

Minuta do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da 6ª (sexta) Emissão do  
**JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 13.371.132/0001-71

Administrado por

**Banco J. Safra S.A.**

CNPJ: 03.017.677/0001-20

No montante de até

**R\$ 624.999.952,60<sup>1</sup>**



(seiscentos e vinte e quatro milhões novecentos e noventa e nove mil novecentos e cinquenta e dois reais e sessenta centavos)

Código ISIN nº BRJSRECTF007

Código B3 nº JSRE11

**Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Híbrido**

O **JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 13.371.132/0001-71 ("Fundo") está realizando uma oferta pública que compreende, inicialmente, a distribuição de até 5.945.020 (cinco milhões novecentas e quarenta e cinco mil e vinte) cotas, todas nominativas e escriturais, da 6ª (sexta) emissão do Fundo ("Cotas" e "Sexta Emissão"), a ser realizada no Brasil, por meio de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado no Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472" e "Instrução CVM nº 400", respectivamente), com preço de emissão por Cota de R\$105,13 (cento e cinco reais e treze centavos), definido tendo em vista o valor de mercado das cotas já emitidas e negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários, conforme previsto no artigo 11, inciso I, do Regulamento (conforme definido abaixo), tendo sido calculado com base na média dos valores de fechamento de mercado das cotas do Fundo na B3 no período de 180 (cento e oitenta) dias anteriores a 31 de maio de 2019 ("Valor de Emissão por Cota"), acrescido de um custo unitário de emissão de R\$3,15 (três reais e quinze centavos) por cota, equivalente a 2,996% (dois inteiros e novecentos e noventa e seis milésimos por cento) do Valor de Emissão por Cota ("Custo Unitário de Emissão"), totalizando, assim, o valor de R\$108,28 (cento e oito reais e vinte e oito centavos) por Cota ("Preço por Cota"), no montante total de até R\$624.999.952,60 (seiscentos e vinte e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil novecentos e cinquenta e dois reais e sessenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Emissão e nem as Cotas Adicionais ("Oferta").

A Oferta será coordenada pelo **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 sob nº 58.160.789/0001-28 ("Coordenador Líder"), nos termos do "Contrato de Distribuição Primária sob Regime de Melhores Esforços de Cotas de 6ª Emissão do JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 25 de julho de 2019 ("Contrato de Distribuição") e da Instrução CVM nº 400, e pela **Caixa Econômica Federal**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada nos termos do Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Brasília/DF, regendo-se atualmente por meio do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária de 19 de janeiro de 2018 e arquivado na JCDF no dia 23 de janeiro de 2018, por meio de sua Vice-Presidência de Finanças e Controladoria, situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 12º andar ("Coordenador") e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores", podendo contar, ainda, com a participação de determinada(s) instituição(ões) consorciada(s) autorizada(s) a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciada(s) junto à B3, contratada(s) pelos Coordenadores, para participar da Oferta, cujo(s) logotipo(s) encontra(m)-se localizada(s) na capa deste Prospecto Definitivo ("Participante(s) Especial(is)"), e, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta", a(s) qual(is) atuará(ão) sob a coordenação dos Coordenadores. Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas da Sexta Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.189.004 (um milhão cento e oitenta e nove mil e quatro) cotas adicionais, nas mesmas condições e preço das Cotas da Sexta Emissão inicialmente ofertadas ("Cotas Adicionais").

A Oferta admitirá, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, a subscrição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta. As Cotas da Sexta Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 47.560 (quarenta e sete mil quinhentas e sessenta) Cotas ("Montante Mínimo").

As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, pelo Preço por Cota. Cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de Cotas correspondente ao valor total de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Mínimo de Subscrição"), observado o item 4.1.5 – Valor Mínimo de Subscrição, na página 41 deste Prospecto. O Valor Mínimo de Subscrição não é aplicável aos cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

A Sexta Emissão e a Oferta foram aprovadas pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 24 de junho de 2019 e registrada em 25 de junho de 2019, no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado de São Paulo sob o nº 2.006.713.

**A Oferta foi registrada na CVM sob o nº [ ]**.

A administração do Fundo é realizada 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, inscrita no CNPJ sob nº 03.017.677/0001-20 ("Administrador"). 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 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.

As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no DDA e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

**A Oferta será realizada exclusivamente no Brasil, em conformidade com os procedimentos estabelecidos na Instrução CVM nº 400 e demais disposições legais, regulamentares e de autorregulação aplicáveis. A Sexta Emissão será distribuída em regime de melhores esforços de colocação. As características da Oferta estão descritas neste Prospecto.**

**O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. Os investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" nas páginas 56 a 68 deste Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas cotas.**

**TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DO TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE OBTVEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, OS COTISTAS, ESTÃO SUJEITOS, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.**

**ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS DA CVM E ANBIMA.**

**O Fundo não conta com garantia do Administrador do Fundo, do Gestor, do Agente Escriturador, do Fundo, das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.**

**As informações contidas nesse Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do Prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto.**

**A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.**

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

**Não há garantia de que o tratamento aplicável aos cotistas, quando da amortização/resgate de suas cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos cotistas e ao Fundo na presente data, vide a seção "Tributação".**

**As Cotas objeto da Oferta não contam com classificação realizada por agência classificadora de riscos.**

**Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e este Prospecto poderão ser obtidos junto ao Administrador e à CVM.**

ADMINISTRADOR



COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR



PARTICIPANTE(S) ESPECIAL(IS)

ASSESSOR LEGAL



A data deste Prospecto é 9 de agosto de 2019.

<sup>1</sup> O valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição, destinado a arcar com os custos unitários da 6ª Emissão, no valor de R\$3,15 (três reais e quinze centavos) por Cota, a ser pago pelos investidores da Oferta, nem a possibilidade de captação adicional em função da emissão das Cotas Adicionais.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Sumário

DEFINIÇÕES .....	5
1 – RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	17
2 – SUMÁRIO DO FUNDO .....	23
2.1. Características Gerais .....	23
2.2. Breve Histórico.....	28
2.3. Cinco Principais Fatores de Risco.....	36
3 – IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA.....	38
4 – INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA .....	40
4.1. Características e Prazos.....	40
4.1.1. <i>A Oferta</i> .....	40
4.1.2. <i>Deliberação Sobre a Emissão das Cotas e a Oferta</i> .....	40
4.1.3. <i>Montante Total da Oferta</i> .....	40
4.1.4. <i>Quantidade de Cotas e Série</i> .....	40
4.1.5. <i>Valor Mínimo de Subscrição</i> .....	41
4.1.6. <i>Preço por Cota</i> .....	41
4.1.7. <i>Montante Mínimo de Cotas a serem subscritas para a manutenção da Oferta</i> .....	41
4.1.8. <i>Distribuição Parcial</i> .....	42
4.1.9. <i>Direito de Preferência</i> .....	42
4.1.10. <i>Público Alvo e Declaração de Inadequação</i> .....	44
4.1.11. <i>Regime de Distribuição</i> .....	45
4.1.12. <i>Cronograma da Oferta</i> .....	45
4.1.13. <i>Divulgação de Informações da Oferta</i> .....	47
4.2. Contrato de Distribuição.....	47
4.2.1. <i>Procedimento de Distribuição</i> .....	48
4.2.2. <i>Custos de Distribuição</i> .....	53
4.3. Contrato de Garantia de Liquidez, de Estabilização de Preço e/ou Contrato de Opção de Colocação de Lote Suplementar.....	54
4.4. Destinação dos Recursos .....	55
4.5. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira .....	55
5 – FATORES DE RISCO.....	56
5.1. Riscos de Mercado.....	56
5.2. Riscos relacionados ao Fundo.....	59
5.3. Riscos Relacionados ao Mercado Imobiliário.....	62
5.4. Riscos Relativos às Novas Emissões.....	65
5.5. Riscos Relativos à Oferta.....	65
5.6. Riscos Tributários .....	67
6 – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	69
7 – VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO .....	70
7.1. Breve Histórico.....	70
7.2. Rentabilidade .....	71
7.3. Liquidez.....	72
8 - VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	74
8.1. Mercado de lajes corporativas.....	74
8.2. Mercado de Galpões Logísticos .....	77
8.3. Mercado de Imóveis de Varejo.....	77
9 – TRIBUTAÇÃO.....	79
9.1. Tributação do Fundo.....	79
9.2. Tributação dos Investidores.....	80
10 – INFORMAÇÕES SOBRE O GRUPO SAFRA E SOBRE O COORDENADOR.....	83
11 – RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA.....	85
Anexo I. Ata da AGC de Aprovação da Oferta.....	87

Anexo II.	Regulamento do Fundo.....	95
Anexo III.	Declaração do Coordenador Líder .....	133
Anexo IV.	Declaração do Administrador .....	135
Anexo V.	Modelo de Boletim de Subscrição.....	137
Anexo VI.	Modelo de Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes.....	146
Anexo VII.	Informe Anual – Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472 .....	161
Anexo VIII.	Estudo de Viabilidade.....	172

## DEFINIÇÕES

*Os termos e expressões adotados neste Prospecto, gravados em letra maiúscula, terão os significados a ele atribuídos abaixo, aplicáveis tanto às formas no singular quanto no plural.*

<b>Administrador</b>	Banco J. Safra S.A., instituição financeira com sede na Av. Paulista, 2.150, 12º andar, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20.
<b>AGC de Aprovação da Oferta</b>	Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 24 de junho de 2019, que aprovou a Sexta Emissão e a Oferta.
<b>Agente de Custódia</b>	Cada um dos agentes de custódia autorizados a operar na B3.
<b>Agente Escriturador</b>	Banco Safra S.A., instituição financeira com sede na Av. Paulista, 2.100, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<b>Anúncio de Encerramento</b>	Anúncio informando acerca do resultado final da Oferta, a ser divulgado nos <i>websites</i> das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM nº 400.
<b>Anúncio de Início</b>	Anúncio informando acerca do início do Período de Colocação, a ser divulgado nos <i>websites</i> das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador da CVM e da B3, nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM nº 400.
<b>Assembleia Geral ou Assembleia</b>	Assembleia Geral de cotistas do Fundo.
<b>Assembleia Geral Ordinária</b>	O significado que lhe é atribuído no artigo 12 do Regulamento.
<b>Assembleia Geral Extraordinária</b>	Qualquer Assembleia Geral, exceto a Assembleia Geral Ordinária.
<b>Ativos Alvo</b>	Ativos a serem adquiridos pelo Fundo, nos termos da política de investimentos definida no artigo 7º do

Regulamento, incluindo: (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 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.

**Auditor Independente**

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, inscrita no CNPJ sob o nº 49.928.567/0001-11.

**B3**

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

**BACEN**

Banco Central do Brasil.

**Boletim de Subscrição**

Documento que formaliza a subscrição das Cotas da Oferta pelo Investidor cujo modelo encontra-se no Anexo V a este Prospecto.

**CAIXA ou Coordenador**

Caixa Econômica Federal, acima qualificada.

**Central Depositária B3**

Central Depositária, Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operação do

Segmento BOVESPA, administrado pela B3.

**CNPJ**

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

**COFINS**

Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.

**Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo de Direito de Preferência**

Comunicado divulgado no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao término do Prazo de Direito de Preferência, informando ao mercado o montante de Cotas integralizadas em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas Remanescentes.

**Contrato de Distribuição**

Contrato de Distribuição Primária sob Regime de Melhores Esforços de Cotas de 6ª Emissão do JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário, celebrado em 25 de julho de 2019, pelo Fundo, devidamente representado pelo Administrador, e pelo Coordenador Líder.

**Coordenador Líder**

Banco Safra S.A., acima qualificado.

**Coordenadores**

O Coordenador Líder e o Coordenador, quando citados em conjunto.

**Cotas**

A totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, inclusive, mas não limitado às Cotas objeto da Sexta Emissão.

**Cotas Adicionais**

Até 1.189.004 (um milhão cento e oitenta e nove mil e quatro) cotas adicionais, correspondentes a até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas da Sexta Emissão inicialmente ofertada, que poderão, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400, ser acrescidas à Oferta, nas mesmas condições e preço das Cotas da Sexta Emissão inicialmente ofertadas.

**Cotas Remanescentes**

Quantidade de Cotas da Sexta Emissão que não tenham sido subscritas e integralizadas no Prazo de Direito de Preferência.

**CSLL**

Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

**CRI**

Certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e pela Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, ambas conforme alteradas.

<b>Custo Unitário de Distribuição</b>	Custo unitário de distribuição de R\$ 3,15 (três reais e quinze centavos) por Cota, equivalente a 2,996% (dois inteiros e novecentos e noventa e seis milésimos por cento) sobre o Valor de Emissão por Cota. O Custo Unitário de Distribuição foi calculado com base no quociente entre o valor dos gastos estimados com a distribuição primária das cotas da Sexta Emissão e o Montante Total da Oferta.
<b>Custodiante</b>	Banco Safra S.A., acima qualificado.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
<b>Data Base do Direito de Preferência:</b>	Data de publicação do Anúncio de Início da Oferta.
<b>Data de Liquidação</b>	A Data de Liquidação do Direito de Preferência e a Data de Liquidação Financeira da Oferta, quando referidas em conjunto.
<b>Data de Liquidação do Direito de Preferência</b>	Data de liquidação das Cotas da Sexta Emissão subscritas em razão do exercício do Direito de Preferência, que será realizada em 30 de agosto de 2019.
<b>Data de Liquidação Financeira da Oferta</b>	Data de liquidação das Cotas Remanescentes, que será realizada em 13 de setembro de 2019.
<b>DDA</b>	Sistema de Distribuição Primária de Ativos administrado pela B3.
<b>Decreto nº 6.306/07</b>	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
<b>Detentores de Direito de Preferência B3</b>	Cotistas detentores de Direito de Preferência cujas Cotas estejam depositadas na Central Depositária B3.
<b>Detentores de Direito de Preferência Não B3</b>	Cotistas detentores de Direito de Preferência cujas Cotas não estejam depositadas na Central Depositária B3.
<b>Dia Útil</b>	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<b>Direito de Preferência</b>	Direito de preferência assegurado aos cotistas titulares

de Cotas do Fundo, na data de divulgação do Anúncio de Início, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, para a subscrição das Cotas objeto da Oferta-Base, no prazo de 11 (onze) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil imediatamente posterior à data de divulgação deste Prospecto Definitivo, nos termos do item "4.1.9. – Direito de Preferência" deste Prospecto, na página 42, observada a proporção do número de Cotas que possuem.

**Detentores de Direito de Preferência Condicionado** Cotistas ou cessionários, conforme o caso, no âmbito do exercício do Direito de Preferência, que condicionem sua adesão à Oferta à colocação, até o término do Período de Colocação: (a) da totalidade das Cotas da Oferta-Base ou (b) de, pelo menos, o Montante Mínimo, sendo que, na hipótese de implementação da condição descrita neste item "(b)", o detentor do Direito de Preferência poderá indicar sua intenção de subscrever (i) a totalidade das Cotas por ele informada em seu boletim de subscrição de Cotas; 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 indicadas, observadas as disposições sobre Distribuição Parcial previstas neste Prospecto.

**Distribuição Parcial** Distribuição parcial das Cotas da Sexta Emissão, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400.

**Fator de Subscrição do Direito de Preferência:** Cada cota detida pelo cotista, na Data Base do Direito de Preferência, conferirá ao seu titular o direito de subscrever o equivalente a 0,73560675 novas cotas da 6ª Emissão, o que representa um direito de aumento de até 73,560675% na quantidade de cotas detidas pelos Cotistas.

Caso a quantidade de Cotas cuja subscrição o Cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias.

<b>FII</b>	Fundo(s) de investimento imobiliário, constituído(s) na forma da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472.
<b>Fundo</b>	JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 13.371.132/0001-71.
<b>Grupo Safra</b>	Todas as entidades sob o mesmo controlador comum final do Banco J. Safra S.A. e suas afiliadas relevantes.
<b>IGP-M</b>	Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	Os Coordenadores em conjunto com o(s) Participante(s) Especial(is).
<b>Instrução CVM nº 400</b>	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 472</b>	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 555</b>	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<b>Instrução Normativa RFB nº 1.585/15</b>	Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
<b>Investidor(es)</b>	Pessoas naturais e jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis, que estejam aptos a investir em FII e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário, que subscreverem Cotas no contexto da Oferta.
<b>IOF/Títulos</b>	Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, e Decreto nº 6.306/07.
<b>IRPJ</b>	Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.

<b>IRRF</b>	Imposto de Renda Retido na Fonte.
<b>J. Safra Corretora</b>	J. Safra Corretora de Valores e Câmbio Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 60.783.503/0001-02.
<b>Lei nº 6.404/76</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>Lei nº 8.981/95</b>	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
<b>Lei nº 9.779/99</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<b>LCI</b>	Letras de crédito imobiliário, regidas pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
<b>LH</b>	Letras hipotecárias, regidas pela Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada.
<b>Montante Mínimo</b>	Montante mínimo de Cotas a serem subscritas para a manutenção da Oferta, correspondente a 47.560 (quarenta e sete mil quinhentos e sessenta) cotas.
<b>Montante Total da Oferta</b>	O montante total captado pelo Fundo com a Oferta corresponderá a até R\$624.999.952,60, sem considerar as Cotas Adicionais. 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 no momento da subscrição e integralização das Cotas.
<b>Oferta</b>	Oferta pública de distribuição primária das Cotas da Sexta Emissão, a ser realizada exclusivamente no Brasil, sob a coordenação dos Coordenadores, conforme descrito neste Prospecto.
<b>Participante(s) Especial(is)</b>	Determinada(s) instituição(ões) consorciada(s) autorizada(s) a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciada(s) junto à B3, contratada(s) pelo Coordenador Líder, para participar da Oferta, a(s) qual(is) atuará(ão) sob a coordenação dos

Coordenadores e com a(s) qual(is) foi(ram) celebrado(s) termos de adesão ao Contrato de Distribuição, cujo(s) logotipo(s) encontra(m)-se localizado(s) na capa deste Prospecto Definitivo.

**Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes**

Formulário específico a ser preenchido durante o Período de Apresentação de Pedidos de Subscrição pelo Investidor que desejar participar da Oferta, cujo modelo encontra-se no Anexo VI deste Prospecto. Os interessados em participar da Oferta, incluindo Pessoas Vinculadas, deverão apresentar Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes durante o Período de Apresentação de Pedidos de Subscrição.

**Período de Colocação ou Período de Distribuição**

Período que se inicia na data de divulgação do Anúncio de Início e se encerra (i) no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, (ii) quando da colocação integral das Cotas da Sexta Emissão ou (iii) quando da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, observado o cronograma tentativo da Oferta constante do item "4.1.12. – Cronograma da Oferta", na página 45 deste Prospecto.

