>	<b>60.448</b>
<b>Quantidade de cotas</b>		<b>6.452.944</b>	<b>6.452.944</b>
<b>Lucro líquido por cota - R\$</b>		<b>14,58</b>	<b>9,37</b>
<b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>		<b>107,22</b>	<b>103,92</b>

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

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

**Mutação do Patrimônio Líquido - (Nota 6)**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado**

	<b>Cotas subscritas e integralizadas</b>	<b>(-) Gastos com colocação de cotas</b>	<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>Resultado Realizado</b>	<b>Resultado Não Realizado</b>	<b>Total</b>	<b>Total</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2014</b>	<b>720.225</b>	<b>(14.165)</b>	<b>(96.232)</b>	<b>100.419</b>	<b>(24.640)</b>	<b>75.779</b>	<b>685.607</b>
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)
<b>Em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>720.225</b>	<b>(14.165)</b>	<b>(171.667)</b>	<b>173.775</b>	<b>(37.548)</b>	<b>136.227</b>	<b>670.620</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	71.585	22.504	94.089	94.089
Rendimentos distribuídos no exercício (Nota 7)	-	-	(71.585)	-	-	-	(71.585)
Rendimentos distribuídos períodos anteriores (Nota 7)	-	-	(1.269)	-	-	-	(1.269)
<b>Em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>720.225</b>	<b>(14.165)</b>	<b>(244.521)</b>	<b>245.360</b>	<b>(15.044)</b>	<b>230.316</b>	<b>691.855</b>

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

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

**Demonstração do fluxo de caixa - método indireto**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado**

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>		71.585	73.356
Resultado Líquido do Exercício		94.089	60.448
Ajustado Reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa			
(+/-) Ajuste a valor justo de ativos financeiros		(25.566)	8.309
(+/-) Ajuste a valor justo das propriedades de investimento		2.354	2.693
(+/-) Variação de outros Ativos e Passivos		708	626
(+/-) Crédito Tributário FII		-	1.280
<b>Outras Movimentações Operacionais</b>			
<b>Natureza Imobiliária</b>		(6.440)	86.919
Aquisições de Ativos Financeiros		(266.293)	(372.757)
Vendas/Resgates/Amortização de Ativos Financeiros		259.853	459.676
<b>Natureza Não Imobiliária</b>		8.745	(86.103)
Aquisições de Ativos Financeiros		(182.058)	(249.573)
Vendas/Resgates/Amortização de Ativos Financeiros		190.803	163.470
<b>Caixa líquido das atividades Operacionais</b>		73.890	74.172
<b>Fluxo de caixa das atividades de Financiamento</b>			
<b>Distribuição de Rendimentos para os Cotistas</b>	7	(73.887)	(74.172)
<b>Caixa líquido das atividades de Financiamento</b>		(73.887)	(74.172)
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalente de Caixa</b>		3	-
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		10	10
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		13	10
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalente de Caixa</b>		3	-

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



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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**  
**referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

---

## **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, com prazo de duração indeterminado, 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, nos termos definidos pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, Instrução 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 ativos mobiliários, 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, além de ativos ou valores mobiliários eventualmente incluídos pela CVM aplicável a fundos de investimento imobiliários: (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) 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; (d) certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (e) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (FII); (f) 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 certificado e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (g) letras hipotecárias (LH); (h) letras de crédito imobiliários (LCI); (i) 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 financeiras e principais práticas contábeis**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 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.

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**  
**referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

---

**(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

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.

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**  
**referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

---

**(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

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

**(f) 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 variações no valor justo".

O valor justo das propriedades para investimento, conforme descrito na nota 4, é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pelo Administrador do Fundo, sendo utilizadas técnicas de avaliação como, por exemplo, projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente.

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**  
**referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

**(g) 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 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. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

**(h) Passivo circulante**

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

**3. Ativos Financeiros**

	31.12.2016			31.12.2015
	Até 365 dias	Acima de 365 dias	Total	Total
<b>Mensurados ao valor justo por meio de resultado</b>				
Títulos e Valores Mobiliários - de Natureza Não Imobiliária	108.972	-	108.972	117.717
Cotas de fundos de investimento <sup>(1)</sup>	108.972	-	108.972	117.717
Títulos e Valores Mobiliários - de Natureza Imobiliária	486.006	95.502	581.508	550.603
Cotas de fundos de investimento Imobiliário <sup>(1)</sup>	178.673	-	178.673	90.076
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI <sup>(2)</sup>	-	95.502	95.502	202.041
Letras de Crédito Imobiliários - LCI <sup>(2)</sup>	307.333	-	307.333	258.486
<b>Total em 31.12.2016</b>	<b>594.978</b>	<b>95.502</b>	<b>690.480</b>	<b>668.320</b>
<b>Total em 31.12.2015</b>	<b>456.591</b>	<b>211.729</b>	<b>668.320</b>	

<sup>(1)</sup>Nível 1. <sup>(2)</sup> Nível 2.

