

[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:	13.844.885,00
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:	12/2019		

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	De.loi.tte/ Tou-ch	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	20.910.683,81	Recursos em caixa
	LFT	Liquidez	903.221.415,94	Recursos em caixa
	LCI	Liquidez	193.256.273,26	Recursos em caixa
	Imóveis para Renda Acabados	Ganho de capital e renda	417.973.043,97	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 11,34% no período e a cota a mercado obteve um retorno total de 29,41%.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			

	<p>Pode-se dizer que o saldo de 2019 foi francamente positivo. No plano externo, a despeito dos ruídos produzidos pela guerra comercial entre China e Estados Unidos, a economia global apresentou um crescimento ainda razoável, em especial a norte-americana, e no final do ano as partes envolvidas chegaram a um denominador comum. No Brasil esta lógica também se aplicou. Apesar dos ruídos políticos, houve a aprovação de uma reforma da previdência mais ampla que o esperado. Ainda que o crescimento tenha sido mais fraco, pouco acima de 1%, o país criou 644 mil novas vagas de trabalho, 21,6% acima do número registrado no ano anterior. A nossa expectativa de que haveria uma recuperação da construção civil se materializou, ainda que esta tenha sido modesta: após 5 anos de queda acumulada de 34%, o setor cresceu 1,6% no ano passado e houve um grande aumento do número de lançamentos, o que aponta para um desempenho melhor nos anos seguintes. Em resumo, a parte conjuntural é favorável, com os juros seguindo em queda e experimentando os menores patamares da histórica, haja vista o comportamento baixista da inflação. Ainda que tenhamos apresentado uma melhora relativa, entretanto, ainda estamos muito longe do ponto em que estávamos antes da crise que assolou o país entre 2014 e 2017. Há ainda um esforço fiscal considerável a ser cumprido e o Congresso precisa aprovar outras reformas estruturais relevantes para controlar o gasto público.</p>						
4.3	<p>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</p> <p>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 obedçam aos critérios de risco e retorno esperados pelo Comitê de gestão do fundo.</p>						
5.	<p>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</p> <p>Ver anexo no final do documento. Anexos</p>						
6.	<p>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</p>		<p>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</p>		<p>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</p>		
	<p>Relação de ativos imobiliários</p>	<p>Valor (R\$)</p>					
	ED. WTNU III	296.830.000,00		SIM		9,70%	
	PB440 sl 501 e 2101	8.527.000,00		SIM		12,51%	
	ED PAULISTA	470.465.000,00		SIM		13,91%	
6.1	<p>Crítérios utilizados na referida avaliação</p> <p>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.</p>						
7.	<p>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</p>						
	<p>Nº do Processo</p>	<p>Juízo</p>	<p>Instância</p>	<p>Data da Instauração</p>	<p>Valor da causa (R\$)</p>	<p>Partes no processo</p>	<p>Chance de perda (provável, possível ou remota)</p>
	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
	<p>Principais fatos</p> <p>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. Em 26/12/19, houve o pagamento integral dos débitos através do programa de parcelamento "Concilia Rio", o qual possibilitou o pagamento à vista dos créditos tributários com redução de 80% dos encargos moratórios e multas de ofício.</p>						
	<p>Análise do impacto em caso de perda do processo</p> <p>Valor envolvido: - Valor atualizado (dez/2019): R\$ 581.273,07 - Valor pago na anistia (dez/2019): R\$ 385.051,41</p>						
	<p>Nº do Processo</p>	<p>Juízo</p>	<p>Instância</p>	<p>Data da Instauração</p>	<p>Valor da causa (R\$)</p>	<p>Partes no processo</p>	<p>Chance de perda (provável, possível ou remota)</p>
	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
	<p>Principais fatos</p> <p>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. Em 11/04/19, prolatada sentença julgando procedente o pedido para anular a cobrança de IPTU. Em 05/09/19, o Tribunal de Justiça de SP negou provimento ao recurso de apelação do Município de SP, mantendo a sentença que anulou os débitos de IPTU. Em 17/12/2019, aguardando juízo de admissibilidade do Recurso Especial interposto pelo Município de SP.</p>						
	<p>Análise do impacto em caso de perda do processo</p> <p>- Valor aproximado atualizado (dez/2019): R\$ 6.307.369,24 (contingência fiscal)</p>						
8.	<p>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>						
9.	<p>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>						
10.	<p>Assembleia Geral</p>						
10.1	<p>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</p>						

	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 procuração. www.safraasset.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.safraasset.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, 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:		
	-10.310.383,37	0,64%	0,61%		
12.	Governança				
12.1	Representante(s) de cotistas Não possui informação apresentada.				
12.2	Diretor Responsável pelo FII				
	Nome:	Luiz Antônio Navarro Lima	Idade:	57	
	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	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram	
	Banco Safra S/A	Setembro/2010 a atual no Grupo Safra	Diretor e Superintendente Executivo das áreas de Operações (Middle e Back Office)	Administração e Custódia de Fundos de Investimentos, Carteiras Administradas, Asset Management, Banco de Investimentos, Corretora, INR 4373 e outros.	
	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	% de cotas detido em relação ao total	% detido por PF
					% detido por PJ

			emitido		
Até 5% das cotas	39.254,00	13.021.904,00	94,06%	87,39%	6,67%
Acima de 5% até 10%	1,00	822.981,00	5,94%	5,94%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	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
----	---