**Período de Apresentação de Pedidos de Subscrição**

Período de 17 (dezessete) Dias Úteis a partir do 5º (quinto) Dia Útil imediatamente posterior à data de divulgação deste Prospecto Definitivo, ou seja, de 16 de agosto de 2019 a 9 de setembro de 2019, durante o qual os Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta poderão apresentar seus Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes.

**Pessoas Vinculadas**

Pessoas consideradas vinculadas, para os fins da presente Oferta, quais sejam: (i) controladores, pessoas físicas e/ou jurídicas, direto e indireto e/ou administradores do Administrador, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores, pessoas físicas e/ou jurídicas, direto e indireto 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, conforme alterada. Ainda, exclusivamente em relação à CAIXA, são consideradas Pessoas Vinculadas, em conformidade com a Determinação do Colegiado da CVM nº 6237 de 2008 e no Capítulo V – Seção II da Instrução CVM 505/11, todos os empregados da GEPTTE – Gerência Nacional de Produtos de Tesouraria (antiga GEMEF) e da GELIT – Gerência Nacional de Liquidação, Câmbio, Operações de Tesouraria e Serviços Qualificados, seus cônjuges, companheiros e filhos menores, que são consideradas Pessoas Vinculadas à CAIXA com relação ao Serviço Ações Online – Home Broker, e somente podem efetuar compras e vendas de valores mobiliários no mercado à vista da B3 exclusivamente através da CAIXA, não alcançando os demais empregados da instituição.

**PIS**

Programa de Integração Social.

**Prazo de Direito de Preferência**

O prazo de 11 (onze) Dias Úteis a partir do 5º (quinto) Dia Útil imediatamente posterior à data de divulgação deste Prospecto Definitivo, ou seja, de 16 de agosto de 2019 até 30 de agosto de 2019, durante o qual os

atuais cotistas do Fundo poderão exercer seu Direito de Preferência, observadas as disposições aplicáveis da B3 e os comunicados a serem emitidos pela B3.

**Prospecto ou Prospecto Definitivo**

Este Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da 6ª (sexta) Emissão do JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário, incluindo os seus anexos.

**Sexta Emissão ou 6ª Emissão**

Sexta Emissão de Cotas do Fundo, de até 5.945.020 (cinco milhões novecentos e quarenta e cinco mil e vinte) cotas, sem considerar as Cotas Adicionais, objeto da Oferta.

**Regulamento**

O regulamento do Fundo.

**Rentabilidade Alvo**

IGP-M + 6% ao ano.

**A Rentabilidade Alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte do Administrador.** Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito na seção "5. Fatores de Risco", a partir da página 56 deste Prospecto.

**Reserva de Contingência**

Reserva equivalente a até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas do Fundo a cada mês, que poderá ser constituída pelo Administrador, por meio de retenção do referido percentual, a qualquer momento, desde que aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas e mediante comunicação prévia aos cotistas. A reserva terá por fim arcar com as despesas extraordinárias dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

**Subscritores Condicionados de Cotas Remanescentes**

Os Investidores, no âmbito do procedimento de distribuição das Cotas Remanescentes, que condicionem sua adesão à Oferta à colocação, até o término do Período de Colocação: (a) do Montante Total da Oferta; ou (b) de, pelo menos, o Montante Mínimo, sendo que, na hipótese de implementação da condição descrita neste item "(b)", 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 (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 indicadas.

**Taxa de Administração**

Remuneração devida pelo Fundo ao Administrador, pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, custódia e escrituração das Cotas do Fundo, no valor equivalente a 1% (um por cento) do 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 Instrução CVM nº 472.

**Taxa de Performance ou TPS**

Remuneração adicional à Taxa de Administração devida pelo Fundo ao Administrador, a título de participação nos resultados, calculada na forma descrita no artigo 20 do Regulamento.

**Valor de Emissão por Cota**

R\$ 105,13 (cento e cinco reais e treze centavos). O Valor de Emissão por Cota foi definido tendo em vista o valor de mercado das cotas já emitidas e negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários, conforme previsto no artigo 11, inciso I, do Regulamento, tendo sido calculado com base na média dos valores de fechamento de mercado das cotas do Fundo na B3 no período de 180 (cento e oitenta) dias anteriores a 31 de maio de 2019. O referido valor não será atualizado até a data de integralização das Cotas.

**Valor Mínimo de Subscrição**

Corresponde ao investimento mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo que este valor mínimo de subscrição não se aplica para as cotas subscritas e integralizadas em razão do Direito de Preferência, bem como nas hipóteses de rateio ou de subscrição condicionada do investidor, conforme artigo 31 da Instrução CVM nº 400. Tendo em vista a impossibilidade de subscrição de Cotas representadas por números fracionários, o Investidor deverá solicitar, em seu Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes, no mínimo, o

valor correspondente à quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, qual seja, R\$1.051,30 (mil e cinquenta e um reais e trinta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.

**Valor Total da Oferta**

Até R\$ 624.999.952,60 (seiscentos e vinte e quatro milhões novecentos e noventa e nove mil novecentos e cinquenta e dois reais e sessenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, bem como a colocação das Cotas Adicionais.

## 1 – RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

**O presente sumário não contém todas as informações que os investidores devem considerar antes de adquirir as Cotas do Fundo. Os investidores devem ler o Prospecto como um todo, incluindo seus Anexos e as informações contidas na Seção "Fatores de Risco", e o Regulamento antes de tomar uma decisão de investimento.**

<b>Emissor:</b>	JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
<b>Administrador:</b>	Banco J. Safra S.A.
<b>Coordenador Líder:</b>	Banco Safra S.A.
<b>Coordenadores:</b>	Coordenador Líder e Caixa Econômica Federal.
<b>Participante(s) Especial(is):</b>	Determinada(s) instituição(ões) consorciada(s) autorizada(s) a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciada(s) junto à B3, contratada(s) pelo Coordenador Líder, para participar da Oferta, a(s) qual(is) atuará(ão) sob a coordenação dos Coordenadores e com a(s) qual(is) foi(ram) celebrado(s) termos de adesão ao Contrato de Distribuição, cujo(s) logotipo(s) encontra(m)-se localizado(s) na capa deste Prospecto Definitivo.
<b>Agência Especializada do Agente Escriturador:</b>	Avenida Paulista, 2.100, 16º andar 01310-930, São Paulo – SP At.: Sr. Regis Rocha Bezerra Telefone: (11) 3175-7520 Email: regis.bezerra@safra.com.br
<b>Valor Total da Emissão:</b>	Até R\$ 624.999.952,60 (seiscentos e vinte e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil novecentos e cinquenta e dois reais e sessenta centavos), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da Oferta-Base pelo Valor de Emissão por Cota e não considerando o Custo Unitário de Distribuição e nem as Cotas Adicionais.
<b>Número de Cotas a serem Ofertadas:</b>	Até 5.945.020 (cinco milhões novecentas e quarenta e cinco mil e vinte) Cotas, sem considerar as Cotas Adicionais.

<b>Cotas Adicionais:</b>	Até 1.189.004 (um milhão cento e oitenta e nove mil e quatro) Cotas.
<b>Montante Mínimo de Cotas a serem Subscritas para a Manutenção da Oferta:</b>	47.560 (quarenta e sete mil quinhentos e sessenta) Cotas.
<b>Preço por Cota:</b>	R\$108,28 (cento e oito reais e vinte e oito centavos), que corresponde ao Valor de Emissão por Cota de R\$105,13 (cento e cinco reais e treze centavos) acrescido do Custo Unitário de Distribuição de R\$3,15 (três reais e quinze centavos).
<b>Data de Início da Oferta:</b>	9 de agosto de 2019.
<b>Data prevista para o Encerramento da Oferta:</b>	16 de setembro de 2019.
<b>Subscrição Condicionada de Cotas Remanescentes:</b>	Os Investidores, no âmbito do processo de distribuição das Cotas Remanescentes, poderão condicionar sua adesão à Oferta à colocação, até o término do Período de Colocação: (a) da totalidade das Cotas ofertadas na Oferta; ou (b) de, pelo menos, o Montante Mínimo da Oferta, sendo que, na hipótese de implementação da condição descrita neste item "(b)", o Investidor poderá indicar sua intenção de subscrever (i) a totalidade das Cotas por ele informada em seu Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes; 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 indicadas.
<b>Data de Liquidação do Direito de Preferência:</b>	A liquidação das Cotas subscritas em razão do exercício do Direito de Preferência será realizada em 30 de agosto de 2019.
<b>Data de Liquidação Financeira da Oferta:</b>	A liquidação das Cotas Remanescentes será

	realizada em 13 de setembro de 2019.
<b>Tipo de fundo:</b>	Fundo fechado, não sendo permitido o resgate de cotas.
<b>Preço de Subscrição e Integralização:</b>	O preço de subscrição e integralização das Cotas da Sexta Emissão será o Preço por Cota.
<b>Número de séries da Emissão:</b>	Série Única.
<b>Valor Mínimo de Subscrição:</b>	O investimento mínimo na Oferta será de R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo que este valor mínimo de subscrição não se aplica para as Cotas subscritas e integralizadas em razão do Direito de Preferência, bem como nas hipóteses de rateio ou de subscrição condicionada do Investidor, conforme artigo 31 da Instrução CVM nº 400. Tendo em vista a impossibilidade de subscrição de Cotas representadas por números fracionários, o Investidor deverá solicitar, em seu Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes, no mínimo, o valor correspondente à quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, qual seja, R\$1.051,30 (mil e cinquenta e um reais e trinta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.
<b>Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes:</b>	Formulário específico a ser preenchido durante o Período de Apresentação de Pedidos de Subscrição pelo Investidor que desejar participar da Oferta, cujo modelo encontra-se no Anexo VI deste Prospecto. Os interessados em participar da Oferta, incluindo Pessoas Vinculadas, deverão apresentar Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes durante o Período de Apresentação de Pedidos de Subscrição.
<b>Período de Apresentação de Pedidos de Subscrição:</b>	Os Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes deverão ser preenchidos e apresentados às Instituições Participantes da Oferta entre 16 de agosto de 2019 e 9 de setembro de 2019.

<b>Forma de Distribuição:</b>	<p>As cotas serão objeto de oferta pública de distribuição pelos Coordenadores, nos termos da Instrução CVM nº 400, em mercado de balcão organizado, por meio do DDA.</p> <p>O Coordenador Líder poderá contratar Participantes Especiais, instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para realizar a distribuição das cotas no âmbito da Oferta.</p>
<b>Tipo de Distribuição:</b>	Primária.
<b>Regime de Colocação e Plano de Distribuição:</b>	<p>A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços. O plano de distribuição de cotas realizar-se-á em consonância com o disposto no §3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, fixado nos termos abaixo. Observados os termos e condições previstos neste Prospecto, as Cotas poderão, primeiramente, ser subscritas pelos atuais cotistas do Fundo ou por seus respectivos cessionários no Prazo de Direito de Preferência; e, encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência, os Coordenadores procederão com a distribuição das Cotas Remanescentes.</p>
<b>Público Alvo:</b>	<p>A Oferta é destinada aos atuais cotistas do Fundo e demais Investidores interessados em investir nos Ativos Alvo, sendo expressamente vedada a colocação de Cotas para clubes de investimento.</p>
<b>Período de Colocação ou Período de Distribuição:</b>	<p>Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, observado o cronograma tentativo da Oferta nos termos do item "4.1.12. – Cronograma da Oferta" deste Prospecto, na página 45.</p>

**Comunicado ao Mercado de Encerramento de Período do Direito de Preferência:**

Será divulgado comunicado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao término do Prazo de Direito de Preferência, informando ao mercado o montante de Cotas integralizadas durante o Direito de Preferência e a quantidade de Cotas Remanescentes.

**Prazo de Direito de Preferência:**

Os cotistas do Fundo poderão exercer ou ceder seu Direito de Preferência, durante o prazo de 11 (onze) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil imediatamente posterior à data de divulgação deste Prospecto Definitivo, ou seja, de 16 de agosto de 2019 a 30 de agosto de 2019, ressalvado que a cessão pelos Detentores de Direito de Preferência B3 deverá ocorrer até o 6º (sexto) Dia Útil (inclusive) que anteceda o encerramento do Prazo de Direito de Preferência, ou seja, até 23 de agosto de 2019.

**Regime de Distribuição das Cotas:**

Observados os termos e condições previstos neste Prospecto, as Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelos Coordenadores e pelo(s) Participante(s) Especial(is), sob o regime de melhores esforços.

**Ambiente de Distribuição e Negociação:**

As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no DDA e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

**Inadequação:**

O investimento nas cotas do Fundo não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas dos fundos de investimento imobiliário apresentam baixa liquidez. Além disso, o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, ou seja, não admite a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas do Fundo podem ter dificuldades em alienar suas cotas no mercado secundário.

**Publicidade:**

Todos os atos e decisões relacionadas ao Fundo serão veiculados no *website* do

Administrador: [www.safrasasset.com.br](http://www.safrasasset.com.br); da  
CVM: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) e da B3:  
[www.b3.com.br](http://www.b3.com.br).

Os potenciais investidores devem ler este Prospecto antes de tomar qualquer decisão de investir nas Cotas do Fundo. Os investidores que desejarem obter exemplar do Prospecto ou informações ou esclarecimentos adicionais sobre a Oferta deverão dirigir-se aos endereços e *websites* dos Coordenadores, do Administrador, da CVM e/ou da B3 abaixo indicados:

- (i) Coordenador Líder: no *website* "[www.safrabi.com.br](http://www.safrabi.com.br)", selecionar "Prospecto Definitivo JSRE 2019";
- (ii) Coordenador: no *website* "[www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)", clicar no link: <http://www.caixa.gov.br/voce/poupanca-e-investimentos/acoes-online/ofertas-publicas/em-andamento/Paginas/default.aspx> – neste *website* localizar o material da "Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 6ª Emissão do JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário - FII";
- (iii) Administrador: no *website* "[www.safrasasset.com.br](http://www.safrasasset.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";
- (iv) CVM: no *website* "[www.cvm.gov.br](http://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"; e
- (v) B3: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) > Produtos e Serviços > Saiba Mais > Ofertas públicas > Saiba Mais > Ofertas em andamento > Fundos. Clicar em "JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII"; por fim, selecionar "Prospecto".

## **2 – SUMÁRIO DO FUNDO**

**ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O EMISSOR ESTÃO NO REGULAMENTO DO FUNDO, LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.**

### **2.1. Características Gerais**

#### ***Base Legal***

O Fundo é 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. O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de quaisquer dos Ativos Alvo. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, portanto não admite a possibilidade de resgate de suas Cotas. O Fundo entrou em funcionamento em 6 de junho de 2011, e possui prazo indeterminado.

#### ***Cotas***

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e têm a forma nominativa e escritural.

O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas, se houver, será comunicado aos cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

O titular de cotas do Fundo não poderá exercer qualquer direito real sobre ativos integrantes do patrimônio do Fundo, e não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente a ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Observado o Valor Mínimo de Subscrição indicado no item 4.1.5 deste Prospecto, não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira. Fica ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em Ativos Alvo que tenham como incorporador, construtor ou sócio cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, a tributação do Fundo será a mesma aplicável às pessoas jurídicas.

#### ***Política de Investimentos***

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.

O Fundo terá por política básica realizar investimentos em ativos imobiliários, tendo por objetivo auferir rendimentos ou ganhos de capital mediante investimentos em ativos permitidos pela legislação, além de ativos ou valores mobiliários eventualmente incluídos em eventuais alterações da regulamentação aplicável a fundos imobiliários. Tais ativos incluem quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; 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 FII; ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; 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; certificados de potencial adicional de construção (CEPAC); cotas de outros FII; 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; letras hipotecárias; letras de crédito imobiliário; e letras imobiliárias garantidas.

Observadas as restrições legais, não há nenhum requisito de concentração a ser observado pelos investimentos do Fundo, podendo até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo estar aplicado em um único Ativo Alvo. Não há outros parâmetros mínimos a serem observados na aquisição pelo Fundo de outros títulos e valores mobiliários.

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estiverem investidas em Ativos Alvo poderão ser aplicadas, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em títulos públicos ou cotas de fundos de investimento de renda fixa, inclusive administrados ou geridos pelo Administrador. O Fundo poderá realizar operações com derivativos em mercados regulamentados, na modalidade com garantia, exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, correspondente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

### ***Administração do Fundo***

#### **Administrador**

O Fundo é administrado pelo Banco J. Safra S.A. O Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo, bem como, para exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive ações, recursos e exceções, representação do Fundo, em juízo e fora dele, e abertura e movimentação de contas bancárias. Adicionalmente, caberá ao Administrador gerir a carteira do Fundo, cabendo-lhe exclusivamente e independente da

anuência dos cotistas, a responsabilidade pela seleção, aquisição e alienação dos Ativos Alvo.

#### Obrigações e Responsabilidades do Administrador do Fundo

O artigo 13º do Regulamento indica as obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo, enquanto o artigo 14º do Regulamento indica atividades vedadas ao Administrador no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo.

O Administrador será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 472 ou do Regulamento ou, ainda, de determinação deliberada em Assembleia Geral.

O Administrador não será responsabilizado nos casos de força maior ou caso fortuito, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas, e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, e outros similares.

Adicionalmente, o Administrador, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 16º do Regulamento, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo Administrador, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionada com a defesa em tais processos. O acima disposto prevalecerá até o trânsito em julgado da competente decisão judicial definitiva.

#### Remuneração do Administrador

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 Instrução CVM nº 472.

Adicionalmente, pela sua atuação, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da Taxa de Administração anteriormente mencionada, o Administrador fará jus à Taxa de Performance semestral a ser calculada com base nos resultados efetivamente distribuídos aos cotistas durante cada semestre findo em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, conforme o Regulamento.

#### Substituição do Administrador

O Administrador será substituído nos casos de destituição pela Assembleia Geral e/ou renúncia.

### ***Despesas e Encargos do Fundo***

De acordo com o artigo 35º do Regulamento, constituem encargos do Fundo: Taxa de Administração e Taxa de Performance descritas nos artigos 19º e 20º do Regulamento; Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento e na legislação aplicável; Gastos da oferta pública de distribuição de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado regulamentado de valores mobiliários; Honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo; Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta; Honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, se for o caso, envolvendo a análise, seleção e avaliação de ativos para integrarem a carteira do Fundo; Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções; Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo; Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista; Despesas com o registro de documentos em cartório; e Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472.

Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os cotistas, para que, em Assembleia Geral, realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas cotas.

### ***Assembleia Geral***

Nos termos do artigo 23º do Regulamento do Fundo, compete privativamente à Assembleia Geral: examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; alterar o Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no artigo 23º, parágrafo 2º do Regulamento; Destituir o Administrador e eleger seu substituto; autorizar a emissão de novas Cotas; deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução, liquidação e transformação do Fundo, quando não previstas e disciplinadas no Regulamento; eleger e destituir o representante dos cotistas, bem como a fixação de sua remuneração e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; alterar a taxa de administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472; apreciar o laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo; deliberar sobre as situações de conflitos de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º,

34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472; aprovar a constituição da Reserva de Contingência; e deliberar sobre a alteração do prazo de duração do Fundo e/ou do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de deliberação por Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos cotistas.

