

Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Cotas do
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF: 13.371.132/0001-71

Código ISIN nº BRJSRECTF007

Administrado por

BANCO J. SAFRA S.A.

CNPJ/MF: 03.017.677/0001-20



BANCO SAFRA S.A., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.160.789/0001-28, na qualidade de instituição intermediária ("Coordenador Líder"), comunica o início, nesta data, da distribuição pública de até 3.549.119 (cotas de classe única do **JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 13.371.132/0001-71 ("Cotas" e "Fundo", respectivamente), sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar, com valor unitário de emissão por Cota de R\$ 106,45, tendo em vista o valor de mercado das cotas já emitidas e negociadas na B3, conforme previsto no artigo 11, inciso I, do Regulamento, com base na média diária da cotação em bolsa dos 90 dias anteriores à data deste Anúncio de Início, perfazendo o montante total de ("Montante Total da Oferta" e "Oferta"):

R\$ 377.803.717,55*

***O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme definição abaixo), destinado a arcar com os custos unitários da 5ª Emissão, no valor de R\$ 3,46 por Cota, a ser pago pelos investidores da Oferta.**

sendo todas as Cotas nominativas e escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, conforme detalhado no Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes. A Oferta representa a quinta emissão de cotas do Fundo ("Quinta Emissão"), aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 16 de janeiro de 2018. O pedido de registro da Oferta foi protocolado na CVM, em 8 de fevereiro de 2018, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472") e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400"). Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas da Quinta Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 15%, ou seja, em até 532.367 cotas, nas mesmas condições e preço das Cotas da Quinta Emissão inicialmente ofertadas ("Cotas do Lote Suplementar"). Adicionalmente, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas da Quinta Emissão inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) poderá também ser acrescida em até 20%, ou seja, em até 709.823 cotas, nas mesmas condições e preço das Cotas da Quinta Emissão inicialmente ofertadas ("Cotas Adicionais"). Será possível a Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definidos abaixo), nos termos do art. 30 da Instrução CVM nº 400. O Fundo é administrado pelo BANCO J. SAFRA S.A., instituição financeira, credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 11.124, de 24 de junho de 2010, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.150, 12º andar, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.017.677/0001-20 ("Administrador").

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS

I. CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA

O Fundo foi constituído por meio do “Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento”, formalizado em 23 de fevereiro de 2011 pelo Administrador, que também aprovou o inteiro teor de seu regulamento (“Regulamento”). O Administrador solicitou a autorização para a constituição do Fundo em 3 de março de 2011, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”) e da Instrução CVM nº 472, a qual foi concedida em 12 de abril de 2011. O inteiro teor do atual Regulamento, conforme alterado e consolidado em 11 de outubro 2017, foi registrado no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.965.148, em 11 de outubro de 2017. A ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas que aprovou a Oferta, realizada em 16 de janeiro de 2018, foi registrada no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.971.890, em 19 de janeiro de 2018.

O Regulamento encontra-se disponível nos *websites* do Administrador, da CVM e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), nos seguintes endereços eletrônicos:

- **Administrador**

www.safraasset.com.br (neste *website*, clicar no link “Fundos Imobiliários – Saiba Mais”, clicar no link “JS Real Estate Multigestão” e, em seguida, clicar no link “Regulamento”).

- **CVM**

www.cvm.gov.br (neste *website*, no “Menu” principal, clicar no link “Fundos”, clicar no link “Consulta a Informações de Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento Registrados”, digitar no primeiro campo “JS Real Estate Multigestão”, clicar no link “JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário”, em seguida, clicar no link “Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET (clique aqui)” e, por fim, selecionar “Regulamento”).

- **B3**

<http://www.bmfbovespa.com.br> > **Serviços** > **Saiba Mais** > **Ofertas públicas** > **Saiba Mais** > **Ofertas em andamento** > **Fundos**. Clicar em “JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII”; clicar em “Informações Relevantes”; clicar em “Todos os documentos” e, por fim, selecionar “Regulamento”.

II. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

1. **Tipo do Fundo:** O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, com prazo de duração indeterminado, constituído sob a forma de condomínio fechado e regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
2. **Objetivos do Fundo:** O Fundo tem por objeto investir em ativos imobiliários por meio da aquisição de quaisquer um dos seguintes ativos alvo: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) 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 preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“FII”); (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iv) 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; (v) certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (vi) cotas de outros FII; (vii) certificados de recebíveis imobiliários 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 certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) letras hipotecárias; (ix) letras de crédito imobiliário; e (x) letras imobiliárias garantidas ("Ativos Alvo").

