

[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:	20.767.328,00
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:	https://www.safra.com.br/sobre/safra-asset/js-real-estate.htm	E-mail:	SAFRA.ASSET@SAFRA.COM.BR
Competência:	12/2020		

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: PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes	61.562.112/0001-20	Av. Francisco Matarazzo, 1400	(11) 3674-2000
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	284.510.809,74	Recursos em caixa
	LFT	Liquidez	1.135.369.961,26	Recursos em caixa
	Imóveis para Renda Acabados	Ganho de capital e renda	1.088.905.407,57	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 -1,48% no período e a cota a mercado obteve um retorno total de -18,98%.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	O ano de 2020 foi desafiador para quase todos os setores da economia, e não foi diferente para o mercado de fundos imobiliários. O índice referencial do mercado de FIIs ("IFIX") encerrou o ano em queda de 10,24%. Entretanto, a indústria de fundos imobiliários atingiu números			

	expressivos ao longo do ano com 1,13 milhão de investidores pessoas físicas na B3, 294 fundos imobiliários listados, R\$ 48,7 bilhões transacionados na B3 e R\$ 23 bilhões captados em ofertas públicas de fundos imobiliários (ICVM 400), segundo dados do boletim mensal de fundos imobiliário da B3 de novembro de 2020. Segundo relatório da Binswanger Brazil, o mercado imobiliário de lajes A/A+ em São Paulo, que representa a maioria dos ativos do fundo, teve aumento de vacância em 2020, fechou o ano com 18,6% contra 15,3% no ano de 2019. Esse cenário é resultado da crise mundial decorrente da pandemia do COVID-19, em que muitas empresas tiveram que manter seus funcionários trabalhando de casa ("home office"), e por isso, optaram por devolver algumas áreas, visando readaptar seus espaços e custos. Além disso, vale ressaltar que o PIB brasileiro fechou o ano de 2020 em queda de 4,1% e que a selic terminou o ano em 2%.		
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 obedçam 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)
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	ED. WTNU III	305.582.000,00	SIM
	PB440 sl 501 e 2101	8.622.000,00	SIM
	ED. TOWER BRIDGE	1.108.090.000,00	SIM
	ED PAULISTA	482.430.000,00	SIM
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 1 – Procedimentos Gerais; 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		
	Não possui informação apresentada.		
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.		
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:
	-19.499.977,16	0,83%	0,94%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		

12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	Luiz Antônio Navarro Lima	Idade:	58		
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 emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	43.203,00	19.296.810,00	92,92%	99,52%	0,48%
Acima de 5% até 10%	1,00	1.470.518,00	7,08%	7,08%	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: 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
----	---