A qualificação ou não do quórum para a aprovação das matérias descritas no artigo 23º do Regulamento – se simples ou qualificado – seguirá o disposto na legislação aplicável aos FII, incluindo suas eventuais alterações.

Os cotistas, reunidos em Assembleia Geral, poderão eleger um representante, cujo mandato encerrar-se-á na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral, que também pode ser convocada por cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no Regulamento.

### ***Dissolução e Liquidação do Fundo***

O Fundo terá prazo de duração indeterminado. Sua dissolução e liquidação dar-se-ão exclusivamente por meio de deliberação da Assembleia Geral, nos termos do Regulamento e da Instrução CVM nº 472.

### ***Distribuição de Resultados***

A Assembleia Geral Ordinária de cotistas, a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa consubstanciadas em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento.

O Administrador poderá, a seu exclusivo critério, pagar periodicamente rendimentos aos cotistas a título de antecipação dos resultados do semestre. Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo na data do anúncio de distribuição de rendimentos, ou em data diferente caso especificada no referido anúncio. 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.

### ***Situações de Conflito de Interesses***

Os atos que caracterizem conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.

Especificamente no caso da Oferta, os cotistas reunidos na AGC de Aprovação da Oferta entenderam que a contratação do Banco Safra S.A., parte relacionada do Administrador, como instituição intermediária líder e estruturador da Oferta, não configuraria hipótese de conflito de interesses, não se aplicando, portanto, o disposto nos artigos 14º, VIII, 23º, IX, e 37º do Regulamento, tendo em vista que os custos da distribuição da Oferta serão arcados pelos subscritores das Cotas colocadas no âmbito da Oferta, com base no disposto no item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

### ***Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo***

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo: mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472; trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472; anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472; anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas; até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas; e no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

O Administrador deve manter sempre disponível, em seu *website*, o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada. Nesse sentido, todos os atos e decisões relacionados ao Fundo serão veiculados no *website* do Administrador: [www.safraasset.com.br](http://www.safraasset.com.br).

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste item à B3, entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo são admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível no *website* da CVM, além de informações eventuais.

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados, com destaque, no *website* do Administrador, bem como nos *websites* da CVM e da B3, de modo a garantir aos investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir as Cotas, nos termos do item 4.1.13 deste Prospecto.

## **2.2. Breve Histórico**

O Fundo iniciou suas operações em 6 de junho de 2011 após a captação de 60.000 cotas ao preço de emissão por Cota de R\$ 1.000,00 entre 391 cotistas. Em pouco menos de dois meses, o fundo já havia alocado mais de 50% da sua carteira nos Ativos Alvo. Em abril de 2012, foram integralizadas 126.625 cotas adicionais no âmbito da segunda emissão de cotas do Fundo, e, em setembro de 2012, 232.781 cotas no âmbito da terceira emissão de cotas do fundo. Em setembro de 2014, foi aprovada em Assembleia Geral a incorporação dos fundos JS Real Estate Renda Imobiliária FII (JSIM) e JS Real Estate Recebíveis Imobiliários (BJRC) pelo Fundo, bem como foi aprovado o desdobramento das cotas do Fundo na proporção de 1:10. Com isso, o Fundo passou a deter aproximadamente R\$ 700 milhões de patrimônio e 6.452.944 cotas emitidas.

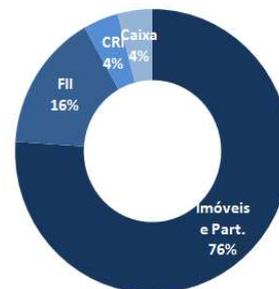
Em janeiro de 2018 foi aprovada em Assembleia Geral a 5ª emissão de cotas do Fundo. O montante final de captação foi de R\$ 173.390.763,15, o que resultou em um patrimônio de aproximadamente R\$ 870 milhões e 8.081.791 cotas emitidas. Em junho de 2019, o Fundo estava com um patrimônio líquido de aproximadamente R\$ 900 milhões e suas Cotas eram detidas por 24.645 cotistas (data-base: 28/06/2019).

### Composição da Carteira

Em 28 de junho de 2019, o Fundo possuía um Patrimônio Líquido de aproximadamente R\$ 900 milhões, sendo que sua carteira estava alocada conforme abaixo (em relação aos ativos do Fundo):

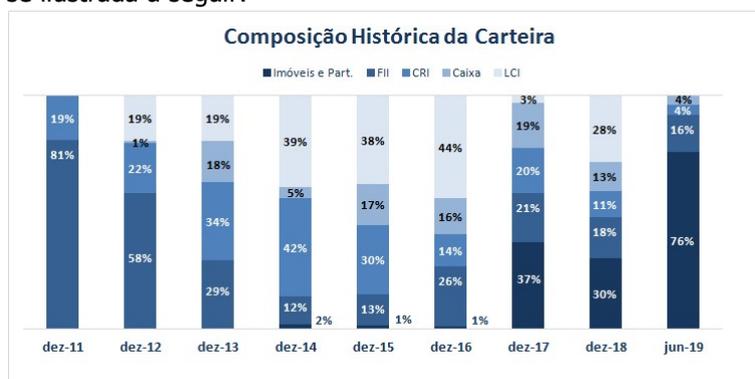
Composição da Carteira em jun/19

Ativos	Financeiro [R\$]	% dos Ativos
Imóveis e Part.	694.062.859	76,1%
FII	143.418.545	15,7%
CRI	37.758.263	4,1%
Caixa	37.292.629	4,1%
<b>Total</b>	<b>912.532.296</b>	<b>100,0%</b>



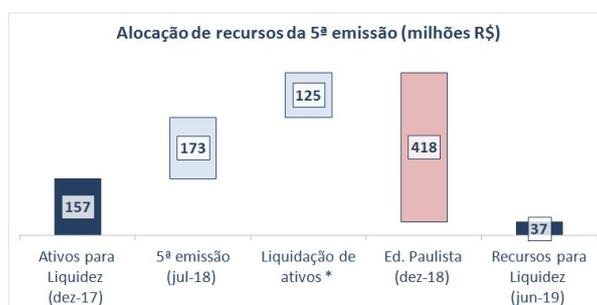
Fonte: Banco J. Safra

Por ser um fundo de gestão ativa, o Fundo pode se adaptar e reagir às mudanças macroeconômicas e/ou setoriais. A composição histórica da carteira do Fundo, desde dezembro de 2011, encontra-se ilustrada a seguir:



Fonte: Banco J. Safra

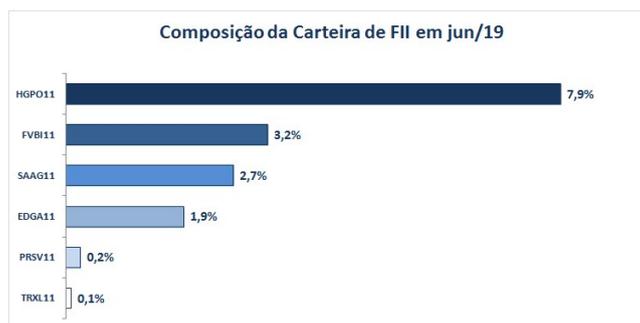
O gráfico abaixo ilustra a evolução dos recursos que foram destinados à aquisição do Edifício Paulista (conforme divulgado nos fatos relevantes de 26 de dezembro de 2018 e 24 de junho de 2019):



Fonte: Banco J. Safra

\* Vencimentos, amortizações e venda de ativos (CRI, LCI, FII)

Em 28 de junho de 2019, os investimentos em cotas de FII estavam alocados conforme o gráfico a seguir (em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo):



Fonte: Banco J. Safra

Em 28 de junho de 2019, os investimentos em CRI estavam alocados conforme a tabela a seguir (em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo):

Risco	Indexador	Emissão	Vencimento	% do PL em jun/19
CB	IPCA	15/04/2017	19/04/2027	2,6%
SUZANO	IPCA	19/12/2012	19/12/2024	1,6%
<b>Total</b>				<b>4,2%</b>

Fonte: Banco J. Safra



### **Portfólio de imóveis**

#### **Edifício Nações Unidas Torre III**

ABL: 15.867 m<sup>2</sup>

Vacância: 1,89%

Inquilino: Allianz Seguros S.A

Localização: Rua Eugenio de Medeiros, 303, Pinheiros, São Paulo, SP.

Localizado na Zona Oeste de São Paulo, o bairro de Pinheiros é muito bem servido de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local e diversificado, além de contar com muitas opções de restaurantes.

O imóvel possui fácil acesso às Marginais Pinheiros e Tietê, ao Centro e aos principais pontos da cidade.

Em termos de transporte urbano, o empreendimento é próximo a um eixo trimodal, sendo servido pelo Terminal Pinheiros (ônibus), Linha 9 Esmeralda da CPTM e linha 4 amarela do Metrô, todos num raio de 300 metros.

Participação sobre o Patrimônio Líquido: 29,8% (data-base: 28/06/2019).



Fonte: Banco J. Safra



### Edifício Praia de Botafogo 440

ABL: 717 m<sup>2</sup>

Vacância: 0%

Localização: Praia de Botafogo, 440, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ.

Localizado na Zona Sul do Rio de Janeiro, o bairro de Botafogo possui uma grande diversidade de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local e diversificado, além de contar com muitas opções de restaurantes e shoppings centers.

A região é servida pelas Linhas 1 e 2 do Metrô, diversas linhas de ônibus regular, Linha Urca do Ônibus Expresso.

O Imóvel se encontra a 7 quilômetros do Aeroporto Santos Dumont, que opera diversos vôos domésticos, além da Ponte Aérea Rio-São Paulo.

Participação sobre o Patrimônio Líquido: 0,8% (data-base: 28/06/2019).



Fonte: Banco J. Safra



### Edifício Paulista

ABL: 26.206 m<sup>2</sup>

Vacância: 0%

Inquilinos: CEF, CCEE, Albert Einstein, FMU, Anhembi Morumbi, OLX, Regus, Valid e Prudential do Brasil

Localização: Av. Paulista, nº 2.064, Bela Vista, São Paulo, SP.

Localizado no principal eixo estruturante de São Paulo, a Avenida Paulista é um ponto turístico centralizador de serviços e comércio para a região metropolitana de São Paulo.

O Shopping Center 3 possui uma integração direta com o empreendimento. O centro comercial é uma referência da região e ainda disponibiliza 3 entradas através da Av. Paulista, Rua Augusta e Rua Luís Coelho. Essas entradas podem ser utilizadas pelo Ed. Paulista.

O imóvel possui fácil acesso às principais avenidas da cidade como Av. Rebouças, Rua da Consolação, Av. 9 de Julho, Av. Dr. Arnaldo e Av. 23 de Maio.

Em termos de transporte urbano, o empreendimento está localizado próximo às estações Consolação (linha verde) e Paulista (linha amarela) do Metrô. Além disso as principais linhas de ônibus da cidade passam pela região.

Participação sobre o Patrimônio Líquido: 46,5% (data-base: 28/06/2019).



Fonte: Banco J. Safra

## ***Evolução da Distribuição de Rendimentos***

O gráfico abaixo compara a rentabilidade acumulada do Fundo em uma base 100 (a partir de junho de 2011 – início do Fundo) com os índices IFIX e IBOV até 28 de junho de 2019:



**Fonte: Banco J. Safra / B3**

A tabela a seguir retrata o histórico da distribuição de rendimentos por cota do Fundo nos últimos cinco anos:

Período	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Jan	0,78	0,90	1,00	0,93	0,60	0,57
Fev	0,70	0,90	0,95	0,83	0,55	0,57
Mar	0,71	0,94	1,00	0,83	0,54	0,57
Abr	0,81	0,94	0,94	0,66	0,52	0,58
Mai	0,73	0,94	0,97	0,72	0,54	0,60
Jun	0,71	0,97	0,98	1,05	0,54	0,62
Jul	0,51	1,00	0,93	0,70	0,55	
Ago	0,73	1,00	0,95	0,70	0,51	
Set	0,74	1,02	0,92	0,65	0,50	
Out	0,98	1,01	0,90	0,56	0,53	
Nov	0,79	1,02	0,86	0,58	0,60	
Dez	0,85	1,05	0,89	0,62	0,56	
* Em R\$ / cota						

**Fonte: Banco J. Safra**

**A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte do Administrador. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito na Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 56 a 68 deste Prospecto.**

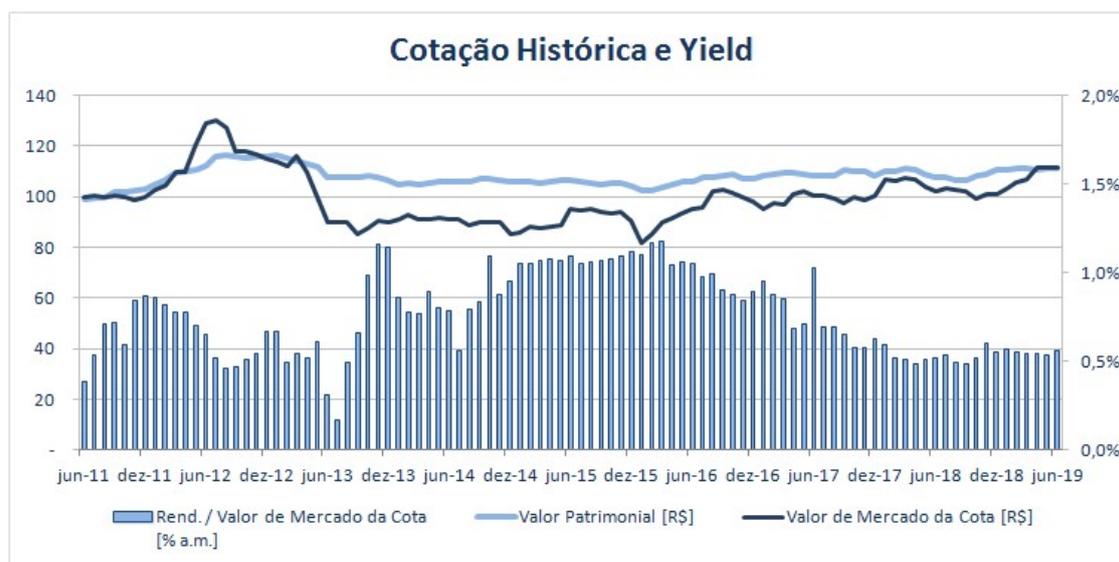
### ***Rentabilidade***

A tabela abaixo retrata a rentabilidade dos rendimentos sobre a cota de mercado e sobre a cota contábil:

Mês	Rend. / Valor de Mercado da Cota [% a.m.]	Valor de Mercado da Cota [R\$]	Rend. / Valor Patrimonial [% a.m.]	Valor Patrimonial [R\$]
jun-16	1,05%	95,00	0,93%	105,69
set-16	0,90%	102,90	0,85%	108,23
dez-16	0,89%	97,99	0,83%	107,18
mar-17	0,85%	96,94	0,76%	109,56
jun-17	1,03%	100,64	0,97%	108,45
set-17	0,65%	97,55	0,60%	110,63
dez-17	0,63%	100,60	0,57%	108,35
mar-18	0,51%	107,29	0,49%	111,29
jun-18	0,52%	102,18	0,50%	107,67
set-18	0,49%	102,30	0,47%	106,38
dez-18	0,55%	101,00	0,51%	110,42
mar-19	0,54%	106,87	0,51%	110,93
jun-19	0,56%	111,49	0,56%	111,23

Fonte: Banco J. Safra / B3

O gráfico abaixo retrata a evolução do yield sobre a cota a mercado, do valor de mercado e do valor contábil da cota:



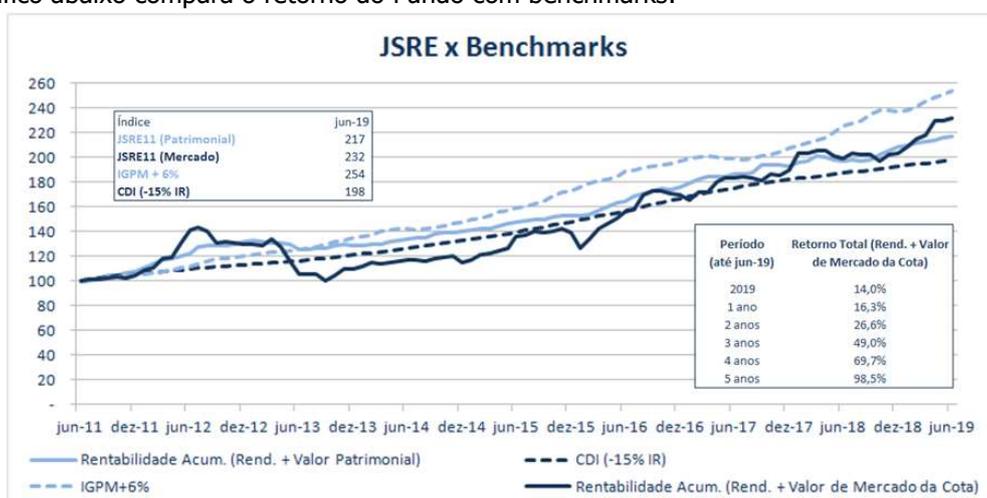
Fonte: Banco J. Safra / B3

A tabela abaixo demonstra, a partir de junho de 2016, o retorno total do Fundo acumulado desde seu início (rendimento distribuído e variação da cota) em relação a benchmarks até junho de 2019:

Mês	Retorno Total (Rend. + Valor de Mercado da Cota)	Retorno Total vs. IGPM + 6%	Retorno Total vs. CDI (-15% IR)	Retorno Total (Rend. + Valor Patrimonial)	Retorno Total vs. IGPM + 6%	Retorno Total vs. CDI (-15% IR)
jun-16	55,6%	69,5%	97,8%	64,8%	78,6%	110,6%
set-16	73,3%	83,8%	113,9%	73,2%	83,7%	113,8%
dez-16	69,4%	77,9%	103,1%	75,8%	83,3%	110,4%
mar-17	72,1%	77,7%	100,8%	84,0%	87,2%	113,2%
jun-17	83,0%	88,1%	107,6%	86,2%	90,6%	110,7%
set-17	81,1%	84,9%	102,0%	93,5%	94,4%	113,4%
dez-17	90,1%	88,0%	107,4%	92,6%	89,8%	109,6%
mar-18	106,0%	95,2%	117,9%	100,9%	91,9%	113,9%
jun-18	99,2%	84,9%	109,9%	97,2%	83,7%	108,3%
set-18	102,4%	82,6%	110,0%	97,7%	79,9%	106,3%
dez-18	103,2%	82,4%	108,2%	108,4%	85,3%	112,0%
mar-19	118,6%	87,2%	116,8%	112,6%	84,1%	112,7%
jun-19	131,7%	90,1%	123,0%	116,7%	82,9%	113,1%