3. **Cotas:** As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e possuem a forma nominativa e escritural. As Cotas do Fundo são listadas na B3, sob código de negociação JSRE11.
4. **Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas:** As Cotas objeto da 5ª Emissão terão direitos políticos e econômicos idênticos aos das demais cotas emitidas pelo Fundo e em circulação, estando sujeitas às mesmas restrições.
5. **Administrador e Gestor do Fundo:** O Fundo é administrado e gerido pelo Banco J. Safra S.A., acima qualificado.
6. **Custodiante e Agente Escriturador:** A custódia dos ativos do Fundo e a escrituração das cotas são exercidas pelo Banco Safra S.A., acima qualificado.
7. **Auditor Independente:** O Fundo contratou a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.928.567/0001.11, para a prestação de serviços de auditoria de suas demonstrações financeiras e das demais contas do Fundo.

III. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DA QUINTA EMISSÃO

1. **Montante Total da Oferta:** O montante total a ser captado pelo Fundo com a Oferta corresponderá a até R\$ 377.803.717,55, sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar. Este valor corresponde ao montante financeiro efetivamente captado pelo Fundo com a Oferta, não incluindo o Custo Unitário de Distribuição, que também será pago pelos investidores previamente à efetiva subscrição e integralização das Cotas.
2. **Quantidade de Cotas:** A Oferta será de até 3.549.119 Cotas, sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar. O Coordenador Líder terá o direito exclusivo, a partir da divulgação deste Anúncio de Início, de decidir quanto ao exercício da opção de emissão das Cotas do Lote Suplementar, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes. O Fundo, representado por seu Administrador, terá o direito exclusivo, a partir da divulgação deste Anúncio de Início, de decidir quanto ao exercício da opção de emissão das Cotas Adicionais, no todo ou em parte.
3. **Série:** Única.
4. **Aplicação Inicial Mínima:** Os investidores deverão adquirir a quantidade mínima de Cotas correspondente ao valor total de R\$ 30.000,00, não sendo este limite mínimo aplicável aos atuais cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência.
5. **Valor da Cota:** O Valor de Emissão por Cota será de R\$ 106,45. Este valor foi definido tendo em vista o valor de mercado das cotas já emitidas e negociadas na B3, conforme previsto no artigo 11, inciso I, do Regulamento, com base na média diária da cotação em bolsa dos 90 dias anteriores à data deste Anúncio de Início ("Valor de Emissão por Cota").
6. **Custo Unitário de Distribuição:** Cada investidor pagará pela subscrição e integralização de cada Cota o Valor de Emissão por Cota acrescido de um custo unitário de distribuição por Cota de R\$ 3,46, equivalente a 3,25% sobre o Valor de Emissão por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição foi calculado com base no quociente entre o valor dos gastos estimados com a distribuição primária das

cotas da 5ª Emissão e o volume total da Oferta. Caso os recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição não sejam suficientes para cobrir as despesas e custos da presente Oferta, tais despesas e custos serão suportados pelo Coordenador Líder, sem ônus para o Fundo. No mesmo sentido, caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será retido pelo Coordenador Líder.

7. **Preço por Cota:** O preço a ser pago pelo investidor quando da subscrição e integralização das Cotas será de R\$ 109,91 por Cota, que corresponde ao Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição ("Preço por Cota").
8. **Montante Mínimo da Oferta:** A quantidade mínima de Cotas a serem subscritas e integralizadas para a manutenção da Oferta é de 50.000 Cotas ("Montante Mínimo").
9. **Distribuição Parcial:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, a distribuição parcial de Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingido Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o Montante Total da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Total da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, os investidores da Oferta, incluindo os investidores que tenham exercido o direito de preferência, terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, a que haja distribuição: (i) do Montante Total da Oferta; ou (ii) de, pelo menos, o Montante Mínimo da Oferta, conforme descrito no item 33 deste Anúncio de Início e observado o descrito no item 28 deste Anúncio de Início. Na hipótese de não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, os valores dados em contrapartida às Cotas objeto da Oferta deverão ser integralmente restituídos aos investidores, na forma do item III.31 deste Anúncio de Início.
10. **Público Alvo e Declaração de Inadequação do Investimento:** A Oferta será destinada aos atuais cotistas do Fundo e demais investidores, profissionais ou não, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, tanto pessoas físicas como jurídicas, e investidores institucionais, interessados em investir nos Ativos Alvo, na forma do item II.2 deste Anúncio de Início, sendo expressamente vedada a colocação de Cotas para clubes de investimento, e será dividida em Oferta de Varejo, dirigida a Investidores Não Institucionais, e Oferta Institucional, destinada a Investidores Institucionais (conforme definidos abaixo).

O INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO E, ASSIM, OS INVESTIDORES QUE PRETENDAM INVESTIR NAS COTAS DA QUINTA EMISSÃO ESTÃO SUJEITOS A DIVERSOS RISCOS, INCLUSIVE AQUELES RELACIONADOS À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS, À LIQUIDEZ DAS COTAS DA QUINTA EMISSÃO E À OSCILAÇÃO DE SUAS COTAÇÕES EM BOLSA, E, PORTANTO, PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU EVENTUAL INVESTIMENTO. ADICIONALMENTE, O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO

ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO DA OFERTA ("PROSPECTO"), QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O SEU INVESTIMENTO NO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

- 11. Data de Liquidação:** As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nas respectivas datas de liquidação dispostas a seguir, não havendo a necessidade da celebração de nenhum compromisso de investimento bem como da realização de nenhuma chamada de capital. A liquidação das Cotas subscritas em razão do exercício do Direito de Preferência será realizada no dia 23 de maio de 2018 ("Data de Liquidação do Direito de Preferência") e a liquidação de Cotas remanescentes será realizada no dia 13 de junho de 2018 ("Data de Liquidação Financeira da Oferta").
- 12. Encerramento da Oferta:** Após a Data de Liquidação Financeira da Oferta, a Oferta será encerrada, o eventual saldo não subscrito e integralizado será cancelado e o anúncio de encerramento da distribuição pública das Cotas ("Anúncio de Encerramento") será divulgado, independentemente do número de Cotas que vierem a ser subscritas, observado, no entanto, o Montante Mínimo da Oferta.
- 13. Período de Colocação:** Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação deste Anúncio de Início.
- 14. Período de Exercício do Direito de Preferência:** Os cotistas poderão exercer seu direito de preferência a partir do dia 10 de maio de 2018 e até o dia 23 de maio de 2018 ("Período de Exercício do Direito de Preferência").
- 15. Cronograma tentativo da Oferta:**

Etapa	Data prevista⁽¹⁾
1. Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a Oferta	16.1.2018
2. Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM e na B3	8.2.2018
3. Concessão do registro da Oferta pela CVM	2.5.2018
4. Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto	3.5.2018
5. Início do prazo de exercício / da negociação do Direito de Preferência	10.5.2018
6. Início do Período de Apresentação de Pedidos de Subscrição para subscrição das Cotas remanescentes	10.5.2018
7. Último dia da negociação do Direito de Preferência na B3	16.5.2018
8. Último dia da negociação do Direito de Preferência junto ao Agente Escriurador	16.5.2018
9. Último dia para exercício do Direito de Preferência na B3	21.5.2018
10. Último dia para exercício do Direito de Preferência junto ao Agente Escriurador	23.5.2018
11. Data de Liquidação do Direito de Preferência	23.5.2018
12. Divulgação de Comunicado ao Mercado do Encerramento do Direito de Preferência	24.5.2018
13. Término do Período de Apresentação de Pedidos de Subscrição para subscrição das Cotas remanescentes	8.6.2018
14. Procedimento de Coleta de Intenções de Investidores Institucionais e Alocação dos Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes	8.6.2018
15. Data de Liquidação Financeira da Oferta	13.6.2018
16. Divulgação do Anúncio de Encerramento	14.6.2018
17. Início da negociação das novas Cotas na B3	2.7.2018

(1) Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações, sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Coordenador Líder ou de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

