

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII	CNPJ do Fundo:	13.371.132/0001-71
Data de Funcionamento:	06/06/2011	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRJSRECTF007	Quantidade de cotas emitidas:	8.081.791,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Híbrido Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BANCO J. SAFRA S.A.	CNPJ do Administrador:	03.017.677/0001-20
Endereço:	AVENIDA PAULISTA, 2150, - BELA VISTA- SÃO PAULO- SP- 01311-300	Telefones:	0300 105 1234 0800 772 5755
Site:	http://www.safraasset.com.br/imobiliarios/home.asp	E-mail:	SAFRA.ASSET@SAFRA.COM.BR
Competência:	12/2018		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: BANCO J SAFRA S.A.	03.017.677/0001-20	Av. Paulista 2150	0300 105 1234
1.2	Custodiante: BANCO SAFRA S.A.	58.160.789/0001-28	Av. Paulista 2100	0800 772 5755
1.3	Auditor Independente: Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes	49.928.567/0001-11	Avenida Dr. Chucri Zaidan, 1.240	+55 (11) 5186 1000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: Banco Safra S.A	58.160.789/0001-28	Av. Paulista, 2100	0800 772 5755
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	FII	Ganho de capital e renda	6.650.163,74	Recursos em caixa
	LFT	Liquidez	377.162.847,78	Recursos em caixa
	LCI	Liquidez	385.303.650,07	Recursos em caixa
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	Os recursos do FUNDO serão aplicados pelo ADMINISTRADOR, segundo política de investimentos definida de forma a proporcionar aos cotistas remuneração superior à Rentabilidade Alvo, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	A cota patrimonial obteve um retorno total de 7,87% no período e a cota a mercado obteve um retorno total de 6,92%.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	O ano de 2018 foi de grande incerteza econômica. A guerra comercial pesou sobre as economias da Europa e China, que desaceleraram ao longo			

	do ano, trazendo também temores de uma desaceleração mais rápida na economia norte-americana. Com isso, os principais bancos centrais passaram a adotar uma postura mais estimulativa, o que deve favorecer o fluxo financeiro para emergentes ao longo de 2019. Domesticamente o cenário foi tão incerto quanto, com as eleições trazendo forte volatilidade. A greve dos caminhoneiros teve impacto significativo na atividade na medida em que, além da paralisação momentânea, trouxe aperto das condições financeiras. Soma-se isso a crise argentina, que derrubou as exportações de veículos vindo do Brasil, e a consequência foi uma atividade econômica decepcionando no segundo semestre. Entretanto, passado um ano de alta incerteza, a resultante dos fatores descritos acima em conjunto com o bom comportamento da inflação mesmo diante de diversos choques, deve permitir que os juros permaneçam baixos. Esperamos que isso traga uma aceleração da atividade econômica, especialmente os setores mais sensíveis aos juros, como o imobiliário. Esperamos, por exemplo, que a construção civil tenha seu primeiro ano de expansão após 4 seguidos de retração.						
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira						
	A alocação da carteira é alterada de acordo com as perspectivas para o cenário macroeconômico e as condições específicas do mercado imobiliário. O administrador analisa oportunidades em imóveis para renda e outros ativos imobiliários, desde que os investimentos obedeçam aos critérios de risco e retorno esperados pelo Comitê de gestão do fundo.						
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:						
	Ver anexo no final do documento. Anexos						
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)		Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período		
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)					
	ED WNTU II	268.030.000,00	SIM		2,52%		
	PB440 sl 501 e 2101	7.460.000,00	SIM		3,08%		
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação						
	A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: - NBR 14653 - parte 1 - procedimentos Gerais - ABNT - parte 2 - imóveis urbanos e parte 4 - empreendimentos - IBAPE/SP - normas para avaliações de imóveis urbanos - Requisitos básicos do "red book", estipulados pelo RICS da Grã Bretanha.						
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes						
	Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)
	0505020-82.2015.8.19.0001	12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital RJ	1ª Instância	18/12/2015	50.000,00	JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII x Município do Rio de Janeiro/Fazenda Municipal do Rio de Janeiro	possível
	Principais fatos						
	Trata-se de Ação Ordinária, com pedido de antecipação de tutela, objetivando o reconhecimento da inexistência de relação jurídica tributária que obrigue o Autor a recolher o ITBI incidente sobre as incorporações dos FII cobrados através das Notas de Lançamentos nº s 04/454.298/2015 e 04/454.299/2015. Sentença proferida em 28/05/2018 julgando improcedente o pedido formulado. O escritório interpôs Recurso de Apelação objetivando a reforma integral da sentença. Desde então, aguarda-se a remessa do recurso ao Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro para posterior julgamento.						
	Análise do impacto em caso de perda do processo						
	Valor Envolvido Atualizado Aproximado: R\$ 493.276,71, em 31/12/2018.						
	Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)
	1064027-83.2018.8.26.0053	8ª Vara da Fazenda Pública de SP	1ª Instância	19/12/2018	5.906.329,75	JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO x MUNICÍPIO DE SÃO PAULO	possível
	Principais fatos						
	Trata-se de Ação Anulatória de Débito Fiscal, ajuizada em 19/12/18 com pedido de tutela de urgência, objetivando a suspensão da exigibilidade dos débitos de IPTU relativos aos exercícios de 2013 A 2017 (IPTU - BRE PONTE II - Condomínio WTORRE - desconsideração de pagamento fruto do desdobramento de matrícula) e, ao final, a anulação dos créditos tributários consubstanciados nos lançamentos de IPTU correspondentes aos SQLs ns. 083.103.0314-9, 083.103.0315-7, 083.103.0316-5, 083.103.0318-1, 083.103.0321-1, 083.103.0322-1, 083.103.0323-8, 083.103.0324-6, 083.103.0325-4, 083.103.0326-2, 083.103.0327-0, 083.103.0328-9, 083.103.0329-7, 083.103.0330-0, 083.103.0331-9, 083.103.0332-7, 083.103.0333-5, 083.103.0334-3, 083.103.0335-1, 083.103.0336-1, 083.103.0337-8, 083.103.0338-6, 083.103.0349-1 e 083.103.0350-5. Status: Tutela deferida em 26/12/18 para determinar a suspensão da exigibilidade do crédito tributário. Processo aguardando julgamento em primeira instância.						
	Análise do impacto em caso de perda do processo						
	Valor envolvido: R\$ 5.906.329,75, em 31/12/2018.						
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes						
	Não possui informação apresentada.						
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:						
	Não possui informação apresentada.						
10.	Assembleia Geral						
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:						
	Av. Paulista, 2150 www.safraasset.com.br						
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procauração.						

