

[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:	6.452.944,00
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:	29/12
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- 01311300	Telefones:	0300 105 1234 0800 772 5755
Site:	http://www.safraasset.com.br/imobiliarios/home.asp	E-mail:	SAFRA.ASSET@SAFRA.COM.BR
Competência:	12/2017		

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	49.788.209,81	Recursos em caixa
	LFT	Liquidez	302.192.153,47	Recursos em caixa
	LCI	Liquidez	174.000.000,00	Recursos em caixa
	Ações de Sociedades permitidas aos FII	Ganho de capital e renda	253.871.998,81	Recursos em caixa
	CRI	Ganho de capital e renda	53.000.000,00	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 9,89% no período e a cota a mercado obteve um retorno total de 12,20%.						
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo						
	O ano de 2017 marcou um período de estabilização e leve retomada da economia, ao mesmo tempo em que algumas medidas positivas foram aprovadas no Congresso e a inflação manteve a sua trajetória de queda iniciada em 2016. No âmbito externo, começou-se a discutir a normalização dos estímulos monetários concedidos nos países desenvolvidos em face do maior crescimento mundial. Diante deste cenário, a expectativa dos empresários brasileiros melhorou de forma significativa. Diante da queda da inflação, a redução dos juros foi significativa, e provavelmente se tornará mais sensível para a economia real ao longo de 2018, o que tende a beneficiar a demanda dos setores mais dependentes de crédito. Além disso, o mercado de trabalho passou a registrar ganhos de empregos, ao contrário da tendência observada nos anos anteriores. Com isso, alguns sinais de retomada em segmentos produtores de bens de valor mais elevado, como veículos e construção civil, já estão sendo observados.						
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 obedeam 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\$)					
	PB440 sl 501 e 2101	7.230.000,00	SIM		-3,11%		
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação						
	Capitalização de renda e comparativo direto seguindo a norma NBR 14.653:2001						
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; A liminar foi indeferida em primeira instância; A empresa interpôs agravo de instrumento objetivando a concessão de tutela recursal; Em 21/02/2017, em julgamento de mérito, o TJRJ negou provimento ao recurso interposto;						
	Análise do impacto em caso de perda do processo						
	Pagamento integral do crédito tributário - R\$ 452.552,68 (data base: 31.12.2017)						
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 procuração.						
	www.safraasset.com.br, conforme artigo 44 do Regulamento. Adicionalmente, nos editais de convocação também são disponibilizados os seguintes meios de comunicação (i) Web Site do Safra: www.safraasset.com.br. Acessar Imobiliários / JS Real Estate Multigestão / Última Assembleia / Carta de Convocação ou diretamente através do link: http://www.safranet.com.br/conteudo/asset/fundos/relatorio/REM_assembleia_carta.pdf ; (ii) Web Site da BM&FBovespa: www.bmfbovespa.com.br. Acessar Produtos, Renda Variável / Fundos de Investimentos / FIIs listados / Selecionar o JS REALESTATE MULTIGESTÃO - FII; e (iii) Web Site da Comissão de Valores Mobiliários – CVM: www.cvm.gov.br. Acessar Informações de Regulados / Fundos de Investimento Registrados / Nome ou CNPJ do Fundo / Selecionar o Fundo / Selecionar o opção Documentos Eventuais e o documento a ser consultado. Adicionalmente, na necessidade de esclarecimentos adicionais por favor utilize o email safra.asset@safra.com.br ou o telefone (11) 3175.9014.						
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 nos certificarmos 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 seja 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:

Taxa de Administração a 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.

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
9.221.314,90	1,31%	1,42%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Luiz Antônio Navarro Lima	Idade:	55
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	Administração e Custódia de Fundos de Investimen-
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	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	11.020,00	5.945.033,00	92,13%	86,86%	5,27%
Acima de 5% até 10%	1,00	507.911,00	7,87%	0,00%	7,87%
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.

Informações relativas aos fatos relevantes enquadrados na política de investimento do Administrador serão obrigatoriamente ou política do Administrador, e, linha com o disposto na legislação, tem como prática divulgar como fato relevante qualquer outro ato ou fato e/ou qualquer deliberação da assembleia geral ou do administrador que possa influir de modo ponderável: (a) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (b) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (c) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, sendo considerado, a título de exemplo, I- a alteração no tratamento tributário conferido ao fundo ou ao cotista; II- o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do fundo; III- a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade; IV- o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do fundo; V- contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço; VI- propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do fundo; VII- a venda ou locação dos imóveis de propriedade do fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; VIII- alteração do

	gestor ou administrador; IX– fusão, incorporação, cisão, transformação do fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; X– alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas do fundo; XI– cancelamento da listagem do fundo ou exclusão de negociação de suas cotas; XII– desdobramentos ou grupamentos de cotas; e XIII– emissão de cotas nos termos do inciso VIII do Art.15 da ICVM472.
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. Os dados e informações relativas ao Fundos estão disponíveis no endereço eletrônico http://www.safraasset.com.br/imobiliarios/home.asp observado que o fundo possui suas cotas negociadas em Bolsa, sendo admitida à negociação no mercado secundário.
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. A política de voto do fundo está disponível do endereço eletrônico http://www.safraasset.com.br/outras/proxy_imobiliario.asp .
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: As cotas do FUNDO serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, conforme data a ser indicada no boletim de subscrição, não havendo a necessidade da celebração de nenhum compromisso de investimento bem como da realização de nenhuma chamada de capital.

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
----	---