- 16. Registro na CVM: A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2018/014 em 2 de maio de 2018.**
- 17. Data de Início da Oferta:** A Oferta terá início na presente data, qual seja, 3 de maio de 2018.
- 18. Ambiente de Liquidação e de Negociação:** As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos, administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. As Cotas somente poderão ser negociadas pelos Investidores no mercado secundário após o encerramento da Oferta por meio da divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento; e (ii) o trâmite operacional perante a B3 para iniciar a referida negociação. Caso seja do interesse do cotista, a transferência das suas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3 deverá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos e cobrados diretamente pelo agente de custódia de preferência do cotista que desejar realizar a transferência em questão.
- 19. Coordenador Líder:** As Cotas serão distribuídas pelo Banco Safra S.A., acima qualificado.
- 20. Instituições Participantes da Oferta:** A distribuição de Cotas da Quinta Emissão do Fundo contará com a participação de determinada(s) instituição(ões) consorciada(s) autorizada(s) a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciada(s) junto à B3, contratadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, cujo(s) logotipo(s) encontra(m)-se localizado(s) neste Anúncio de Início ("Participante(s) Especial(is)") e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta", a(s) qual(is) atuará(ão) sob a coordenação do Coordenador Líder e com a(s) qual(is) será(ão) celebrado(s) termo(s) de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido no Prospecto), em conformidade com a Instrução CVM nº 400.
- 21. Destinação dos Recursos:** Os recursos captados com a Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Alvo.
- 22. Regime de Distribuição:** As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder e pelo(s) Participante(s) Especial(is), sob o regime de melhores esforços.
- 23. Direito de Preferência:** Conforme previsto no Regulamento, será assegurado aos cotistas titulares de cotas do Fundo, na data de publicação deste Anúncio de Início, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição e integralização das Cotas objeto da Oferta ("Direito de Preferência"), sendo admitida a cessão de tal direito a outros cotistas ou terceiros, observadas as disposições aplicáveis da B3 e de acordo com a autorregulação da B3, sendo que as Instituições Participantes da Oferta não terão qualquer responsabilidade sobre as negociações do Direito de Preferência. O Direito de Preferência poderá ser exercido durante o prazo de 10 (dez) dias úteis contados a partir de 10 de maio de 2018, 5º (quinto) dia útil posterior à data de divulgação do Prospecto Definitivo, sendo que a cessão, pelos respectivos detentores, de direito de preferência na B3 deverá ocorrer até o 6º (sexto) Dia Útil (inclusive) que anteceda o encerramento do Prazo do Direito de Preferência, ou seja, até 16 de maio de 2018. A cada cota de emissão do Fundo detida na data de publicação deste Anúncio de Início corresponderá o direito de preferência para subscrição de 0,55 Cota objeto da Oferta. Não obstante, a quantidade de Cotas a serem subscritas em virtude do exercício do Direito de Preferência deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Os detentores de direito de preferência poderão exercer seu direito de preferência diretamente nos Agentes de

Custódia autorizados a operar na B3 e de acordo com os regulamentos, procedimentos e prazos estipulados pela B3 ou diretamente na Agência Especializada do Agente Escriturador, conforme aplicável.

- 24. Procedimento de Distribuição:** O plano de distribuição de Cotas no curso da Oferta será conduzido pelas Instituições Participantes da Oferta em consonância com o disposto no §3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, fixado nos termos abaixo. O Coordenador Líder poderá determinar as quantidades máxima e mínima de Cotas a serem alocadas à Oferta de Varejo e à Oferta Institucional, não havendo nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas por esses desejada, ressalvadas as cotas adquiridas em razão do Direito de Preferência. Na Data de Liquidação Financeira da Oferta, a B3 transferirá os recursos líquidos captados no âmbito da Oferta para o Fundo.
- 25. Alocação da Oferta:** A Oferta será dividida em (1) Oferta de Varejo, dirigida a investidores pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliados no Brasil cujas ordens específicas de investimento para a Oferta sejam de, no mínimo R\$ 30.000,00 e, no máximo, R\$ 300.000,00 ("Investidores Não-Institucionais"); e (2) Oferta Institucional, dirigida às pessoas físicas e jurídicas cujas ordens específicas de investimento sejam acima de R\$ 300.000,00, fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e investidores não residentes ("Investidores Institucionais"). Aplicam-se à Oferta restrições à aquisição de Cotas por pessoas vinculadas, conforme definido no artigo 55 da Instrução CVM nº 400.
- 26. Oferta de Varejo:** A Oferta de Cotas remanescentes do Fundo realizada para Investidores Não-Institucionais ("Oferta de Varejo") comportará a realização de pedido de subscrição das Cotas remanescentes ("Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes") a partir do 5º (quinto) dia útil seguinte à data de divulgação do Prospecto Definitivo e até o dia 8 de junho de 2018 ("Período de Apresentação de Pedidos de Subscrição").
- 27. Procedimentos para os Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes:** Observados os demais procedimentos previstos neste Anúncio de Início: (a) cada Investidor Não-Institucional poderá realizar seu Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes junto ao Coordenador Líder ou ao(s) Participante(s) Especial(is), conforme o caso, mediante o preenchimento de formulário específico, no Período de Apresentação de Pedidos de Subscrição, observado o observado o valor mínimo de pedido de investimento de R\$ 30.000,00 ("Valor Mínimo de Subscrição") e o valor máximo de pedido de investimento de R\$ 300.000,00 por Investidor Não-Institucional; (b) no momento da celebração do Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes, o Coordenador Líder ou o Participante Especial, conforme o caso, poderá, a seu exclusivo critério, exigir que o Investidor Não-Institucional: (1) cadastre-se no Participante Especial; (2) deposite, no Participante Especial, o valor necessário para a integralização das Cotas solicitadas no Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis; e/ou (3) autorize o Banco Safra S.A. a debitar os recursos mencionados no item "(2)" acima para pagamento das Cotas da Oferta na Data da Liquidação; (c) no âmbito da Oferta, os Investidores Não-Institucionais poderão formalizar Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes condicionando a aceitação da Oferta à colocação, até o término do Período de Apresentação de Pedidos de Subscrição, (1) da totalidade das Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais); ou (2) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400. Na hipótese de Distribuição Parcial: (i) os Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes realizados nos termos do subitem "(1)" acima serão automaticamente cancelados; e (ii) desde que atendida a condição objeto do subitem "(2)" acima, os respectivos Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes realizados nos termos do subitem "(2)" serão confirmados até a totalidade das Cotas indicada pelo Investidor Não-Institucional no respectivo Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes, ou à quantidade de Cotas correspondente à proporção por ele solicitada