Fonte: J. Safra / CETIP / FGV / B3

O gráfico abaixo compara o retorno do Fundo com benchmarks:

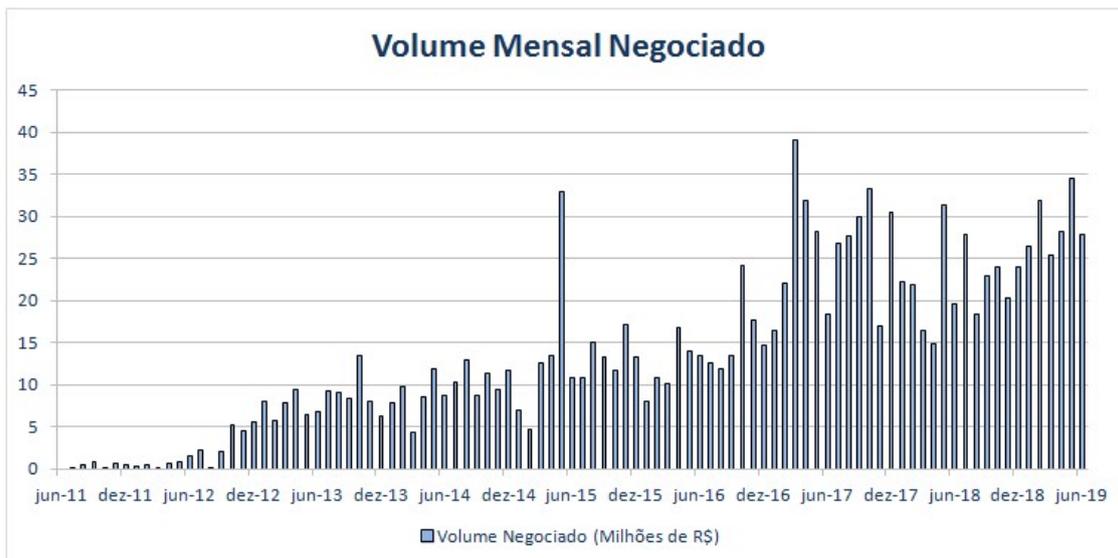


Fonte: J. Safra / CETIP / FGV / B3

**A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte do Administrador. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito na Seção "Fatores de Risco", nas páginas 56 a 68 deste Prospecto.**

### **Liquidez**

A figura abaixo apresenta a evolução do volume mensal negociado, representativo da liquidez das cotas do Fundo no mercado secundário:



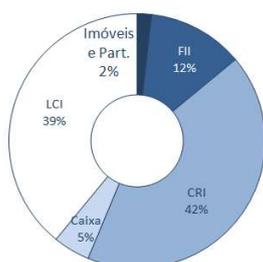
Fonte: B3

### ***Estratégia de Investimento***

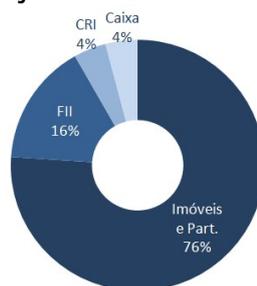
O Fundo possui uma gestão ativa da carteira de investimentos, com possibilidade de investir seus recursos em imóveis, cotas de outros FII, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, entre outros ativos elencados em seu Regulamento.

Ao longo da sua vida, o Fundo já teve perfis de alocação diferentes, buscando se beneficiar dos ciclos positivos do mercado imobiliário e proteger seu patrimônio durante os períodos adversos. A gestão ativa permite ao Fundo se adaptar de acordo com as mudanças dos cenários econômicos, como por exemplo no período de alta da taxa SELIC. Neste período, o Fundo alocou 86% dos recursos do Fundo em ativos de Renda Fixa, protegendo o patrimônio do cotista e distribuindo rendimentos ajustados ao cenário enfrentado.

#### **Alocação dos ativos Dez./14**



#### **Alocação dos ativos Jun./19**



Fonte: Banco J. Safra

### **2.3. Cinco Principais Fatores de Risco**

**Risco de Vacância.** Os imóveis, que poderão compor a carteira de investimentos do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ficar vagos e sem gerar quaisquer rendas decorrentes de sua locação, ainda que a empresa contratada para conduzir a gestão dos referidos imóveis seja ativa

e proba no desenvolvimento de suas atividades. Neste caso, o Fundo poderá ter que arcar ainda com as despesas de manutenção dos referidos imóveis, a exemplo de taxas de condomínio. Portanto, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância dos imóveis investidos pelo Fundo, pelo período que perdurar a vacância.

**Risco de desvalorização dos Imóveis.** Como os recursos do Fundo poderão ser aplicados diretamente em imóveis, em FIIs ou outros veículos que investem em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração, é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os Imóveis adquiridos para integrar patrimônio do Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

**Risco de Desapropriação e de Sinistro.** Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que incluem empreendimentos imobiliários e direitos creditórios vinculados a empreendimentos imobiliários, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

**Revisões e/ou atualizações de projeções.** O Fundo, o Administrador e os Coordenadores não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto, do estudo de viabilidade a ele anexo e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto, do estudo de viabilidade e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

**Risco de disponibilidade de caixa.** Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os cotistas para que em Assembleia Geral estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

### **3 – IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA**

#### **COORDENADOR LÍDER**

**Banco Safra S.A.**  
Avenida Paulista, 2100  
01310-930, São Paulo – SP  
At.: Sr. José Paulo Teixeira Scheliga  
Tel: (11) 3175-8059  
Email: jose.scheliga@safra.com.br  
www.safrabi.com.br

#### **COORDENADOR**

**Caixa Econômica Federal**  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
Endereço Av. Paulista nº 2300 – 12º andar –  
Cerqueira César - São Paulo - SP  
CEP: 01310-300  
At.: Carla Scarabelin Mendes / Nelson Gomes  
Cardim / Alexandre Gomes Vidal  
Tel.: (11) 3236-8235 / 3236-8275 / 3236-  
8225 / 3236-8221  
E-mail: gepte07@caixa.gov.br /  
gepte05@caixa.gov.br /  
gepte08@caixa.gov.br  
http://www.caixa.gov.br

#### **AGENTE ESCRITURADOR e CUSTODIANTE**

**Banco Safra S.A.**  
Avenida Paulista, 2.100, 16º andar  
01310-930, São Paulo – SP  
At.: Sr. Regis Rocha Bezerra  
Telefone: (11) 3175-7520  
Email: regis.bezerra@safra.com.br  
www.safra.com.br

#### **ADMINISTRADOR**

**Banco J. Safra S.A.**  
Av. Paulista, 2150, 12º andar  
01310-930, São Paulo – SP  
At.: Sr. Luiz Antônio Navarro Lima  
Telefone: (11) 3175-3703 / (11) 3175-3237  
Email: luiz.navarro@safra.com.br /  
juridico.asset@safra.com.br  
www.safraasset.com.br

#### **AUDITOR INDEPENDENTE**

**Deloitte Touche Tohmatsu Auditores  
Independentes**  
Avenida Dr. Chucri Zaidan, 1.240, Golden  
Tower – 12º Andar.  
04711-130 - São Paulo - SP  
At.: Fabiana Marques e Luiz Silva  
Tel: (11) 5186-1701 ou (11) 5186-1188  
Email: fabianamarques@deloitte.com /  
luizsilva@deloitte.com  
www.deloitte.com

**ASSESSOR LEGAL**

**Barbosa Müssnich Aragão Advogados**  
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek,  
1455 - 10º andar  
04543-011, São Paulo - SP  
At.: Dra. Jane Goldman Nusbaum  
Tel: (11) 2179-4652  
Email: jane@bmalaw.com.br  
www.bmalaw.com.br

## **4 – INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA**

**O FUNDO DECLARA SEREM VERDADEIRAS AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO, ASSIM COMO AS INFORMAÇÕES EVENTUALMENTE FORNECIDAS AO MERCADO DURANTE ESTA DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO.**

### **4.1. Características e Prazos**

#### ***4.1.1. A Oferta***

As Cotas da Sexta Emissão serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços, conduzida de acordo com a Instrução CVM nº 400 e com a Instrução CVM nº 472, observado o Direito de Preferência dos cotistas do Fundo, com observância aos termos e condições do Contrato de Distribuição.

A Oferta compreenderá: (i) a distribuição preferencial de cotas objeto do Direito de Preferência para os investidores que forem cotistas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início, durante o Prazo de Direito de Preferência; e (ii) a distribuição pública, sob o regime de melhores esforços, das Cotas Remanescentes.

Não haverá qualquer tratamento diferenciado aos novos investidores com relação aos cotistas, sendo assegurado o tratamento justo e equitativo aos Investidores.

#### ***4.1.2. Deliberação Sobre a Emissão das Cotas e a Oferta***

A Sexta Emissão e a Oferta foram aprovadas pelos cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 24 de junho de 2019 e registrada em 25 de junho de 2019, no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado de São Paulo sob o nº 2.006.713.

#### ***4.1.3. Montante Total da Oferta***

O montante total da Oferta é de até R\$624.999.952,60 (seiscentos e vinte e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil novecentos e cinquenta e dois reais e sessenta centavos), considerando o Valor de Emissão por Cota e o Total de Cotas da Oferta-Base, sem considerar as Cotas Adicionais.

#### ***4.1.4. Quantidade de Cotas e Série***

A Oferta é composta de até 5.945.020 (cinco milhões novecentos e quarenta e cinco mil e vinte) Cotas, em série única, sem considerar (i) o Custo Unitário de Distribuição e (ii) a colocação das Cotas Adicionais.

Nos termos do artigo 14, § 2º, Instrução CVM nº 400, a quantidade de cotas da Sexta Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.189.004 Cotas Adicionais, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas.

As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

#### ***4.1.5. Valor Mínimo de Subscrição***

Os investidores deverão adquirir a quantidade mínima de Cotas correspondente ao valor total de, pelo menos, R\$ 1.000,00 (mil reais), não sendo este limite mínimo aplicável aos atuais cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, sendo que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses de rateio e subscrição condicionada de Cotas. Tendo em vista a impossibilidade de subscrição de Cotas representadas por números fracionários, o Investidor deverá solicitar, em seu Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes, no mínimo, o valor correspondente à quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, qual seja, R\$1.051,30 (mil e cinquenta e um reais e trinta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.

#### ***4.1.6. Preço por Cota***

O Preço por Cota a ser pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização das Cotas da Sexta Emissão será de R\$ 108,28 (cento e oito reais e vinte e oito centavos), que corresponde ao Valor de Emissão por Cota de R\$ 105,13 (cento e cinco reais e treze centavos) acrescido do Custo Unitário de Distribuição por Cota de R\$ 3,15 (três reais e quinze centavos), equivalente a 2,996% do Valor de Emissão por Cota. O Valor de Emissão por Cota foi definido tendo em vista o valor de mercado das cotas já emitidas e negociadas, conforme previsto no artigo 11, inciso I, do Regulamento, em mercados regulamentados de valores mobiliários, tendo sido calculado com base na média dos valores de fechamento de mercado das cotas do Fundo na B3 no período de 180 (cento e oitenta) dias anteriores a 31 de maio de 2019.

Durante todo o Período de Colocação, o preço de integralização das Cotas será o correspondente ao Preço por Cota, sem qualquer atualização.

A integralização das Cotas da Sexta Emissão será realizada em moeda corrente nacional, à vista, observado o disposto nos itens abaixo.

Para informações sobre a variação do valor de negociação das Cotas na B3, vide Seção "Fatores de Risco", na página 56 deste Prospecto.

#### ***4.1.7. Montante Mínimo de Cotas a serem subscritas para a manutenção da Oferta***

O Montante Mínimo de Cotas subscritas e integralizadas para a manutenção da Oferta é de

47.560 (quarenta e sete mil quinhentas e sessenta) Cotas.

#### **4.1.8. Distribuição Parcial**

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, a Distribuição Parcial, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da Oferta-Base, 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 da Sexta Emissão 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 os Coordenadores, 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 durante o Período de Colocação. Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores terão a faculdade de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, 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 da Oferta, sendo que, neste caso, o Investidor 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, observados os procedimentos dispostos nos itens "4.1.9.1.c – Subscrição Condicionada das Cotas objeto do Direito de Preferência" e "4.2.1.10 – Subscrição Condicionada das Cotas objeto da Oferta" deste Prospecto, nas páginas 43 e 52. 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.

#### **4.1.9. Direito de Preferência**

É assegurado aos cotistas titulares de Cotas do Fundo, na data de divulgação do Anúncio de Início, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Cotas objeto da Oferta.

A cada cota de emissão do Fundo detida na data de divulgação do Anúncio de Início corresponderá o direito de preferência para subscrição de 0,73560675 Cota objeto da Oferta. A quantidade de Cotas da Sexta Emissão 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 cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, deverão realizá-lo dentro do respectivo Prazo de Direito de Preferência, observados os prazos e procedimentos específicos a serem cumpridos pelos cotistas, conforme descrito abaixo.

#### *4.1.9.1. Exercício do Direito de Preferência e Subscrição Condicionada*

##### *a) Exercício do Direito de Preferência de Cotas objeto de Direito de Preferência Não Depositadas na Central Depositária B3*

Os Detentores de Direito de Preferência Não B3 poderão exercer seu Direito de Preferência no Prazo de Direito de Preferência diretamente na Agência Especializada do Agente Escriturador.

Para a realização da subscrição das Cotas, os Detentores de Direito de Preferência Não B3 poderão (i) comparecer, pessoalmente ou por meio de representantes legais, na Agência Especializada do Agente Escriturador, até a Data de Liquidação do Direito de Preferência, acompanhadas de cópias reprográficas, devidamente autenticadas, de (a) caso pessoas naturais, seus documentos pessoais (RG e CPF); ou (b) caso pessoas jurídicas ou assemelhadas, de seus atos constitutivos, em conjunto com os documentos necessários à verificação dos poderes de representação e documentos pessoais (RG e CPF) dos representantes, e celebrar um boletim de subscrição, cujo modelo será fornecido pelo Administrador.

Os Detentores de Direito de Preferência Não B3 poderão, ainda, ser representados por procurador devidamente constituído mediante instrumento particular de mandato, com firma reconhecida, por meio do qual outorgarão poderes para os procuradores exercerem, em seu nome, o Direito de Preferência, parcial ou totalmente, nos termos dos itens acima, em relação às Cotas objeto do Direito de Preferência de sua titularidade.

##### *b) Exercício do Direito de Preferência de Cotas objeto de Direito de Preferência Depositadas na Central Depositária B3*

Os Detentores de Direito de Preferência B3 poderão exercer seu Direito de Preferência até o término do Prazo de Direito de Preferência, diretamente nos Agentes de Custódia autorizados a operar na B3 e de acordo com os regulamentos, procedimentos e prazos estipulados pela Central Depositária B3.

##### *c) Subscrição Condicionada das Cotas objeto do Direito de Preferência*

Os Detentores de Direito de Preferência, que desejarem condicionar a sua adesão à Oferta à distribuição (a) da totalidade das Cotas da Oferta-Base; ou (b) de, pelo menos, o Montante Mínimo, deverão indicar a condição desejada no Boletim de Subscrição, observando os procedimentos dispostos no item "4.2.1.10 – Subscrição Condicionada das Cotas Objeto da Oferta" deste Prospecto, na página 52.

Os Detentores de Direito de Preferência Condicionado poderão, a seu exclusivo critério, realizar a subscrição das Cotas objeto do Direito de Preferência junto aos Agentes de Custódia autorizados a operar na B3, ou, pessoalmente, na Agência Especializada, sendo que a liquidação ocorrerá de acordo com os regulamentos, procedimentos e prazos estipulados pela Central Depositária B3 ou

diretamente junto ao Administrador, por meio do Agente Escriturador, fora do ambiente da B3, na Agência Especializada.

#### *4.1.9.2. Negociação do Direito de Preferência*

Aqueles que forem cotistas na data de divulgação do Anúncio de Início poderão ceder seu Direito de Preferência a terceiros, cotistas ou não. Toda negociação de Direito de Preferência, inclusive pelos Cessionários, deverá ser feita de forma privada ou diretamente na B3, conforme os itens abaixo.

As Instituições Participantes da Oferta não terão qualquer responsabilidade sobre as negociações do Direito de Preferência.

##### *a) Negociação do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Não B3*

A negociação do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Não B3 será feita na Agência Especializada do Agente Escriturador, a qual receberá as formalizações da cessão do Direito de Preferência. Os Detentores de Direito de Preferência Não B3 que desejem ceder seu Direito de Preferência e os respectivos cessionários poderão (i) comparecer pessoalmente ou por seus representantes legais na Agência Especializada do Agente Escriturador, até a data de encerramento do Prazo de Direito de Preferência, acompanhadas de cópias reprográficas, devidamente autenticadas, (a) caso pessoas naturais, de seus documentos pessoais (RG e CPF) ou (b) caso pessoas jurídicas ou assemelhadas, de seus atos constitutivos, em conjunto com os documentos necessários à verificação dos poderes de representação e documentos pessoas (RG e CPF) dos representantes, e celebrar um "Termo de Cessão", cujo modelo será fornecido pelo Administrador; ou (ii) encaminhar, até a data de encerramento do Prazo de Direito de Preferência, 3 (três) vias assinadas do "Termo de Cessão", com firma reconhecida do(s) signatário(s), acompanhadas de cópias reprográficas, devidamente autenticadas, dos mesmos documentos indicados acima.

##### *b) Negociação do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência B3*

A negociação do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência B3 que desejem ceder seu Direito de Preferência será realizada nos Agentes de Custódia até o 6º (sexto) Dia Útil (inclusive) que anteceda o encerramento do Prazo de Direito de Preferência, ou seja, até 23 de agosto de 2019.

#### *4.1.9.3. Liquidação das Cotas objeto do Direito de Preferência*

A liquidação das Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência será realizada à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência.

### **4.1.10. Público Alvo e Declaração de Inadequação**

A Oferta é 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, sendo expressamente vedada a colocação de Cotas para clubes de investimento.

**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 SEXTA EMISSÃO ESTÃO SUJEITOS A DIVERSOS RISCOS, INCLUSIVE AQUELES RELACIONADOS À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS, À LIQUIDEZ DAS COTAS DA SEXTA 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" DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O SEU INVESTIMENTO NO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

#### **4.1.11. Regime de Distribuição**

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelos Coordenadores e pelo(s) Participante(s) Especial(is), sob o regime de melhores esforços.