www.safrasset.com.br, conforme artigo 44 do Regulamento.					
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.				
(i) O cotista deverá apresentar a convocação recebida juntamente com seus documentos pessoais, de modo a certificar com os cadastros internos do Administrador, sendo que no caso de representação será necessária a apresentação de procurações com poderes específicos e expressos outorgados pelo cotista, devendo a mesma ter prazo inferior a 1 ano. (ii) Além do requerimento previsto no Artigo 26 do Regulamento, no item acima mencionado, deve acompanhar eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados na legislação vigente, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas. (iii) www.safrasset.com.br, conforme artigo 44 do Regulamento. Contudo nas convocações são informados contatos de telefone e email, conforme mencionado no item 10.2.					
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.				
O Administrador poderá realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas por meio eletrônico, através do envio do edital para cada cotista, juntamente com sua disponibilização nas páginas do administrador e do distribuidor na rede mundial de computadores, sendo permitida que as deliberações sejam tomadas mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo ADMINISTRADOR aos cotistas, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as hipóteses de quorum qualificado nos termos do parágrafo 3º do artigo 23º e do artigo 37º, bem como as formalidades dos artigos 25º, 26º acima, e do artigo 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08, observado ainda que os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento do Fundo.					
11.	Remuneração do Administrador				
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:				
Artigo 19º – Pela prestação dos serviços de administração, gestão, tesouraria, custódia e escrituração das cotas do FUNDO, o ADMINISTRADOR receberá, a título de Taxa de Administração, o valor equivalente a 1% (um por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos termos do Inciso I, do Parágrafo Primeiro do Artigo 36 da ICVM 472. Parágrafo 1º – A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e será paga mensalmente pelo FUNDO ao ADMINISTRADOR até o 5º (quinto) dia útil ao encerramento do mês subsequente ao seu vencimento ou, proporcionalmente, quando da amortização ou resgate das cotas. Parágrafo 2º – Para efeitos do disposto neste Regulamento, entende-se por dia útil segunda a sexta-feira, exceto feriados no Estado de São Paulo, na Cidade de São Paulo, na Cidade de São Paulo, feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro.					
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
NaN		NaN		NaN	
12.	Governança				
12.1	Representante(s) de cotistas				
Não possui informação apresentada.					
12.2	Diretor Responsável pelo FII				
Nome:		Luiz Antônio Navarro Lima		Idade: 56	
Profissão:		Diretor		CPF: 010.674.638-36	
E-mail:		luiz.navarro@safra.com.br		Formação acadêmica: Economista	
Quantidade de cotas detidas do FII:		0,00		Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00	
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:		0,00		Data de início na função: 09/01/2018	
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa		Período		Cargo e funções inerentes ao cargo	
Banco Safra S/A		Setembro/2010 a atual no Grupo Safra		Diretor e Superintendente Executivo das áreas de	
Itaú Unibanco S.A.		Julho/1985 a Agosto/2010		Superintendente de Operações (Middle e Back),	
				Atuação nos Serviços de Middle, Back Office de	
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento			Descrição		
Qualquer condenação criminal			não aplicável		
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			não aplicável		
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.				
Faixas de Pulverização		Nº de cotistas		Nº de cotas detidas	
Até 5% das cotas		16.331,00		7.230.605,00	
Acima de 5% até 10%		0,00		0,00	
Acima de 10% até 15%		1,00		851.186,00	
Acima de 15% até 20%		0,00		0,00	
			% de cotas detido em relação ao total emitido		% detido por PF
			89,47%		86,77%
			0,00%		0,00%
			10,53%		10,53%
			0,00%		0,00%
			0,00%		0,00%

	Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.						
15.	Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
Não possui informação apresentada.						
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
Não possui informação apresentada.						
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
Não possui informação apresentada.						
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
Não possui informação apresentada.						
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
Não possui informação apresentada.						

Anexos

[5.Riscos](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---