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**  
**referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

**(i) De natureza não imobiliária**

Os investimentos em cotas de fundos de investimento, que compõem a carteira do Fundo, são atualizadas diariamente com base nos seus respectivos valores divulgados pelo(s) administrador(es) do(s) fundo(s), reconhecendo-se no resultado a variação verificada.

<b>Cotas de Fundos de Investimento</b>	<b>Administrador</b>	<b>2016 Valor Justo</b>	<b>2015 Valor Justo</b>
Safra Capital Market Premium FIC FI RF Ref DI Crédito Privado	JS Fiduciária	68.989	67.263
Safra Capital Market VIP FIC FI RF Ref DI Crédito Privado	JS Fiduciária	39.983	50.454
		<b>108.972</b>	<b>117.717</b>

No exercício findo de 31 de dezembro de 2016 foi reconhecida a receita líquida de IR com aplicação em cotas de fundos de investimento o montante de R\$ 12.409 (R\$ 5.428 em 2015).

**(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 BM&FBovespa).

As aplicações em Cotas de Fundos Imobiliários em 31 de dezembro de 2016 estão compostas como a seguir:

<b>Fundo</b>		<b>Quantidade</b>	<b>Valor Justo</b>	<b>Valor de Custo</b>	<b>% sobre cotas integralizadas</b>
FII Santander Agências	a.1	594.615	70.206	55.255	10,56
FII BB Progressivo II	a.2	268.056	33.239	30.429	1,68
FII CSHG JHSF Prime Offices	a.3	27.672	33.206	30.543	16,77
FII Edifício Galeria	a.4	346.476	17.636	30.825	9,09
FII VBI FL 4440	a.5	126.743	11.274	11.099	5,90
FII CSHG Brasil Shopping	a.6	3.221	6.539	6.450	0,60
FII TRX Realty Logística Renda I	a.7	57.245	3.348	5.912	3,47
FII Presidente Vargas	a.8	4.715	2.263	5.833	2,42
FII Shopping Jardim Sul	a.9	12.895	962	1.309	0,58
		<b>1.441.638</b>	<b>178.673</b>	<b>177.655</b>	

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**  
**referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

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

<b>Fundo</b>		<b>Quantidade</b>	<b>Valor Justo</b>	<b>Valor de Custo</b>	<b>% sobre cotas integralizadas</b>
FII Santander Agências	a.1	522.781	44.854	48.097	9,28
FII Edifício Galeria	a.4	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.6	3.221	4.490	6.450	0,60
FII TRX Realty Logística Renda I	a.7	57.245	3.609	5.912	3,47
FII VBI FL 4440	a.5	44.521	3.427	4.672	2,07
FII Presidente Vargas	a.8	4.715	2.711	5.833	2,42
FII Shopping Jardim Sul	a.9	12.895	793	1.309	0,58
		<b>1.002.643</b>	<b>90.076</b>	<b>113.642</b>	

No exercício findo de 31 de dezembro de 2016 foi reconhecido no resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliários o montante de R\$ 38.880 (R\$ 809 em 2015).

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 BB progressivo II**

Tem por objetivo proporcionar aos cotistas do fundo, por meio da aquisição de investimentos imobiliários, a rentabilidade decorrente do recebimento de receitas de aluguel das unidades comerciais dos imóveis, nos termos dos contratos de locação celebrados em 23 de agosto de 2012 com o Banco do Brasil, por um período de 10 anos, existindo a possibilidade de renovação no igual período, condicionada a notificação prévia com 240 dias de antecedência ao vencimento do contrato. O aluguel é recebido pelo fundo no último dia útil do mês de sua competência.

**(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 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.5) FII VBI FL 4440**

O objetivo do fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio de aquisição dos seguintes ativos ("Ativo-Alvo"), ou de direitos a eles relativos: (a) imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento, com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades; (b) letras hipotecárias ("LH"); (c) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (d) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), (e) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (f) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários.