#### **4.1.12. Cronograma da Oferta**

Encontra-se abaixo cronograma tentativo das etapas de distribuição da Oferta:

<b>Etapas</b>	<b>Data prevista<sup>(1)</sup></b>
1. AGC de Aprovação da Oferta	24 de junho de 2019
2. Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM e na B3	25 de julho de 2019
3. Concessão do registro da Oferta pela CVM	8 de agosto de 2019
4. Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização deste Prospecto	9 de agosto de 2019
5. Início do prazo de exercício / da negociação do Direito de Preferência	16 de agosto de 2019
6. Início do Período de Apresentação de Pedidos de Subscrição de Cotas	16 de agosto de 2019

Remanescentes	
7. Último dia da negociação do Direito de Preferência na B3	23 de agosto de 2019
8. Último dia da negociação do Direito de Preferência junto ao Agente Escriturador	23 de agosto de 2019
9. Último dia para exercício do Direito de Preferência na B3	29 de agosto de 2019
10. Último dia para exercício do Direito de Preferência junto ao Agente Escriturador	30 de agosto de 2019
11. Data de Liquidação do Direito de Preferência	30 de agosto de 2019
12. Divulgação de Comunicado ao Mercado do Encerramento do Direito de Preferência	2 de setembro de 2019
13. Término do Período de Apresentação de Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes	9 de setembro de 2019
14. Alocação dos Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes	10 de setembro de 2019
15. Data de Liquidação Financeira da Oferta	13 de setembro de 2019
16. Divulgação do Anúncio de Encerramento	16 de setembro de 2019
17. Início da negociação das novas Cotas na B3	1 de outubro de 2019

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

#### **4.1.13. Divulgação de Informações da Oferta**

O Administrador divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo e à Sexta Emissão, de modo a garantir aos cotistas e demais Investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de subscrever, integralizar, adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo.

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados, com destaque, no *website* do Administrador, bem como nos *websites* da CVM e da B3, de modo a garantir aos investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir as Cotas, conforme abaixo:

- (i) Administrador: no *website* "www.safrasset.com.br", no "Menu" principal, clicar no link "Imobiliários", clicar em "JS Real Estate Multigestão", clicar em "Informações ao Cotista" e, por fim, selecionar o documento relativo à Oferta.
- (ii) Coordenador Líder: no *website* "www.safrabi.com.br", selecionar o documento relativo à Oferta.
- (iii) Coordenador: no *website* "www.caixa.gov.br", clicar no link: <http://www.caixa.gov.br/voce/poupanca-e-investimentos/acoes-online/ofertas-publicas/em-andamento/Paginas/default.aspx> – neste *website* localizar o material da "Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 6ª Emissão do JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário - FII";
- (iv) CVM: 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 o documento relativo à Oferta.
- (v) B3: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) > Produtos e Serviços > Saiba Mais > Ofertas públicas > Saiba Mais > Ofertas em andamento > Fundos. Clicar em "JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII"; por fim, selecionar o documento relativo à Oferta.

#### **4.2. Contrato de Distribuição**

O Contrato de Distribuição foi celebrado em 25 de julho de 2019, pelo Fundo, devidamente representado pelo Administrador, e pelo Coordenador Líder.

O Coordenador foi contratado pelo Coordenador Líder para participar da oferta como coordenador, sendo que está regularmente habilitado para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM, e aderiu aos termos e condições da Oferta por meio da celebração de "Termo de Adesão de Coordenador ao Contrato de Distribuição".

Os Participantes Especiais aderiram aos termos e condições da Oferta por meio da celebração de

“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”.

#### **4.2.1. 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. Não há 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.

##### 4.2.1.1 Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes

**É admissível o recebimento de Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes durante todo o Período de Apresentação de Pedidos de Subscrição, observado o Direito de Preferência. Não há nenhuma garantia de que os Investidores que apresentem Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes venham a subscrever a quantidade de Cotas por esses desejada. Adicionalmente, a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao Valor Mínimo de Subscrição nas hipóteses de rateio e subscrição condicionada de Cotas.**

O Período de Apresentação de Pedidos de Subscrição corresponderá ao período de 17 (dezessete) Dias Úteis, contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil imediatamente posterior ao da data de divulgação deste Prospecto Definitivo, iniciando-se, portanto, em 16 de agosto de 2019 e encerrando-se em 9 de setembro de 2019.

Será admitido o recebimento de Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes a partir do início do Período de Apresentação de Pedidos de Subscrição.

##### 4.2.1.2 Procedimento do Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes e de Liquidação das Cotas da Oferta

Observados os demais procedimentos previstos nessa Seção 4:

- a) cada Investidor poderá realizar seu Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes junto aos Coordenadores 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 Valor Mínimo de Subscrição;
- b) no momento da celebração do Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes, o Coordenador ou o Participante Especial, conforme o caso, poderá, a seu exclusivo critério, exigir que o Investidor: (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 de Liquidação Financeira da Oferta;

- c) os Investidores poderão formalizar Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes condicionando a aceitação da Oferta à colocação, até o término do Período de Colocação, (1) da totalidade das Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas Adicionais); ou (2) de, pelo menos, o Montante Mínimo, sendo que, na hipótese de implementação da condição descrita neste item "(2)", o Investidor poderá indicar sua intenção de subscrever (i) a totalidade das Cotas por ele informada em seu Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes; 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 indicadas. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no término do Período de Colocação (inclusive): (i) os Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes realizados nos termos do subitem "(1)" acima serão automaticamente cancelados; e (ii) 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 efetivamente subscritas por cada Investidor, observados os critérios de rateio previstos no item "4.2.1.3" deste Prospecto e de Subscrição Condicionada das Cotas objeto da Oferta previstos no item "4.2.1.10" deste Prospecto.
- d) os Investidores deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes a sua condição de Pessoa Vinculada, de forma a restringir a colocação de Cotas junto a Investidores 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;
- e) a quantidade de Cotas a ser adquirida por cada Investidor (ajustada, se for o caso, de acordo com os itens "4.2.1.3" e "4.2.1.10" abaixo) e o respectivo valor do investimento deverão ser informados ao investidor pelos Coordenadores ou pelo Participante Especial, conforme o caso, até as 16h00 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, ou, ainda, por meio de acesso, pelo Investidor, em plataforma digital dos Coordenadores ou dos Participantes Especiais, conforme o caso, sendo o pagamento limitado ao valor do investimento constante do Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes;
- f) sem prejuízo da prerrogativa prevista no item "(b)" acima, cada Investidor deverá efetuar o pagamento indicado no item "(e)" acima aos Coordenadores ou ao Participante Especial, até as 10h30 da Data de Liquidação Financeira da Oferta, 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, este deverá entregar a cada Investidor que tenha realizado Pedido de Subscrição

de Cotas Remanescentes a quantidade de Cotas correspondente às Cotas a ele alocadas, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas no item "4.2.1.7" abaixo.

#### 4.2.1.3 Procedimento de Rateio

Caso a quantidade total de cotas indicadas nos Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes seja superior à quantidade de Cotas Remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas Adicionais, se for o caso), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores que tiverem realizado Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta e desconsiderando-se as frações de Cotas. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor 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 indicado acima, o Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, inclusive podendo a quantidade adquirida ser menor do que o Valor Mínimo de Subscrição.

#### 4.2.1.4 Negociação das Cotas da Sexta Emissão

As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no DDA; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. As Cotas somente poderão ser negociadas pelos Investidores no mercado secundário após (i) 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.

As Cotas da Sexta Emissão decorrentes do exercício do Direito de Preferência cuja subscrição e integralização sejam realizadas fora do ambiente da B3 não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua liquidação. Caso seja do interesse do cotista a transferência das referidas Cotas para a Central Depositária B3, para permitir a sua negociação no ambiente da B3, poderá ser realizada por meio de um Agente de Custódia da sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo Agente de Custódia de preferência dos cotistas que desejarem realizar a transferência em questão.

#### 4.2.1.5 Data de Liquidação

As Cotas da Sexta Emissão serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na Data de Liquidação do Direito de Preferência (30 de agosto de 2019) ou na Data de Liquidação Financeira da Oferta (13 de setembro de 2019), conforme o caso, não havendo a necessidade da celebração de nenhum compromisso de investimento bem como da realização de nenhuma chamada de

capital.

#### 4.2.1.6 Pessoas Vinculadas à Oferta

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 que sejam Pessoas Vinculadas.

Os Investidores deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes a sua condição 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. 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.

#### 4.2.1.7 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 16h00 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 do 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 do 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 Sexta 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.

#### 4.2.1.8 Rendimentos das Cotas

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.

#### 4.2.1.9 Período de Colocação

O período de colocação das Cotas da Oferta se iniciará na data de divulgação do Anúncio de Início e se encerrará (i) no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, (ii) quando da colocação integral das Cotas da Sexta Emissão ou (iii) quando da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

#### 4.2.1.10 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 Investidor 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.

#### 4.2.1.11 Histórico de Cotação das Cotas do Fundo

A tabela abaixo retrata a evolução do valor de mercado e do valor patrimonial das Cotas, por trimestre:

Mês	Valor de Mercado da Cota [R\$]	Valor Patrimonial [R\$]
jun-16	95,00	105,69
set-16	102,90	108,23
dez-16	97,99	107,18
mar-17	96,94	109,56
jun-17	100,64	108,45
set-17	97,55	110,63
dez-17	100,60	108,35
mar-18	107,29	111,29
jun-18	102,18	107,67
set-18	102,30	106,38
dez-18	101,00	110,42
mar-19	106,87	110,93
jun-19	111,49	111,23

Fonte: Banco J.Safra

**A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte do Administrador. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito na Seção "Fatores de Risco", nas páginas 56 a 68 deste Prospecto.**

#### ***4.2.2. Custos de Distribuição***

Nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº5/2014, os Investidores que vierem a subscrever cotas no âmbito da Sexta Emissão deverão arcar com os custos de distribuição das Cotas da Oferta, não havendo ônus para os cotistas existentes (exceto na hipótese de exercício do Direito de Preferência, em que os cotistas subscritores incorrerão nos custos em igualdade de condições com os demais Investidores).

Cada Investidor pagará pela subscrição e integralização de cada Cota o Valor de Emissão por Cota acrescido de um Custo Unitário de Distribuição de R\$ 3,15 (três reais e quinze centavos) por

Cota, equivalente a 2,996% (dois inteiros e novecentos e noventa e seis milésimos por cento) do Valor de Emissão por Cota. O Custo Unitário de Distribuição foi calculado com base no quociente entre o valor dos gastos estimados com a distribuição primária das cotas da Sexta Emissão e o Montante Total da Oferta.

Caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo.

Todas as despesas e custos da presente Oferta que venham a ser pagos pelos Coordenadores antes da liquidação financeira da Oferta serão reembolsados aos Coordenadores com recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição pagos pelos Investidores no âmbito da Oferta.

O Fundo não arcará com os custos da Oferta, salvo na hipótese de não haver a conclusão da Oferta, caso em que os custos fixos incorridos serão suportados pelo Fundo.

O quadro abaixo apresenta os custos estimados com a Oferta.

<b>Custos estimados para uma oferta de R\$ 624.999.952,60</b>	<b>Montante (R\$)</b>	<b>% em relação ao valor da Emissão</b>
Comissão de Estruturação e Coordenação da Oferta*	1.874.999,86	0,30%
Comissão de Distribuição da Oferta*	15.624.998,82	2,50%
Taxa de Registro CVM	317.314,36	0,05%
Taxa devidas à B3	242.155,30	0,039%
Outras despesas e honorários**	666.714,66	0,107%
<b>Custo Total</b>	<b>18.726.813,00</b>	<b>2,996%</b>

(não há outras despesas relacionadas à presente distribuição)

\*Assumindo colocação integral das Cotas da Sexta Emissão, excluídas as Cotas Adicionais.

\*\* Incluindo custos com honorários advocatícios, custos de registros em cartório e divulgação.

Custo Unitário de Distribuição (em R\$)

<b>Preço por Cota na Oferta</b>	<b>Custo por Cota na Oferta*</b>
R\$ 108,28	R\$ 3,15
<b>Montante Total da Oferta*</b>	<b>Custo de Distribuição*</b>
R\$ 624.999.952,60	R\$ 18.726.813,00

\*Assumindo colocação integral das Cotas da Sexta Emissão, excluídas as Cotas Adicionais.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na seção "3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA", na página 38 deste Prospecto.

#### **4.3. Contrato de Garantia de Liquidez, de Estabilização de Preço e/ou Contrato de Opção de Colocação de Lote Suplementar**

Não será celebrado contrato de garantia de liquidez, contrato de estabilização de preço ou contrato de opção de colocação de lote suplementar no âmbito da Oferta.

#### **4.4. Destinação dos Recursos**

O Administrador estima que os recursos líquidos obtidos no âmbito da Oferta sejam de aproximadamente R\$ 624.999.952,60 (seiscentos e vinte e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil novecentos e cinquenta e dois reais e sessenta centavos), considerando a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), ao Valor de Emissão por Cota de R\$ 105,13 (cento e cinco reais e treze centavos).

Os recursos da presente distribuição serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, nos termos da política de investimentos definida no artigo 7º do Regulamento. Para maiores informações sobre os Ativos Alvo que podem ser adquiridos pelo Fundo, bem como sobre a concentração da carteira do Fundo, ver os itens "2.1. Sumário do Fundo - Política de Investimento" e "5.2. Fatores de Risco - Riscos Relacionados ao Fundo - Risco de Concentração da Carteira do Fundo" deste Prospecto.

#### **4.5. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira**

O Estudo de viabilidade econômico-financeira pode ser encontrado no Anexo VIII, deste Prospecto.

## 5 – FATORES DE RISCO

*Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando àquelas relativas à política de investimento do Fundo, composição da carteira do Fundo e aos fatores de risco aos quais o Fundo e os investidores estão sujeitos, incluindo, aqueles descritos a seguir. Não há garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade da Cota não coincide com a rentabilidade dos ativos imobiliários e ativos de renda fixa que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, do Administrador, do Agente Escriturador ou dos Coordenadores que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Como todo investimento, o Fundo apresenta riscos, destacando-se:*

### 5.1. Riscos de Mercado

**Fatores macroeconômicos relevantes.** Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais cotistas do Fundo, o Administrador e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos cotistas resultante de tais eventos.

**Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo.** Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas.** A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

**Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária.** As regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliário estão vigentes há anos, existindo o risco de tais regras serem modificadas, inclusive no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**Riscos jurídicos.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

**Risco de decisões judiciais desfavoráveis.** O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

**Risco da Marcação a Mercado.** Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o

valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

**Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste.** No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

**Riscos de prazo.** Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

**Risco de desenquadramento passivo involuntário.** Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

**Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento.** O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de imóveis e/ou ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

**Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor.** O objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de imóveis. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos

imóveis que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos imóveis, dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos.

**Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas.** O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de FII é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

## **5.2. Riscos relacionados ao Fundo**

**Inexistência de garantia de eliminação de riscos.** A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, dos Coordenadores, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos do Administrador poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

**Desempenho passado.** Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, do Fundo, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros, e índices de inflação e variação cambial.

**Revisões e/ou atualizações de projeções.** O Fundo, o Administrador e os Coordenadores não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto, do estudo de viabilidade a ele anexo e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto, do estudo de viabilidade e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

**Risco de Concentração da Carteira do Fundo.** O Fundo poderá concentrar até 100% (cem por cento) de seus recursos em um único Ativo Alvo, ou em poucos imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

**Risco relativo à rentabilidade do Fundo.** O investimento nas cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Alvo, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**Risco de disponibilidade de caixa.** Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os cotistas para que em Assembleia Geral estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Nessa hipótese, os cotistas que não aportarem recursos serão diluídos. Vide também informações sobre “Riscos Relativos às Novas Emissões”, na página 65 deste Prospecto, e “Risco de Diluição”, na página 64 deste Prospecto.

**Risco relativo à concentração e pulverização.** Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações

sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos cotistas.

**Risco de conflito de interesses.** O Regulamento prevê a possibilidade de contratação de empresas do mesmo grupo do Administrador para a prestação de serviços de custódia e escrituração das cotas do Fundo. Além disso, a Política de Investimentos do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador ou por quaisquer dos cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação.

**Risco de Desapropriação e de Sinistro.** Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que incluem empreendimentos imobiliários e direitos creditórios vinculados a empreendimentos imobiliários, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

**Risco de Contingências Ambientais.** Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que incluem empreendimentos imobiliários e direitos creditórios vinculados a empreendimentos imobiliários, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

**Riscos relacionados ao investimento em cotas de FII.** Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**Risco Proveniente do Uso de Derivativos.** A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

### **5.3. Riscos Relacionados ao Mercado Imobiliário**

**Risco de desvalorização dos Imóveis.** Como os recursos do Fundo poderão ser aplicados diretamente em imóveis, em FIIs ou outros veículos que investem em bens imóveis. A eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; poderão ter impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

**Risco de Vacância.** Os imóveis, que poderão compor a carteira de investimentos do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ficar vagos e sem gerar quaisquer rendas decorrentes de sua locação, ainda que a empresa contratada para conduzir a gestão dos referidos imóveis seja ativa

e proba no desenvolvimento de suas atividades. Neste caso, o Fundo poderá ter que arcar ainda com as despesas de manutenção dos referidos imóveis, a exemplo de taxas de condomínio e tributos. Portanto, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância dos imóveis investidos pelo Fundo, pelo período que perdurar a vacância.

**Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis.** A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, *shopping centers*, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

**Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento.** O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus cotistas.

**Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários.** No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver

dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário.** Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual.

**Riscos de despesas extraordinárias.** O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis Investidos, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

**Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção.** O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

#### **5.4. Riscos Relativos às Novas Emissões**

O Regulamento do Fundo contempla a existência do direito de preferência na subscrição das novas cotas. Entretanto, como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo os cotistas deverão acompanhar as novas subscrições de Cotas que poderão ocorrer. A ausência do cotista na subscrição de novas Cotas poderá ensejar a sua diluição.

#### **5.5. Riscos Relativos à Oferta**

**Risco de Não Concretização da Oferta.** Caso não seja atingido o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta terão suas ordens canceladas. Nesta hipótese, caso os Investidores da Oferta já tenham realizado o pagamento de integralização das Cotas, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores seriam restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidades de investimento em outros ativos.

**Risco de Distribuição Parcial.** Caso ocorra a Distribuição Parcial, o Fundo terá menos recursos para investir em empreendimentos imobiliários, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas. Além disso, haverá menos cotas do Fundo no mercado secundário, o que pode influenciar negativamente na liquidez das cotas do Fundo.

**Risco de Não Integralização pelos Investidores.** Caso na Data de Liquidação Financeira da Oferta os Investidores não integralizem as Cotas conforme a sua respectiva ordem de investimento, o Montante Mínimo poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, caso os Investidores da Oferta já tenham realizado o pagamento de integralização das Cotas, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores seriam restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidades de investimento em outros ativos.

**Risco de Diluição.** Mesmo que o cotista exerça o Direito de Preferência, ele poderá ser diluído na hipótese de colocação das Cotas Adicionais.