(conforme detalhado no item "33" abaixo), em qualquer caso, sujeito ao procedimento de rateio descrito no item "28" abaixo, se for o caso; (d) os Investidores Não-Institucionais deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, conforme descrito no item "30" abaixo; (e) a quantidade de Cotas a ser adquirida por cada Investidor Não-Institucional (ajustada, se for o caso, de acordo com os itens "28" e/ou "33" abaixo) e o respectivo valor do investimento deverão ser informados ao investidor pelo Coordenador Líder ou pelo Participante Especial, conforme o caso, até as 16h da data do Dia Útil posterior à data de alocação dos Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone, sendo o pagamento limitado ao valor do investimento constante do Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes, acrescido do Custo de Distribuição Unitário; (f) sem prejuízo da prerrogativa prevista no item "(b)" acima, cada Investidor Não-Institucional deverá efetuar o pagamento indicado no item "(e)" acima ao Coordenador Líder ou ao Participante Especial, até as 10h30 da Data da Liquidação, sob pena de, em não o fazendo, ser considerado em mora de pleno direito; e (g) desde que confirmado o crédito correspondente ao produto da colocação das Cotas na conta do Fundo, líquido do Custo Unitário de Distribuição, este deverá entregar a cada Investidor Não-Institucional que tenha realizado Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes a quantidade de Cotas correspondente às Cotas a ele alocadas, ajustada, conforme o caso, de acordo com os itens "28" e "33" abaixo, e ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas no item "31" abaixo.

- 28. Procedimento de Rateio:** Caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes realizados pelos Investidores Não-Institucionais seja superior à quantidade de Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas do Lote Suplementar e às Cotas Adicionais, conforme o caso) alocadas pelo Coordenador Líder na Oferta de Varejo, será realizado rateio proporcional das Cotas entre todos os Investidores Não-Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes, observando-se a quantidade de cotas constante de cada Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes e desconsiderando-se as frações de Cotas. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não-Institucional da Oferta deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio proporcional indicado acima, o Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não-Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não-Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada.
- 29. Pessoas Vinculadas à Oferta:** Os Investidores Não-Institucionais deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, de forma a restringir a colocação de Cotas junto a pessoas que sejam Pessoas Vinculadas, caso haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta. Nesse caso, os Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes em que não se tenha constatado a indicação da condição ou não de Pessoa Vinculada pelo Investidor Não Institucional serão automaticamente cancelados. Não obstante, os Cotistas do Fundo que sejam enquadrados como Pessoas Vinculadas poderão exercer o Direito de Preferência no Período de Exercício do Direito de Preferência. Para fins deste Anúncio de Início, "Pessoas Vinculadas" significam (i) controladores e/ou administradores direta e indireta do Administrador, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores direta e indireta e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v)

demais profissionais que mantenham, com o Administrador ou com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta e, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011.