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**  
**referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

**(a.6) 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".

**(a.7) FII TRX Realty Logística Renda I**

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

**(a.8) FII Presidente Vargas**

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

**(a.9) 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 de suas lojas e exploração de estacionamento.

**(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 2016 estão compostas como a seguir:

<b>Lastro e Rating</b>	<b>Emissor</b>	<b>Quant. Carteira</b>	<b>Data de Emissão</b>	<b>Data de Vencimento</b>	<b>Indexador e Taxa de Juros</b>	<b>Valor Justo</b>	<b>Valor de Custo</b>
1	APICESEC	210	08/10/2013	16/08/2019	110% CDI	68.746	68.413
3	RBCAPITALSEC	45	19/12/2012	19/12/2024	IPCA + 4,34%	14.529	16.256
1	CIBRASEC	89	20/05/2013	20/05/2018	IGPM + 6%	12.227	12.537
						<b>95.502</b>	<b>97.206</b>

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

3 - Lastro em CCB Imobiliária, com classificação de rating

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**  
**referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

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

<b>Lastro e Rating</b>	<b>Emissor</b>	<b>Quant. Carteira</b>	<b>Data de Emissão</b>	<b>Data de Vencimento</b>	<b>Indexador e Taxa de Juros</b>	<b>Valor Justo</b>	<b>Valor de Custo</b>
1	APICESEC	216	08/10/2013	16/08/2019	110% CDI	70.402	70.402
2	BRAZILIAN S CIA	212	01/08/2013	31/07/2016	CDI + 1,35%	67.539	67.539
2	BRAZILIAN S CIA	175	26/09/2013	20/09/2016	CDI + 1,10%	21.096	21.096
1	CIBRASEC	89	20/05/2013	20/05/2018	IGPM + 6%	18.874	18.874
3	RBCAPITALSEC	45	19/12/2012	19/12/2024	IPCA + 4,34%	14.052	16.794
1	BRAZILIAN S CIA	18	24/01/2013	25/10/2016	CDI + 0,90%	5.579	5.579
2	BRAZILIAN S CIA	20	12/06/2013	10/06/2016	CDI + 1,60%	2.521	2.521
2	BRAZILIAN S CIA	11	15/09/2011	02/03/2016	CDI + 1,45%	1.978	1.978
						<b>202.041</b>	<b>204.783</b>

- 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 2016 foi reconhecido no resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários o montante de R\$ 23.158 (R\$ 34.125 em 2015).

**(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 2016 estão compostas como a seguir:

<b>Emissor</b>	<b>Quant. Carteira</b>	<b>Data de Emissão</b>	<b>Data de Vencimento</b>	<b>Indexador e Taxa de Juros</b>	<b>Valor Justo</b>	<b>Valor de Custo</b>
CEF BM	1	02/03/2015	01/03/2017	93,6% CDI	62.444	62.444
ABC BRASIL BM	42.000	25/02/2016	20/02/2017	94% CDI	46.681	46.647
ABC BRASIL BM	37.000	12/08/2016	08/08/2017	92% CDI	38.729	38.733
CEF BM	1	13/04/2015	13/04/2017	93,6% CDI	36.992	36.992
REDEBM	30.000	26/12/2016	27/03/2017	93% CDI	30.058	30.057
CEF BM	1	26/10/2015	26/10/2017	90,5% CDI	23.016	23.016
ABC BRASIL BM	17.000	02/08/2016	31/07/2017	92% CDI	17.864	17.865
ABC BRASIL BM	11.000	29/07/2016	25/07/2017	92% CDI	11.570	11.571
ABC BRASIL BM	10.000	03/08/2016	01/08/2017	92% CDI	10.503	10.504
CEF BM	1	14/10/2016	16/10/2017	84% CDI	8.136	8.185
CEF BM	1	28/11/2016	28/11/2017	85% CDI	7.537	7.578
ABC BRASIL BM	4.000	24/05/2016	19/05/2017	94% CDI	4.316	4.311
ABC BRASIL BM	4.000	20/07/2016	16/01/2017	88% CDI	4.211	4.212
ABC BRASIL BM	2.500	18/08/2016	14/08/2017	92% CDI	2.612	2.612
ABC BRASIL BM	1.500	24/08/2016	21/08/2017	92% CDI	1.564	1.564
VOTORANTIM BM	1.000	24/03/2016	23/03/2017	93,3% CDI	1.100	1.099
					<b>307.333</b>	<b>307.390</b>



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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**  
**referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

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

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

No exercício findo de 31 de dezembro de 2016 foi reconhecido no resultado com aplicação em letras de crédito imobiliário o montante de R\$ 32.822 (R\$ 33.994 em 2015).