**Risco de conflito de interesses tendo em vista que o Administrador do Fundo elaborou o “Estudo de Viabilidade”.** O “Estudo de Viabilidade” apresentado no Anexo VIII deste Prospecto foi elaborado pelo Administrador, bem como a previsão de Rentabilidade Alvo foi projetada por ele. Apesar de o Administrador possuir política específica de segregação de atividades (negócios), conforme descrito no item “12 - Relacionamento entre as partes envolvidas com o Fundo e a Oferta” deste Prospecto, é possível que haja falhas nesses procedimentos de segregação. Diante disso, há de ser considerada, pelos Investidores, a caracterização dessas situações de conflito de interesses, que podem afetar suas decisões de investimento.

**Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.** Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

**Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta.** Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir das tendências indicadas neste Prospecto.

**Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições**

**responsáveis pela colocação das Cotas, com o conseqüente cancelamento de todos Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.** Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do descredenciamento.

**Demais riscos.** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO VIII A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

## **5.6. Riscos Tributários**

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

a) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e

b) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII sejam modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de IRPJ, PIS, COFINS, CSLL nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das Cotas. É importante destacar que, após o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 4 de julho de 2014, conforme mencionado na seção “9 – Tributação”, o Fundo (i) passou a recolher o IRPJ sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, e (ii) recolheu integralmente o Imposto de Renda referente ao passivo acumulado.

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**

## **6 – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

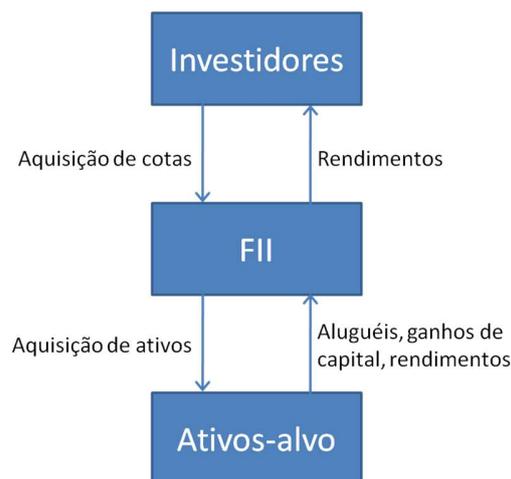
As demonstrações financeiras do fundo encontram-se disponíveis no *website*:  
<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=13371132000171>.

## 7 – VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### 7.1. Breve Histórico

Os FII foram criados no Brasil com base na Lei nº 8.668/93 e regulados posteriormente pela Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994, revogada pela Instrução CVM nº 472.

Os FII são uma comunhão de recursos destinados a investir em um ou mais empreendimentos imobiliários com o objetivo de auferir resultados decorrentes da locação e da compra e venda dos ativos que compõem a sua carteira. Além do investimento direto em imóveis, após a introdução da Instrução CVM nº 472, os FII também passaram a poder investir em cotas de outros FII, CRI, LCI, LH, entre outros títulos imobiliários e direitos sobre imóveis.



Em junho de 2019, existiam 439 FII registrados na CVM, sendo que o patrimônio líquido total desses FII era de R\$ 104,59 bilhões. Destes, 183 estavam registrados para negociação junto a B3.

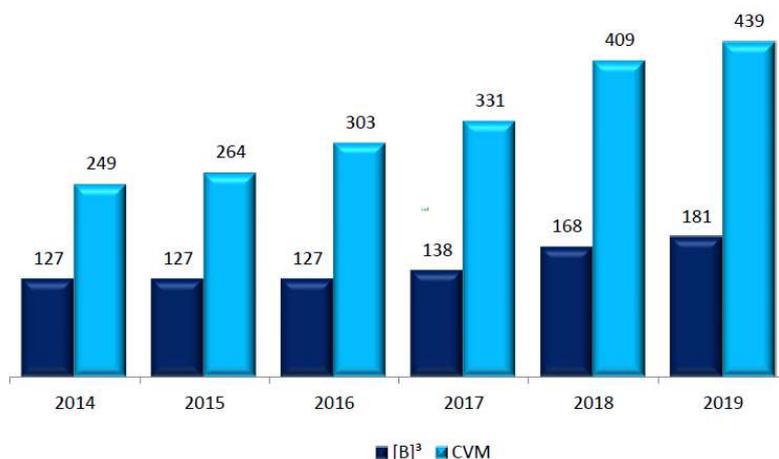
### Número de Fundos Registrados CVM

FII Registrados no Mês: 439

Patrimônio Líquido Total\*\*\*: R\$ 104,59 Bilhões

[B]³

FII Registrados no Mês: 183



Fonte: Boletim mensal FII B3 (06/2019)

Os FII podem ser classificados segundo o critério da agência autorreguladora ANBIMA. O modelo está dividido em dois níveis. O primeiro é chamado de "mandato". Ele determina o objetivo do fundo de acordo com a finalidade do investimento de acordo com a tabela abaixo:

<b>MANDATO</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>
Desenvolvimento para renda	Fundos que investem acima de dois terços do seu patrimônio líquido em desenvolvimento/incorporação de empreendimentos imobiliários em fase de projeto ou construção, para fins de geração de renda com locação ou arrendamento.
Desenvolvimento para venda	Fundos que investem acima de dois terços do seu patrimônio líquido em desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em fase de projeto ou construção, para fins de alienação futura a terceiros.
Renda	Fundos que investem acima de dois terços do seu patrimônio líquido em empreendimentos imobiliários construídos, para fins de geração de renda com locação ou arrendamento.
Títulos e valores mobiliários	Fundos que investem acima de dois terços do seu patrimônio líquido em títulos e valores mobiliários como: ações, cotas de sociedades, FIPs e FIDCs.
Híbridos	Fundos cuja estratégia de investimento não observa nenhuma concentração das classificações anteriores.

**Fonte: ANBIMA**

O segundo nível classifica o fundo por tipo de gestão: passiva ou ativa:

#### **GESTÃO DESCRIÇÃO**

Passiva	Fundos que especificam em seus regulamentos o imóvel ou o conjunto de imóveis que comporá sua carteira de investimento ou aqueles que têm por objetivo acompanhar um indicador do setor.
Ativa	Todos os fundos que não seguem os critérios da gestão passiva.

**Fonte: ANBIMA**

## **7.2. Rentabilidade**

A rentabilidade de um FII é composta por, basicamente, dois fatores: (i) os rendimentos pagos aos cotistas e (ii) a valorização do valor da cota.

De acordo com a legislação vigente, o FII deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros por ele auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de

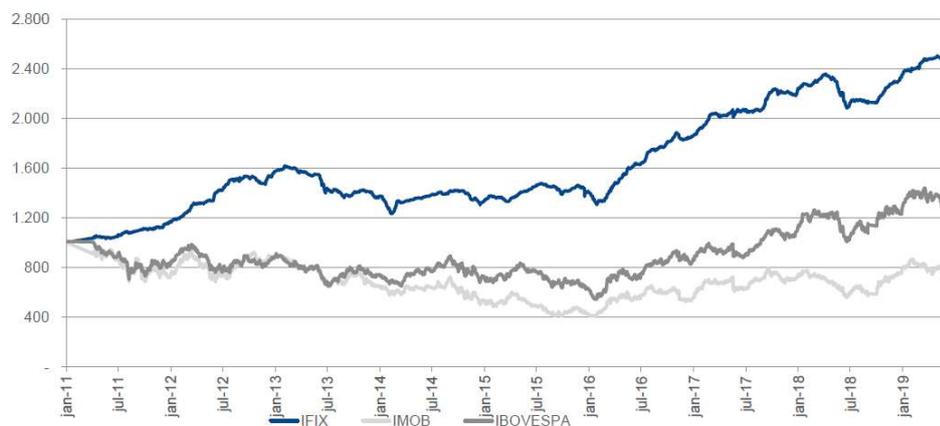
cada ano. Na prática, a maioria dos FII que têm como foco principal auferir renda decorrente dos aluguéis dos seus imóveis e realiza pagamentos mensais de rendimentos aos seus cotistas.

A estabilidade do fluxo de pagamentos de rendimentos, a qualidade dos inquilinos e capacidade dos imóveis pertencentes ao FII de atraírem demanda por locação mesmo em momentos de grande oferta no mercado são características relevantes para a análise dos rendimentos pagos por um FII e têm influência direta no segundo fator que compõe o retorno, qual seja, a variação da cota.

Assim como os preços dos imóveis podem mudar de acordo com a situação do mercado e a relação entre oferta e demanda, as cotas de um FII também podem variar dependendo de diferentes fatores, tais como: alteração da taxa de juros, aumento do apetite por risco (ou da aversão a risco), valorização real dos aluguéis dos imóveis que compõem o patrimônio do FII, entre outros.

No gráfico abaixo, pode-se observar o desempenho do índice IFIX, carteira teórica de ativos elaborada de acordo com os critérios estabelecidos pela B3:

### Índice de FII (IFIX)



Desempenho Comparativo do IFIX (%)			
Índice	Mês	Ano	12 Meses
IFIX	2,88	11,67	21,89
IBOVESPA	-2,80	14,88	27,45
IMOB	2,88	24,45	55,72

Fonte: Boletim mensal FII B3 (06/2019)

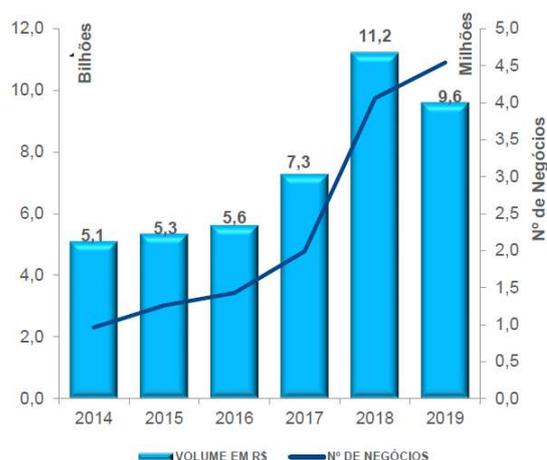
Em 28 de junho de 2019, o Fundo representava 2,04% da composição da Carteira IFIX.

### 7.3. Liquidez

Os FII podem ser registrados para negociação em bolsa ou mercado de balcão organizado, o que tende a estimular a liquidez e facilitar as transações das suas cotas.

O volume de negociação tem aumentado desde 2014, conforme se pode visualizar no gráfico a seguir, sendo que em 2019 o volume negociado foi de R\$ 9,6 bilhões até junho, mais da metade do volume de 2018, ano com maior volume negociado.

### Volume Anual de Negociação



Fonte: Boletim mensal FII B3 (06/2019)

O Fundo está entre os 15 FII com maior volume negociado do mercado de FII registrados junto a B3. Em 2018, o volume negociado foi de R\$ 263,8 milhões, atingindo a décima segunda posição desse ranking.

Fundo	Código	Volume Negociado [R\$]
FII KINEA RI	KNCR11	852.398.459
FII BC FUND	BRCR11	715.853.984
FII BB PRGII	BBPO11	702.644.164
FII CSHG LOG	HGLG11	617.842.647
FII KINEA	KNRI11	592.980.190
FII GGRCOVERP	GGRC11	565.457.734
FII VINCI SC	VISC11	548.132.714
FII HG REAL	HGRE11	379.638.152
FII KINEA IP	KNIP11	356.658.769
FII CSHGSHOP	HGBS11	328.196.472
FII BC FFII	BCFF11	318.123.192
<b>FII JS REAL</b>	<b>JSRE11</b>	<b>263.818.982</b>
FII XP MALLS	XPML11	210.303.528
FII SANT AGE	SAAG11	203.603.121
FII MERITO I	MFII11	191.555.549
<b>Total dos 15 Fundos</b>		<b>6.847.207.658</b>

Fonte: B3 - 12/2018

## 8 - VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

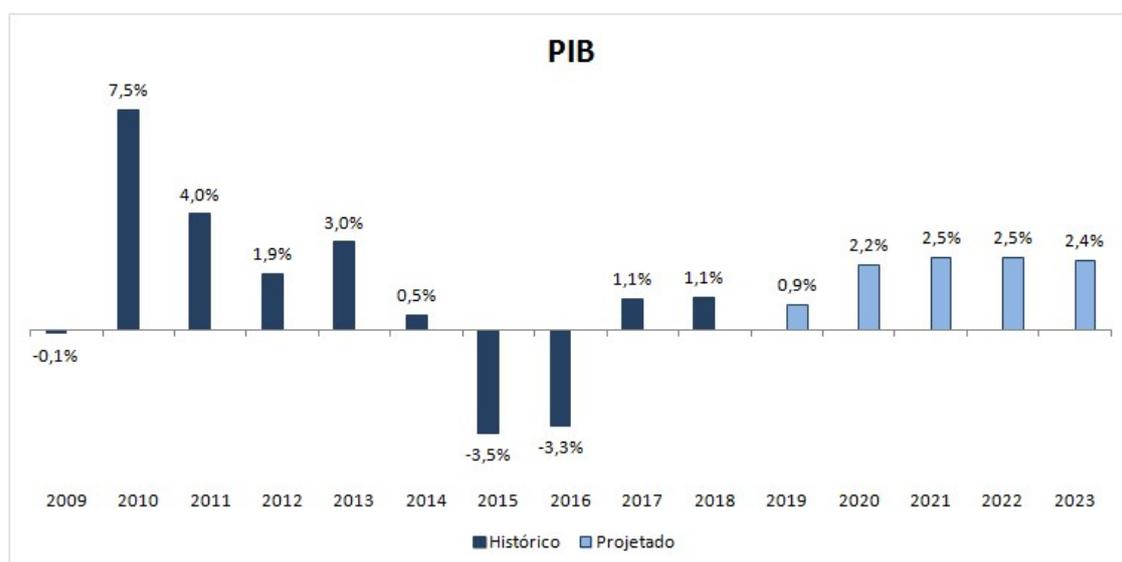
Ao analisar o setor imobiliário pode-se fazer uma divisão entre dois grandes grupos: residencial e comercial, sendo este último dividido em diferentes segmentos, tais como logística, escritórios e varejo.

O segmento residencial é caracterizado por imóveis, em sua maioria, de áreas e valores reduzidos. Por sua funcionalidade, é espalhado por todo território nacional. Outra característica é o menor investimento inicial mínimo para cada empreendimento em relação aos imóveis comerciais em geral.

Cada segmento do setor comercial tem especificidades determinadas pelo tipo de locatário alvo.

O segmento de escritórios corporativos está concentrado em regiões metropolitanas, como as capitais brasileiras, sendo São Paulo - Rio de Janeiro o eixo principal. O segmento é vinculado à taxa de emprego em serviços no país, a qual regula, parcialmente, a demanda por imóveis corporativos. Os imóveis podem ser classificados de acordo com parâmetros de qualidade e localização.

A economia enfrentou um cenário desafiador nos últimos anos, contudo, de acordo com o Sistema de Expectativas do BACEN, divulgado em julho de 2019, a projeção para os próximos anos é de crescimento mais estável quando comparado aos anos anteriores.

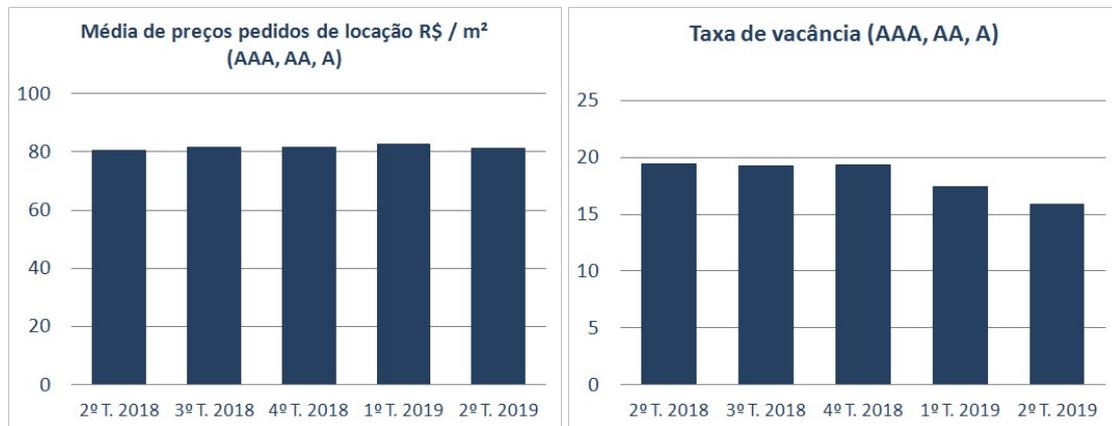


Fonte: BACEN - 07/2019

### 8.1. Mercado de lajes corporativas

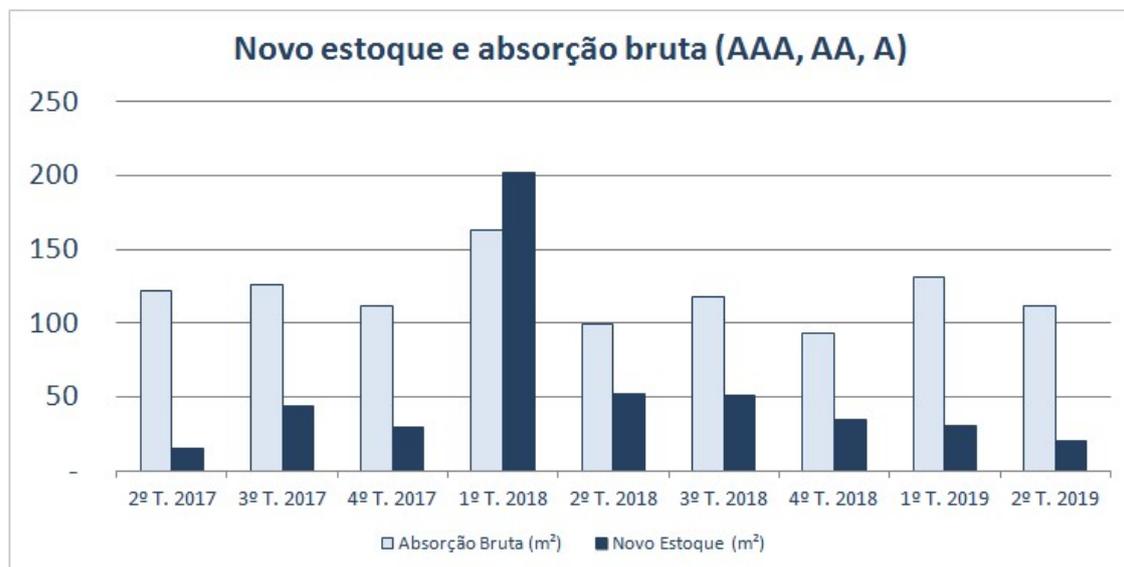
#### São Paulo

Em São Paulo o segmento corporativo de alto padrão, de acordo com a Buildings, fechou o segundo trimestre de 2019 com uma taxa de vacância é de 15,9%, sendo o preço médio pedido de R\$ 81,2/m<sup>2</sup>, com uma absorção líquida de 73.388 m<sup>2</sup> no referido período.