- 30. Oferta Institucional:** A Oferta de Cotas remanescentes do Fundo realizada para Investidores Institucionais ("Oferta Institucional") não admitirá recebimento de Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes. Desta forma, o Coordenador Líder e o(s) Participante(s) Especial(is), durante o Período de Apresentação de Pedidos de Subscrição, conduzirão o procedimento para a coleta de intenções de investimento de Investidores Institucionais interessados em adquirir cotas do Fundo ("Procedimento de Bookbuilding"). Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas objeto da Oferta-Base, não será permitida a colocação das cotas para Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas. A alocação de Cotas perante os Investidores Institucionais será feita de forma discricionária pelo Coordenador Líder, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, sendo que a colocação das Cotas perante os Investidores Institucionais será realizada em conjunto com o(s) Participante(s) Especial(is). Sendo assim, tais investidores poderão não ser atendidos ou ser atendidos em montante inferior ao pretendido, a exclusivo critério do Coordenador Líder.
- 31. Desistência, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta:** O investidor somente poderá desistir da Oferta anteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e, conforme o caso, nas hipóteses de: (i) a Oferta ser suspensa nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; e/ou (ii) a Oferta ser modificada nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400. Para desistir da Oferta nos termos deste item, o investidor deverá informar sua decisão de revogar sua aceitação à Oferta à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16h do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que houver sido comunicada a suspensão ou modificação da Oferta. Referida comunicação deverá ser realizada através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação deste Anúncio de Início, bem como enviada diretamente aos investidores que já tiverem aderido à Oferta. Se for o caso, as Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições. Caso o investidor não informe sua decisão de desistência da Oferta, o Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes será considerado válido e o investidor deverá efetuar o pagamento do valor do investimento nos termos da Oferta. Caso não haja a conclusão da Oferta, nas hipóteses de (i) a Oferta ser cancelada nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; e/ou (ii) a Oferta ser revogada nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400, todos os Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes e boletins de subscrição serão automaticamente cancelados e cada investidor será comunicado pelas Instituições Participantes da Oferta sobre a rescisão, revogação ou cancelamento, conforme o caso, que também será objeto de comunicado ao mercado através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação deste Anúncio de Início. Nas hipóteses de desistência, modificação, suspensão e/ou cancelamento da Oferta nos termos deste item, bem como na hipótese de não atingimento do Montante Mínimo, deverão ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes, em até 7 (sete) Dias Úteis, (i) os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo utilizando apenas os recursos captados no âmbito da Oferta, nas proporções das Cotas da Quinta Emissão integralizadas, deduzidos dos rendimentos eventualmente distribuídos, dos tributos

incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo, conforme aplicável, e (ii) o Custo Unitário de Distribuição das Cotas objeto de desistência, modificação, suspensão e/ou cancelamento sem qualquer remuneração/acréscimo, mediante crédito em conta corrente.

- 32. Rendimento:** As Cotas subscritas e integralizadas na Oferta farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data do encerramento da Oferta, observadas as disposições do Regulamento.
- 33. Subscrição Condicionada das Cotas objeto da Oferta:** Os Investidores da Oferta, tanto no caso de cotistas que subscrevam Cotas em decorrência do exercício do Direito de Preferência quanto de Investidores que desejem subscrever Cotas Remanescentes, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição, até o término do Período de Colocação: (a) do Montante Total da Oferta; ou (b) de, pelo menos, o Montante Mínimo, sendo que, neste caso, o subscritor poderá indicar sua intenção de subscrever (i) a totalidade das Cotas por ele informada em seu Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes ou Boletim de Subscrição; ou (ii) a quantidade de Cotas equivalente à proporção entre a quantidade das Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscrita ou solicitada. Caso a condição prevista no item "(a)" acima não se implemente e o investidor já tenha efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, o referido preço de integralização ser-lhe-á devolvido, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição. Adicionalmente, caso, cumulativamente, (i) a condição prevista no item "(b)" acima se implemente, (ii) o investidor tenha indicado sua intenção de subscrever a quantidade de Cotas equivalente à proporção entre a quantidade das Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Cotas originalmente objeto da Oferta, e (iii) o Investidor já tenha efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, a diferença entre o preço de integralização pago e o preço de integralização das Cotas efetivamente alocadas ao Investidor ser-lhe-á devolvida, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contados da Data da Liquidação Financeira da Oferta. A eventual devolução dos valores aos Investidores será realizada na forma prevista nos correspondentes Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes e/ou Boletins de Subscrição, conforme o caso.