#### **4. Propriedade para Investimento**

O Fundo possui como propriedade para investimento as salas 501 e 2101, no 5º e 21º andares respectivamente, do 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.

	<b>5º Andar</b>	<b>21º Andar</b>	<b>Total</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2014</b>	<b>5.708</b>	<b>6.801</b>	<b>12.509</b>
Ajuste ao valor Justo	(1.228)	(1.465)	(2.693)
<b>Em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>4.480</b>	<b>5.336</b>	<b>9.816</b>
Ajuste ao valor Justo	(1.076)	(1.278)	(2.354)
<b>Em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>3.404</b>	<b>4.058</b>	<b>7.462</b>

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**  
**referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

---

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 15 de novembro de 2016. O Administrador não fez ou contratou avaliação externa após essa data e não identificou nenhuma alteração significativa nas premissas válidas para dezembro de 2016.

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda que primeiro determina a capacidade de geração de receita da propriedade através da comparação de ofertas de locação de imóveis similares na circunvizinhança. Fazem-se então as devidas deduções para levar em conta despesas operacionais, inadimplência, vacância, etc.. Nesta avaliação para determinação de valor de locação, foi utilizado o Método da Capitalização da Renda partindo do valor de mercado para venda do imóvel determinado pelo Método Comparativo Direto, que compõem uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliado. Foi aplicado ao valor unitário de área privativa a taxa de 10,50% ao ano, que conforme entendimento e baseado nas análises efetuadas é uma taxa pela qual investidores poderiam se interessar, ao adquirir o imóvel para renda.

A sala 2101, do 21º andar, possuía contrato de locação com a AECOM do Brasil Ltda. com prazo de 60 meses, com término previsto para 30/06/2017, corrigido anualmente pelo IGP-DI. O valor da locação no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foi de R\$ 644 (R\$ 737 em 2015). Conforme Instrumento Particular de Distrato de Contrato de Locação para Fins Comerciais, datado em 08 de dezembro de 2016, a locatária denunciou antecipadamente a locação do imóvel, em 26 de agosto de 2016, e para fins de pagamento de aluguel retroagem a competência de outubro de 2016. A locatária pagará a locadora a quantia de R\$ 138, equivalentes a dois meses de aluguel, sendo a 1ª parcela em 26 de dezembro de 2016 correspondente a multa pela não apresentação de fiança, e a 2ª parcela deverá ser paga até 23 de janeiro de 2017, correspondente a rescisão antecipada.

A sala 501, do 5º andar, possui contrato de locação com a INTELSAT Brasil Ltda. com prazo de 60 meses, com início em 01/12/2016 e término previsto para 01/12/2026, corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV. O valor da locação será de R\$ 25, com início no último dia útil de junho de 2017, conforme cláusula de carência de 6 meses.

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

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**  
**referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

---

Em 31 de dezembro de 2016, quanto aos riscos e aos montantes máximos estão mencionados conforme abaixo:

<b>Natureza do Bem</b>	<b>Tipo de cobertura</b>	<b>Risco máximo coberto</b>
Edifício Praia de Botafogo, sala 2101, 21º andar	(1)	4.221
Edifício Praia de Botafogo, sala 501, 5º andar	(2)	5.835

(1) Incêndio, raio, explosão.

(2) Incêndio, raio, explosão, implosão e fumaça, danos elétricos responsabilidade civil de operações.

## **5. Gerenciamento de riscos**

Não obstante a diligência do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Gestor mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os principais riscos, dentre aqueles apresentados no regulamento do Fundo, são:

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

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

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

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Coordenador Líder, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em 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.**  
**(C.N.P.J. nº 03.017.677/0001-20)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**  
**referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

---

**(d) Risco relativo à rentabilidade do Fundo**

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

**(e) Risco relativo à concentração e pulverização**

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

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

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

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

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

Como os recursos do Fundo poderão se aplicados diretamente em imóveis ou em FIIs que investem em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração, é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar o patrimônio do Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunstanciar não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras  
referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

---

## 6. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2016 está composto por 6.452.944 cotas com valor unitário de R\$ 107,2154 totalizando R\$ 691.855 totalmente integralizadas:

### (a) Cotas Subscritas e Integralizadas

<u>Data</u>	<u>Capital Investido</u>	<u>Quantidade de cotas</u>
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
	<b>720.225</b>	<b>6.452.944</b>

(\*) 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 29 de dezembro de 2016, com valor de cota de R\$ 97,99.