Fonte: Buildings [06/19]

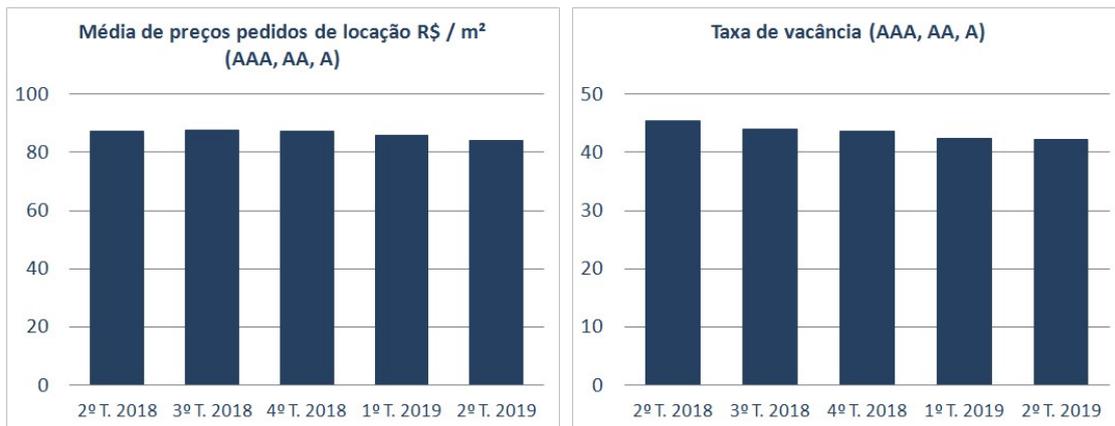
No segundo trimestre de 2019, houve um acréscimo de 20.286 m<sup>2</sup> em estoque e uma absorção bruta de 111.325 m<sup>2</sup>. O estoque total do segmento corporativo de alto padrão era de 3,9 milhões de m<sup>2</sup>.



Fonte: Buildings [06/19]

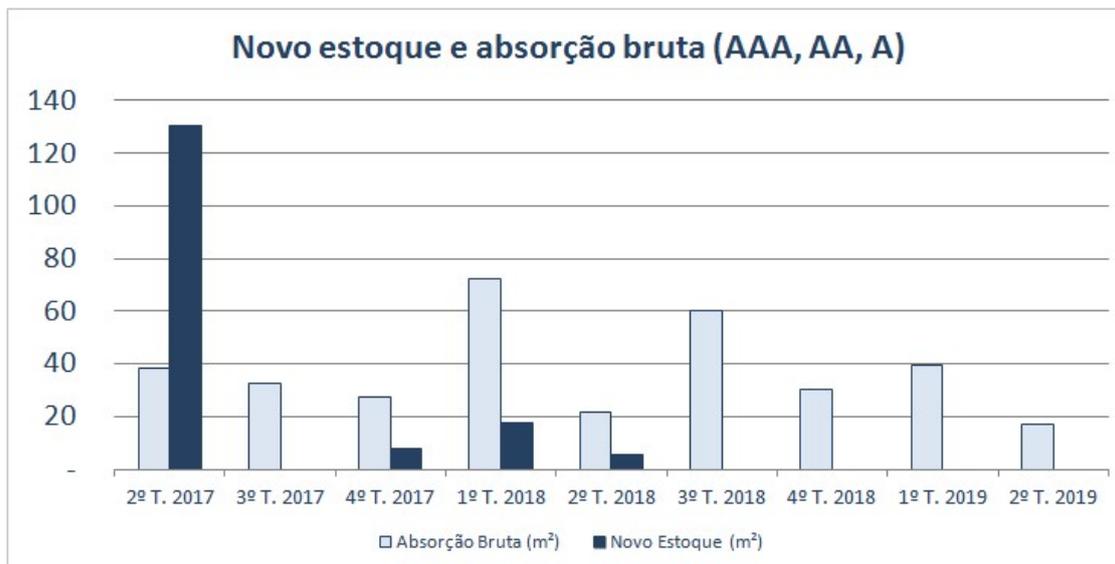
## Rio de Janeiro

O mercado de escritórios corporativos de alto padrão do na cidade do Rio de Janeiro apresentou, no segundo trimestre de 2019, a taxa de vacância de 42,3%, sendo o preço médio pedido de aproximadamente R\$ 84/m<sup>2</sup>, com uma absorção líquida de 1.848 m<sup>2</sup>.



Fonte: Buildings [06/19]

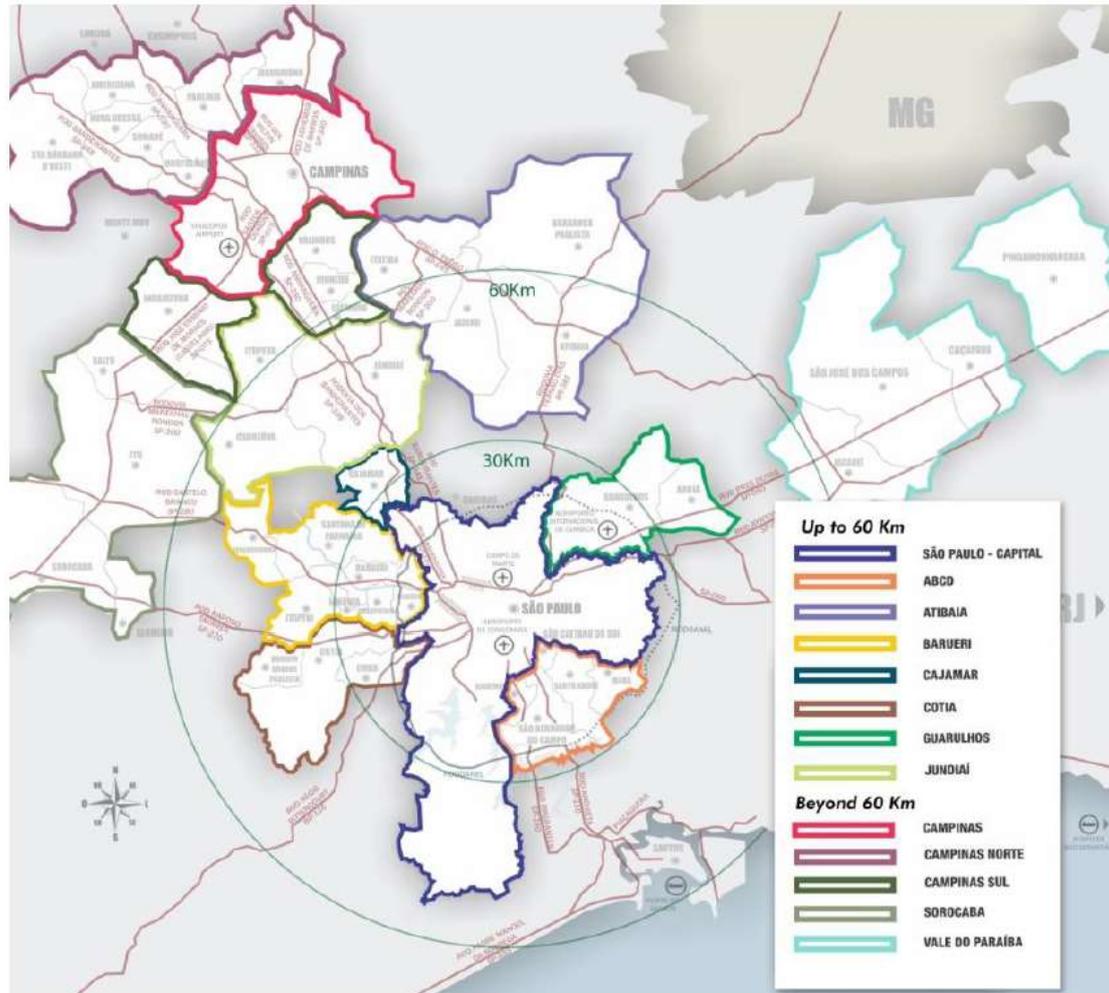
No segundo trimestre de 2019, não houve um acréscimo de novo estoque. A absorção bruta foi de 16.877 m<sup>2</sup>. O estoque total do segmento corporativo de alto padrão era de 1,8 milhões de m<sup>2</sup>.



Fonte: Buildings [06/19]

## 8.2. Mercado de Galpões Logísticos

O segmento de logística está correlacionado aos setores industrial, exportação/importação e consumo. De uma forma geral, são classificados avaliando características como pé direito, capacidade de sustentação do piso, infraestrutura de sua localização e distância dos grandes centros.



Fonte: CB Richard Ellis

Segundo o relatório da CB Richard Ellis, a taxa de vacância em parques industriais em São Paulo é de 21%, sendo o preço médio pedido de R\$ 18,98/m<sup>2</sup>.

RAIOS	Nº DE IMÓVEIS	ESTOQUE TOTAL	TAXA DE VACÂNCIA	PREÇO MÉDIO PEDIDO	ABSORÇÃO			NOVO ESTOQUE ACUMULADO	ABS. LIQUIDA ACUMULADA	ABS. BRUTA ACUMULADA
					NOVO ESTOQUE	LIQUIDA	BRUTA			
< 30KM	153	6.078.400	15,1%	R\$ 20,60	40.000	182.100	290.400	151.400	393.600	884.700
30-60KM	79	2.630.200	22,4%	R\$ 16,97	8.000	83.000	118.300	35.200	182.000	417.800
> 60KM	95	4.272.400	28,5%	R\$ 16,82	5.400	112.600	182.600	67.300	159.700	451.600
GERAL	327	12.981.000	21,0%	R\$ 18,98	53.400	377.700	591.200	253.900	735.300	1.754.100
Números referentes ao T1 2019								Números referentes aos últimos 12 meses		

## 8.3. Mercado de Imóveis de Varejo

O segmento de varejo é composto por shopping centers, lojas de rua, centros comerciais, galerias, entre outros. Sua demanda está concentrada em regiões com núcleos de consumidores.

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers – ABRASCE, o mercado varejista do tipo, em 2018, teve um faturamento de R\$ 178,7 bilhões. Existem atualmente 563 shopping centers no território nacional, com projeção de inauguração de mais 15 em 2019. Em média, no ano de 2019, houve 490 milhões de visitantes por mês. A área bruta locável (ABL) é de cerca de 16,3 milhões de metros quadrados.

Durante os últimos anos, os shoppings brasileiros vêm passando por uma readequação de layout, além de novas configurações que auxiliaram o desempenho durante os anos de crise.

Há uma concentração dos estabelecimentos nas regiões Sul, Nordeste e Sudeste, sendo São Paulo e Rio de Janeiro as cidades com os maiores números, porém nos últimos anos ocorreu uma expansão dos shoppings para o interior do Sudeste e demais regiões do Brasil.

Atualmente a concentração de ABL está dividida conforme a figura abaixo:



Fonte: ABRASCE

## **9 – TRIBUTAÇÃO**

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos FII e aos titulares de suas cotas. Alguns titulares de cotas do Fundo podem estar sujeitos a tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto cotista do Fundo.

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

### **9.1. Tributação do Fundo**

Como regra geral, o FUNDO e seu cotista estão sujeitos às regras de tributação descritas neste Capítulo. No entanto, o tratamento/interpretação tributário aqui descrito pode ser alterado a qualquer tempo, motivo pelo qual o cotista deve consultar seus assessores jurídicos a fim de manter-se atualizado a tal respeito.

#### *Imposto de Renda*

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por LH, CRI, LCI e cotas de FII admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, que alterou a Lei nº 8.668/93.

Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 4 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/93.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus cotistas. Os FII são obrigados a distribuir a seus cotistas, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O FII que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

#### *IOF/Títulos*

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento. Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso.

## **9.2. Tributação dos Investidores**

### *Imposto de Renda*

#### *Investidores residentes no Brasil*

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo. Cumpre ressaltar que são isentos do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária. Não há incidência de IRRF na hipótese de alienação de Cotas a terceiro para qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), devendo o cotista apurar o

imposto, observando as regras de ganho de capital. O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica.

#### *Investidores Residentes no Exterior – Pessoas físicas e jurídicas*

Os ganhos de capital auferidos por cotistas residentes e domiciliados no exterior, pessoas físicas e jurídicas, que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada, e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (Lei nº 8.981/95, artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 90) – exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981/95.

Os rendimentos auferidos por tais cotistas fora de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

Por sua vez, os cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, mas podem sujeitar-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em jurisdição com tributação favorecida, sujeitam-se também ao Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 63, § 3º, inciso I, “b”, e inciso II, “c”.

#### *Tributação do IOF/Títulos*

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07 sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Ademais, nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de 5% (cinco por cento) até um ano da data do registro das cotas na CVM.

#### *Tributação do IOF/Câmbio*

O IOF/Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais estão sujeitas a alíquota 0% (zero por cento) e 0% (zero por cento) na remessa.

Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro sujeitam-se à alíquota zero.

Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25%.

## **10 – INFORMAÇÕES SOBRE O GRUPO SAFRA E SOBRE O COORDENADOR**

### ***Encontra-se a seguir um resumo das atividades do Administrador/Coordenador Líder.***

O Grupo Safra, reconhecido conglomerado bancário e de private banking, possui mais de 175 anos de tradição em serviços financeiros e presença em 23 países, com atividades nos EUA, Europa, Oriente Médio, Ásia, América Latina e Caribe. Entre as empresas financeiras incluídas no Grupo estão o Banco Safra S.A., o Safra National Bank of New York e o J. Safra Sarasin Holding. Em dezembro de 2018 o Grupo possuía em valores agregados, gestão de recursos de terceiros no montante de R\$ 1,0 trilhão.

O Banco Safra S.A. atua como banco múltiplo e figura como o quarto maior banco privado por total de ativos, segundo dados do BACEN. Em 31 de dezembro de 2018 os ativos totalizavam R\$ 182,2 bilhões e a carteira de crédito expandida R\$ 107,1 bilhões.

Investment Banking: atua na originação, execução e distribuição de ofertas de ações no mercado doméstico e internacional, bem como operações de fusões e aquisições, dentre outras.

Em Fusões e Aquisições, o Safra atua na assessoria junto às principais Empresas e Fundos do Brasil, tendo conduzido operações, como por exemplo, em 2016, a venda da Lotten Eyes para a Amil e em 2018 a assessoria exclusiva na venda da Alesat para Glencore.

*Private Banking:* oferece assessoria financeira e patrimonial aos seus clientes e familiares, combinando soluções personalizadas com gerenciamento de riscos, alocação especializada de ativos e confidencialidade.

*Asset Management:* atuante desde 1980 na gestão de recursos de terceiros através de carteiras administradas e fundos de investimento, com oferta de variedade de produtos aos diversos segmentos de clientes. Em dezembro de 2018, possuía aproximadamente R\$96,3 bilhões de ativos sob gestão.

*Sales & Trading:* criada em 1967, a Safra Corretora atua nos mercados de ações, opções, índice de ações, dólar e DI, além de possuir equipe de pesquisa "Research". Esta equipe é responsável pelo acompanhamento e produção de relatórios macroeconômicos e setoriais, incluindo a cobertura dos setores de Construção Civil, Bancos, Mineração, Siderurgia, Consumo, dentre outros.

Renda Fixa: atua na originação, execução e distribuição de financiamentos estruturados e títulos de dívidas no mercado doméstico e internacional, incluindo debêntures, notas promissórias, FIDC, CRI, CRA, CCB, Bonds, dentre outros, configurando entres os líderes desse mercado.

No mercado de capitais, em 2018, os principais destaques do Safra foram a participação na estruturação e distribuição de operações de CRI, CRA, Debêntures de Infraestrutura, Debêntures, Bonds e Notas Promissórias, totalizando mais de R\$ 9 bilhões em operações para empresas dos

mais variados setores, tais como Rede D'Or, Einstein, BR Distribuidora, Klabin, Engie Brasil, TAESA, Klabin, EDP, Petrobras e Fibria.

***Encontra-se a seguir um resumo das atividades do Coordenador.***

A CAIXA foi criada em 1861, sendo uma empresa 100% pública que atende não só os seus clientes bancários, mas todos os trabalhadores formais do Brasil, estes por meio do pagamento de FGTS, PIS e seguro-desemprego, beneficiários de programas sociais e apostadores das loterias. Possui a oitava marca mais valiosa do mercado segundo estudo da Brand Finance, realizado em parceria com a revista The Brander/IAM e publicado na edição anual das 100 marcas mais valiosas presentes no Brasil.

Ao final de 2018, a CAIXA tinha aproximadamente R\$1,27 trilhão de ativos com uma base de 90 milhões de clientes por todo o país.

A CAIXA assessora seus clientes bem como as empresas interessadas na captação de recursos por meio de operações de mercado de capitais, fazendo a coordenação, colocação e distribuição de ativos nos mercados de renda fixa e variável, como ações, debêntures, notas promissórias, Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Fundos de Investimento Imobiliários (FII), operações de IPO e *follow on*.

Nos últimos 5 anos, a CAIXA atuou em 31 operações de renda fixa e variável, que totalizaram R\$24,31 bilhões e R\$2,5 bilhões, respectivamente.

Tendo participado da distribuição de 42 fundos de investimento imobiliários e distribuiu R\$9,1 bilhões em CRI.

## **11 – RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA**

O Banco Safra S.A. é a entidade do Grupo Safra que atua como Coordenador Líder da Oferta. Além de Agente Escriturador e Custodiante do Fundo, o Banco Safra S.A. detém 99,99% das ações do Administrador (Banco J. Safra S.A.).

As atividades do Administrador relacionadas à administração de recursos de terceiros são executadas por colaboradores de forma totalmente segregada das suas outras atividades, incluindo, notadamente, aquelas de banco de investimento, tais como intermediação de operações de fusões e aquisição e intermediação de ofertas de valores mobiliários e de todas as demais atividades do banco comercial do conglomerado (realizadas pelo Banco Safra S.A.), da corretora do Grupo Safra (realizadas pela J. Safra Corretora), e de outras empresas do Grupo Safra.

Todos os procedimentos necessários de acordo com a Instrução CVM nº 558, para a segregação de operações e com a finalidade de evitar potenciais conflitos de interesse, são executados pelo Administrador.

O Administrador e o Coordenador Líder prestam serviços ao Fundo, como também a diversos fundos administrados por sociedades integrantes do Grupo Safra.

O Administrador, assim como outras empresas do Grupo Safra, poderá(ão) ser contraparte(s) do Fundo em operações por este realizadas ou, ainda, proprietário(s), emissor(es) ou distribuidor(es) dos Ativos Alvo, conforme o previsto no Regulamento e na legislação em vigor.