IV. OUTRAS INFORMAÇÕES

As demais características da Oferta encontram-se descritas no Prospecto. Para maiores informações e esclarecimentos sobre a presente Oferta e as Cotas, bem como para obtenção do exemplar do Prospecto, os interessados deverão dirigir-se à CVM ou à sede do Administrador e/ou do Coordenador Líder nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto e este Anúncio de Início estão, e o Anúncio de Encerramento estará, à disposição dos investidores junto ao Administrador, Coordenador Líder, Participante(s) Especial(is), CVM e B3 para consulta e reprodução apenas.

● **Administrador**

Av. Paulista, 2.150, 12º andar

01310-300 – São Paulo – SP

At.: Luiz Antônio Navarro Lima

Telefone: (11) 3175-3703

Email: luiz.navarro@safra.com.br / juridico.asset@safra.com.br

Website: www.safraasset.com.br

Prospecto e Anúncios de Início e de Encerramento da Oferta: no *website* "www.safraasset.com.br", no "Menu" principal, clicar no link "Imobiliários", clicar em "JS Real

Estate Multigestão”, clicar em “Informações ao Cotista” e, por fim, selecionar “Prospecto”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”.

● **Coordenador Líder**

Av. Paulista, 2.100

01310-930 – São Paulo – SP

At.: Fernando Baptista da Cruz

Telefone: (11) 3175-7575

Email: fernando.cruz@safra.com.br

Prospecto e Anúncios de Início e de Encerramento da Oferta: no *website* “www.safrabi.com.br”, selecionar “Prospecto”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” referente ao JS Real Estate Multigestão.

● **Participante(s) Especial(is)**

● **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar

04538-132 – São Paulo – SP

At.: Leonardo Lombardi

Telefone: (11) 3075-0554

Website: www.xpi.com.br

Prospecto e Anúncios de Início e de Encerramento da Oferta: no *website* <https://www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx>, clicar no Item JS Real Estate Multigestão, clicar em “Links Oficiais” e, por fim, selecionar “Prospecto”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”.

● **J. SAFRA CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**

Avenida Paulista, nº 2.100, 19º andar, bairro Cerqueira César

01310-930 – São Paulo – SP

At.: Mauricio Ceara

Telefone: (11) 3175-7785

Website: www.safracorretora.com.br

Prospecto e Anúncios de Início e de Encerramento da Oferta: no *website* www.safracorretora.com.br, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Clique aqui e acesse as ofertas públicas”, clicar no Item JS Real Estate Multigestão e, por fim, selecionar “Prospecto”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”.

● **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo - SP

Website: www.cvm.gov.br

Prospecto e Anúncios de Início e de Encerramento da Oferta: no *website* “www.cvm.gov.br”, no “Menu” principal, clicar no link “Fundos”, clicar no link “Consulta à Informações de Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento Registrados”, digitar no primeiro campo “JS Real Estate Multigestão”, clicar no link “JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário”, em seguida, clicar no link “Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET (clique aqui)” e, por fim, selecionar “Prospecto”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”.

● **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão**

Praça Antônio Prado, 48, São Paulo - SP

Website: www.b3.com.br

Prospecto e Anúncios de Início e de Encerramento da Oferta: <http://www.bmfbovespa.com.br> > Serviços > Saiba Mais > Ofertas públicas > Saiba Mais > Ofertas em andamento > Fundos. Clicar em “JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII”; clicar em “Informações Relevantes”; clicar em “Todos os documentos” e, por fim, selecionar “Prospecto”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”.

Os termos que não estejam definidos neste Anúncio de Início de distribuição pública de Cotas terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Prospecto.

Para fins deste Anúncio de Início, “dia útil”, seja no plural ou no singular, significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

As aplicações do Fundo não contam com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, das demais Instituições Participantes da Oferta ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

As informações deste anúncio estão de acordo com o Regulamento do Fundo, mas não o substituem, sendo recomendável aos investidores a leitura cuidadosa do Regulamento antes de aplicarem os recursos.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo ao aplicar seus recursos.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ADMINISTRADOR



COORDENADOR LÍDER



PARTICIPANTE(S) ESPECIAL(IS)



ASSESSOR LEGAL