### (c) Rentabilidade no exercício

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foi de 13,06% (apurada considerando-se o lucro líquido no exercício sobre o capital investido) (8,39% em 2015).

## 7. Distribuição dos resultados

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993 e o Ofício Circular CVM/SIN/SNC 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.

O Administrador poderá, a seu exclusivo critério, pagar periodicamente os rendimentos aos cotistas a título de antecipação dos resultados do semestre. Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo na data do anúncio de distribuição de rendimentos, ou em data diferente caso especificada no referido anúncio.

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**  
**referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

---

A política de rendimentos a distribuir do Fundo considera os juros decorridos e reconhecidos contabilmente no resultado, relativos à carteira de títulos de renda fixa de alta liquidez (CRI, LCI), como lucro caixa, por tratar-se de um direito certo referente a prazo já decorrido e de realização provável, já que esses títulos podem ser a qualquer tempo, convertidos em caixa quando necessário. Os rendimentos decorrentes de outros ativos compõem a base de distribuição de rendimentos somente quando da efetiva realização em caixa.

Em 18 de março de 2015, a CVM divulgou o Ofício Circular CVM/SIN/SNC nº 01/2015, que tornou pública sua deliberação de ratificar o entendimento apresentado no Ofício Circular CVM/SIN/SNC nº 01/2014 sobre a distribuição mínima de resultados de FIIs. Este Fundo adota as orientações dos Ofícios mencionados acima.

Abaixo demonstração da Distribuição de Rendimentos:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Lucro Líquido do exercício</b>	<b>94.089</b>	<b>60.448</b>
<b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa</b>		
Ajuste a valor justo de ativos financeiros	(25.566)	8.309
Ajuste a valor justo das propriedades de investimento	2.354	2.693
Provisão contas a pagar/contas a receber	708	626
Crédito tributário FII	-	1.280
<b>Lucro Líquido de caixa no exercício</b>	<b>71.585</b>	<b>73.356</b>
Resultado mínimo a distribuir - 95%	68.005	69.688
<b>Distribuição do resultado no exercício</b>	<b>72.854</b>	<b>75.435</b>
Rendimentos pagos no exercício	67.111	68.659
Rendimentos provisionados no exercício	5.743	6.776
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>	<b>73.887</b>	<b>74.172</b>
Relativos ao exercício	67.111	68.659
Relativos ao exercício anterior	6.776	5.513

## **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).

A taxa de administração prevista no Regulamento do Fundo é de 1% (um por cento) ao 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.

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**  
**referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

---

No exercício findo em 31.12.2016 a taxa de administração cobrada foi de R\$ 6.830 (R\$ 6.789 em 2015).

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 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.

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 31.12.2016 a taxa de performance cobrada foi de R\$ 4.635 (R\$ 3.337 em 2015).

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

(i) Administrador e Gestor – Banco J. Safra S.A. – C.N.P.J. nº 03.017.677/0001-20

(ii) Custodiante, Distribuidor de Cotas e Prestador de Serviços de Registro Escritural de Cotas - Banco Safra S.A. - C.N.P.J. nº 58.160.789/0001-28

## **10. Transação com partes relacionadas**

Em atendimento a Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, os quadros abaixo demonstram as operações realizadas entre o Fundo e a instituição administradora, gestora ou parte a elas relacionada no exercício.

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

**(a) Títulos Públicos**

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
8/2016	Banco Safra S.A.	Custodiante	17.187	17.387	100%	2,48%	100%
9/2016	Banco Safra S.A.	Custodiante	7.202	7.228	100%	1,03%	100%
10/2016	Banco Safra S.A.	Custodiante	9.999	-	100%	1,43%	100%
12/2016	Banco Safra S.A.	Custodiante	-	10.211	100%	1,47%	100%

No exercício findo de 31 de dezembro de 2016 foi reconhecido no resultado com aplicação em letras financeiras do tesouro (LFT) o montante de R\$ 439.

**(b) Despesas administrativas**

Serviços	Contraparte	2016	2015
Taxa de Administração/Gestão	Banco J. Safra S.A.	5.123	5.092
Taxa Distribuição/Escrituração	Banco Safra S.A.	1.707	1.697
Taxa de Performance	Banco J. Safra S.A.	4.635	3.337
		<b>11.465</b>	<b>10.126</b>

Adicionalmente, o Fundo possui investimento em cotas de fundo de investimento o qual é administrado pelo mesmo Administrador do Fundo (nota 3.i).

**11. Encargos debitados ao Fundo**

**(a) Encargos**

	2016		2015	
	R\$	%	R\$	%
Taxa de administração e performance	11.465	1,67	10.126	1,48
Serviços do sistema financeiro	179	0,03	99	0,01
Outras despesas administrativas	68	0,01	60	0,01
	<b>11.712</b>	<b>1,71</b>	<b>10.285</b>	<b>1,50</b>

Os percentuais foram calculados sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no montante R\$ 685.805 (R\$ 684.269 em 2015).



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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**  
**referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

---

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Despesas com propriedade para investimento</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>
Despesa de condomínio	167	136
Despesa de IPTU	26	-
Despesa de seguro	3	-
Despesa de bombeiros	1	1
Despesa de ITBI (Nota 14)	-	250
	<b>197</b>	<b>387</b>

**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, de 27 de agosto de 2009, 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, 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.

Desde 02 de maio de 2016 as aplicações em operações compromissadas realizadas por instituições financeiras e por demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil com debêntures de que trata o art. 52 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, emitidas por instituições integrantes do mesmo grupo econômico passaram a ser tributadas pelo IOF/TVM à alíquota de 1% ainda que de titularidade de carteira de fundo de investimento. A alíquota do IOF/TVM incide sobre o valor total do resgate, cessão, repactuação, limitada ao rendimento da operação, sendo regressiva em função do prazo. Decorridos 30 dias da operação a alíquota aplicável é de 0%.

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 2016 o número de cotistas do Fundo é de 3.904.

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras  
referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

---

Para os cotistas pessoas jurídicas não-residentes, a Instrução Normativa nº 1.585/2015 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.

### **13. Política de divulgação de informações**

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis no site da Administradora, através do endereço eletrônico: <http://www.www.safraasset.com.br>, assim como junto à CVM e BM&FBovespa.

### **14. Demandas judiciais**

O Fundo protocolou junto ao Município do Rio de Janeiro requerimento de não incidência do ITBI, referente às transmissões dos imóveis incorporados ao patrimônio do Fundo JS Real Estate Multigestão – FII através de Incorporação Total do JS Real Estate Renda Imobiliária – FII, no valor de R\$ 250, que no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 ficaram registrados no Passivo Circulante na rubrica "Outros". Chance de perda, possível.

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

### **15. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que o Administrador, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa referentes a esses fundos.

### **16. Alterações estatutárias**

Conforme Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo, ocorrido em 29 de setembro de 2016, foi aprovada nova versão do regulamento do Fundo, que passa a vigorar com as alterações relacionadas à Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015, que altera dispositivos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**  
**referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas**

---

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 28 de outubro de 2016, foram aprovadas, sem ressalvas, pela unanimidade de votos validos dos presentes, ou seja, 3,78% dos cotistas do Fundo e, ainda, dos representantes legais do Administrador, porém não atingindo o percentual de 25% das cotas emitidas, as seguintes deliberações: (i) a manutenção do percentual de remuneração do Administrador em 1% (um por cento) ao ano, o qual incidirá sobre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo, inclusive na situação em que as cotas do Fundo tenham integrado, no mês de referência, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado; e, (ii) previsão de que a Assembleia Geral de Cotistas que vir a eleger representantes dos cotistas eleja no máximo 1 (um) representante dos cotistas, por um prazo de mandato a se encerrar em cada assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo. Os cotistas foram informados que devido o fato de não ter sido atingido o quórum de deliberação necessário para a implementação das alterações ao regulamento, serão mantidas as disposições atualmente vigentes, o que inclui, a manutenção da taxa de administração. Ainda, os cotistas foram informados que a CVM será notificada sobre o resultado da Assembleia, para que se manifeste sobre o procedimento a ser adotado pelo Administrador e autorizam o Administrador do Fundo a tomar as providencias necessárias para tanto.

**17. Informações adicionais**

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

Diretor Responsável: Marcos Lima Monteiro

\* \* \*