Com exceção da remuneração a ser recebida em decorrência do Contrato de Distribuição descrita no item “4.2.2. – Custos de Distribuição”, na página 53 deste Prospecto, a qual será custeada pelos Investidores da Oferta, os Coordenadores não farão jus a nenhuma outra remuneração em decorrência da Oferta.

Os Coordenadores não subscreverão Cotas do Fundo, sendo responsáveis pela colocação das Cotas da Sexta Emissão, sob regime de melhores esforços.

A contratação do Coordenador Líder atende os requisitos da Instrução CVM nº 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração do Coordenador Líder, serão integralmente arcados pelos Investidores que subscreverem as Cotas da Sexta Emissão.

Em decorrência do relacionamento descrito acima, sugerimos leitura atenta ao fator de risco “Risco de conflito de interesses” na seção “4. Fatores de Risco”, deste Prospecto.

O Coordenador Líder e o Administrador não possuem qualquer relação societária com o Coordenador.

Na data deste Prospecto, no âmbito do mercado de capitais, além das relações decorrentes da presente Oferta, a CAIXA não mantém, com o Coordenador Líder, o Administrador e os demais prestadores de serviço do Fundo, qualquer relacionamento comercial.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a CAIXA e o Coordenador Líder, o Administrador e os demais prestadores de serviço do Fundo.

Assim, as partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

**Anexo I. Ata da AGC de Aprovação da Oferta**



25 JUN. 2019

**Safra**

MICROFILMAGEM

2006713

ATA DA

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 24 DE JUNHO DE 2019**

**JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ 13.371.132/0001-71 ("Fundo")

Administrado por

**BANCO J. SAFRA S.A.**

CNPJ/MF 03.017.677/0001-20

("Administrador")

**DATA, HORA, LOCAL:** 24 de junho de 2019, às 9h, na sede social do Administrador, na Avenida Paulista, nº 2.150, 12º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

**CONVOCAÇÃO:** Conforme correspondência enviada aos cotistas do Fundo.

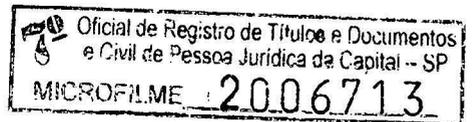
**MESA:** Presidente: Marcio Pinto Ferreira; Secretário: Martim Fass.

**ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a realização da 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo e respectiva oferta pública de distribuição de cotas, nos termos dos artigos 11º e 23º, IV, do Regulamento, da Instrução CVM nº 472 e da Instrução CVM nº 400 (respectivamente, "Cotas", "6ª Emissão" e "Oferta"), no montante total de até R\$ 625 milhões, sem considerar a eventual emissão de lote adicional de cotas, nos termos do artigo 14, §2º da Instrução CVM nº 400, sendo a distribuição e estruturação realizadas pelo Banco Safra S/A, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28, que será contratada para exercer as funções de: (a) instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), nos termos da Instrução CVM nº 400, não se aplicando o disposto nos artigos 14º, VIII, 23º, IX, e 37º, do Regulamento em razão do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014 ("Ofício-Circular"); e (b) estruturadora da Oferta ("Estruturador"), estando as características da oferta explicitadas na Proposta do Administrador, disponível na sede do Administrador e nos endereços eletrônicos indicados na presente Convocação; bem como a autorização ao Administrador para definir todos os demais termos e condições da Oferta e a adotar todas as medidas necessárias para a sua consecução.

**QUÓRUM DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÕES:** A Assembleia foi instalada com a presença de cotistas representando, aproximadamente, 0,29% do total das cotas emitidas pelo Fundo e os representantes legais do Administrador. Feitos os esclarecimentos sobre as matérias constantes da ordem do dia, foram aprovadas, em conformidade com o artigo 20 da Instrução CVM nº 472, pela maioria dos presentes, a realização da 6ª Emissão e da Oferta, no montante total de até R\$ 625 milhões, sem considerar a eventual emissão de lote adicional de cotas, nos termos do artigo 14, §2º da Instrução CVM nº 400, sendo a distribuição e estruturação realizadas pelo Banco Safra S/A, que exercerá as funções de (a) Coordenador Líder e (b) Estruturador, observadas as características principais abaixo indicadas:

Coordenador Líder e Estruturador: Banco Safra S/A, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São





# Safra

Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28.

Tendo em vista que os custos da distribuição da Oferta serão arcados pelos subscritores das cotas colocadas no âmbito da Oferta, os Cotistas entendem, inclusive com base no disposto no item 6.3.9 do Ofício-Circular, que a contratação do Banco Safra S/A, parte relacionada do Administrador do Fundo, como Coordenador Líder e Estruturador não configura hipótese de conflito de interesses, não se aplicando, portanto, o disposto nos artigos 14º, VIII, 23º, IX, e 37º, do Regulamento.

Quantidade Total de Cotas:

Serão emitidas até 5.945.020 novas cotas, sem considerar a emissão de lote adicional de cotas, nos termos do artigo 14, §2º da ICVM 400, conforme descrito abaixo ("Cotas da Oferta Base").

Valor Total da Oferta:

R\$ 624.999.952,60 (seiscentos e vinte e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil novecentos e cinquenta e dois reais e sessenta centavos), considerando a emissão da quantidade total de Cotas da Oferta Base, ao Valor de Emissão por Cota de R\$ 105,13, sem considerar em tais valores (i) a possibilidade de captação adicional em função da emissão de lote adicional de cotas, e (ii) o preço unitário de distribuição, conforme descritos abaixo.

Distribuição Parcial da Oferta:

Será admitida a distribuição parcial da Oferta, desde que venha a ser subscrita, pelo menos, a Quantidade Mínima de Novas Cotas indicada abaixo. Em virtude da possibilidade de distribuição parcial, será observado o disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400. Eventual saldo de Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pelo Administrador, desde que atingida a distribuição mínima.

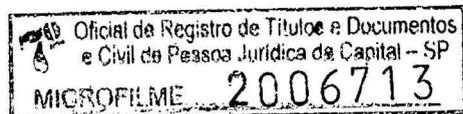
Adicionalmente, em virtude da possibilidade de distribuição parcial, será observado o disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400, de forma que o investidor poderá condicionar a sua adesão à Oferta à distribuição (i) do montante total da Oferta; ou (ii) de, pelo menos, a Quantidade Mínima de Novas Cotas, hipótese em que o investidor deverá também indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas subscritas ou quantidade 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 subscritas.

Na hipótese de devolução de valores aos Cotistas, seja em razão do não atingimento da Quantidade Mínima de Novas Cotas, seja em razão da adesão condicionada de investidores mencionada acima, referidos valores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes.





# Safra



Quantidade Mínima de Novas Cotas: 47.560 cotas.

Lote Adicional: O Administrador, nos termos do artigo 14, §2º da Instrução CVM nº 400, poderá aumentar a quantidade de cotas objeto da Oferta em até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas da Oferta Base, ou seja, em até 1.189.004 cotas ("Opção de Lote Adicional").

Quantidade Máxima de Novas Cotas: Até 7.134.024 novas cotas, considerando a eventual emissão do Lote Adicional.

Emissão: 6ª (sexta).

Série: Única.

Direitos das Cotas: As Cotas objeto da 6ª Emissão terão direitos políticos e econômicos idênticos aos das demais cotas emitidas pelo Fundo. Os rendimentos a serem atribuídos às Cotas objeto da 6ª Emissão serão calculados *pro rata temporis*, a partir da data de encerramento da Oferta, observadas as disposições do Regulamento.

Valor de Emissão por Cota: R\$ 105,13. O Valor de Emissão por Cota foi definido tendo em vista o valor de mercado das cotas já emitidas e negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários, tendo sido calculado com base na média dos valores de fechamento de mercado das cotas do Fundo na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") no período de 180 (cento e oitenta) dias anteriores a 31 de maio de 2019.

O referido valor não será atualizado até a data de integralização das Cotas.

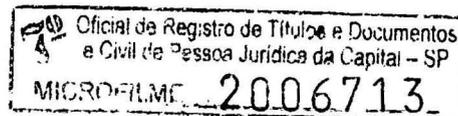
Exercício do Direito de Preferência: Observado o disposto no artigo 11, inciso II, do Regulamento do Fundo, será assegurado aos Cotistas o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Cotas objeto da 6ª Emissão, na proporção do número de Cotas de sua titularidade. O período para o exercício do direito de preferência será de, no mínimo, 10 (dez) dias úteis, contados a partir do 5º dia útil imediatamente posterior à data de publicação do Anúncio de Início da Oferta ("Direito de Preferência").

Fator de subscrição do Direito de Preferência: Cada cota detida pelo Cotista, na Data Base do Direito de Preferência, conferirá ao seu titular o direito de subscrever o equivalente a 0,73560675 novas cotas da 6ª Emissão, o que representa um direito de aumento de até 73,560675% na quantidade de cotas detidas pelos Cotistas.





**Safra**



Caso a quantidade de Cotas cuja subscrição o Cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias.

Data Base do  
Direito de  
Preferência:

Data de publicação do Anúncio de Início da Oferta.

Procedimentos do  
Direito de  
Preferência:

Os procedimentos relativos ao Direito de Preferência serão detalhados no prospecto da Oferta, inclusive os relativos ao direito de cessão previsto em Regulamento.

Taxa de Ingresso:

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas, sem prejuízo do Custo Unitário de Distribuição a ser arcado por cada investidor no âmbito da Oferta.

Custo Unitário de  
Distribuição:

Nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular, os investidores que vierem a subscrever cotas no âmbito da 6ª Emissão deverão arcar com os custos de distribuição das cotas da Oferta, não havendo ônus para os cotistas existentes (exceto na hipótese de exercício do Direito de Preferência, em que os cotistas subscritores incorrerão nos custos em igualdade de condições com os demais investidores).

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 até 3,00% sobre o Valor de Emissão por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição será determinado pelo Administrador, de comum acordo com o Coordenador Líder, com base no quociente entre o valor dos gastos estimados com a distribuição primária das cotas da 6ª Emissão e o volume total da Oferta, devendo constar do Anúncio de Início e do prospecto da Oferta. Não haverá diferenciação entre as cotas subscritas em decorrência do exercício do Direito de Preferência e as cotas remanescentes da Oferta.

O Fundo não arcará com os custos da Oferta, salvo na hipótese de não haver a conclusão da Oferta, caso em que os custos fixos incorridos serão suportados pelo Fundo.

Caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo.

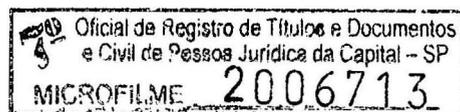
Preço de Aquisição:

Preço pago pelo investidor quando da subscrição e integralização, que corresponderá ao Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição.

Liquidação:

O pagamento do Preço de Aquisição será realizado em moeda





# Safra

corrente nacional, quando da liquidação das cotas subscritas, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionárias. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao Preço de Aquisição junto à instituição participante intermediária da Oferta responsável pelo respectivo pedido de subscrição de cotas.

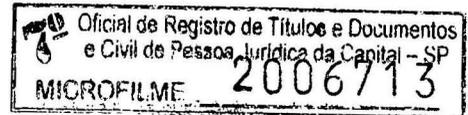
Destinação dos Recursos:	Os recursos obtidos com a Oferta serão destinados à aquisição de ativos imobiliários que se enquadrem na política de investimento do Fundo.
Aplicação Inicial Mínima:	R\$ 1.000,00 (mil reais). A Aplicação Inicial Mínima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
Forma de Distribuição:	As cotas serão objeto de oferta pública de distribuição pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM nº 400, em mercado de balcão organizado, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (DDA), administrado e operacionalizado pela B3.  O Coordenador Líder poderá contratar outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para realizar a distribuição das cotas no âmbito da Oferta.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Regime de Colocação:	A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços.
Público Alvo:	Sem prejuízo do Direito de Preferência que poderá ser exercido por qualquer Cotista do Fundo, as cotas objeto da Oferta são destinadas ao público em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, com objetivo de investimento de longo prazo. Eventuais limites de alocação das cotas entre investidores institucionais e o público em geral serão detalhados no prospecto da Oferta.
Prazo da Oferta:	O prazo de distribuição das cotas da Oferta é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do Anúncio de Início ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Negociação das Cotas no Mercado Secundário:	Bolsa de Valores administrada e operacionalizada pela B3.

Autorizam o Administrador a definir todos os demais termos e condições, bem como adotar todas as medidas necessárias para a consecução da Oferta, inclusive submeter a Oferta à





# Safra

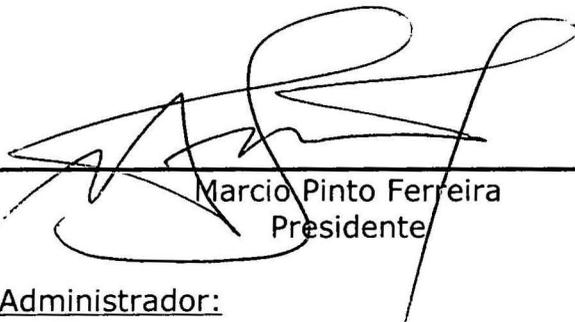


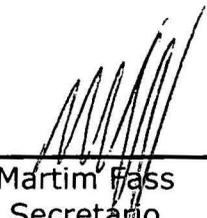
aprovação da CVM e a admissão da negociação das Cotas à B3 e diligenciar para que tais aprovações sejam devidamente obtidas, podendo, se necessário, modificar características da Oferta para fins de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM e/ou B3, independentemente de prévia autorização dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

**ENCERRAMENTO E LAVRATURA DA ATA:** Encerrados os trabalhos e lavrada esta ata, em forma de sumário, foi a mesma lida e assinada em 3 (três) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 24 de junho de 2019.

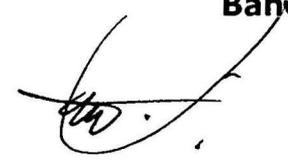
Mesa:

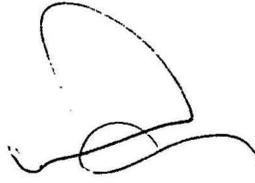
  
\_\_\_\_\_  
Marcio Pinto Ferreira  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
Martim Fass  
Secretário

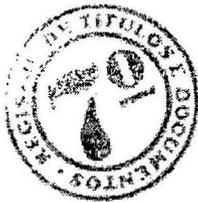
Administrador:

**Banco J. Safra S.A.**

  
\_\_\_\_\_  
Nome: *Navarro*  
Cargo: Luiz Antonio Navarro Lima

  
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo: Sérgio Luiz Ambrosi





# 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial Designado: Carlos Aparecido Alípio

Rua XV de Novembro, 184 - 6º andar - cj. 604 - Centro  
Tel.: (XX11) 3377-7677 / (xx11) 9 5412-4153 - Email: 7rtd@7rtd.com.br - Site: www.7rtd.com.br

## REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

### Nº 2.006.713 de 25/06/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 24/06/2019, o qual foi protocolado sob nº 2.007.403, tendo sido registrado sob nº **2.006.713** e averbado no registro nº 1.764.409 no Livro de Registro B deste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ATA DE FUNDO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 25 de junho de 2019

Walter Marreiro  
Escrevente Autorizado

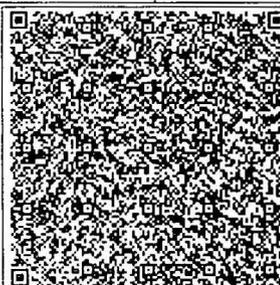
Este certificado é parte integrante e inseparável do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 10.722,97	R\$ 3.047,59	R\$ 2.085,90	R\$ 564,37	R\$ 735,93
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 514,70	R\$ 224,75	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.896,21



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: [servicos.cdtsp.com.br/validarregistro](http://servicos.cdtsp.com.br/validarregistro) e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

00181121672374337



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital  
1137124TIFB000027626EA19F

**Anexo II. Regulamento do Fundo**



Safra

7º RTD

1.764.409

JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ/MF 13.371.132/0001-71 ("Fundo")

Administrado por

BANCO J. SAFRA S.A.  
CNPJ/MF 03.017.677/0001-20

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital  
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL

11 OUT. 2017

MICROFILMAGEM

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS  
REALIZADA EM 11 DE OUTUBRO DE 2017

1965148

**DATA, HORA, LOCAL:** 11 de outubro de 2017, às 10 horas, na sede social do administrador, BANCO J. SAFRA S.A. ("Administrador"), na Avenida Paulista, nº 2.150, 12º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

**CONVOCAÇÃO:** Conforme correspondência enviada aos cotistas ("Cotistas").

**PRESENÇA:** Compareceram os cotistas conforme assinaturas na Lista de Presença ("Lista de Presença"), considerados também os cotistas que apresentaram, previamente ao Administrador, suas respectivas Manifestações de Voto. Presentes, ainda, os representantes do Administrador.

**MESA:** Presidente: Sr. Martim Fass; Secretário: Sr. Marcio Pinto Ferreira.

**ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a alteração do Regulamento do Fundo para prever o seguinte: (i) Alterar o Regulamento do Fundo para prever a definição da base de cálculo para apuração da taxa de administração do Fundo ("Taxa de Administração") visando sua adequação ao disposto no Artigo 36, parágrafo primeiro, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, posteriormente alterada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015, podendo referida Taxa de Administração, conforme deliberação dos Cotistas em relação as opções previstas na regra e abaixo indicadas, ser apurada com base no valor: (a) 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; ou (b) contábil do patrimônio líquido do Fundo, nos termos do Inciso II, do Parágrafo Primeiro do Artigo 36 da ICVM 472.; e (ii) Alterar o Regulamento do Fundo para prever o número máximo de 01 (um) representante dos Cotistas, com prazo de mandato a se encerrar em cada assembleia geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, em atendimento ao disposto no inciso XXVI do Artigo 15 da Instrução CVM 472, caso o mesmo venha ser eleito em Assembleia convocada para esse fim nos termos do Artigo 25, também da Instrução CVM 472.

**QUORUM DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÕES:** A assembleia foi instalada com a presença de 4,72% das cotas em circulação, considerados os cotistas que, previamente ao início da Assembleia, encaminharam suas manifestações de voto ao Administrador e, ainda, dos representantes legais do Administrador. Feitos os esclarecimentos sobre as matérias constantes da ordem do dia, foram aprovadas, pela maioria simples dos votos válidos dos presentes, considerados também os votos recebidos previamente ao início da Assembleia, as seguintes deliberações:

(i) Aprovação da alteração do Regulamento do Fundo para prever a definição da base de cálculo para apuração da taxa de administração do Fundo ("Taxa de Administração") visando sua adequação ao disposto no Artigo 36, parágrafo primeiro, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, posteriormente alterada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015, passando referida Taxa de Administração, conforme deliberado e aprovado pelos cotistas, a ser apurada com base no valor (a) de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do



# Safra

Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos termos do Inciso I, do Parágrafo Primeiro do Artigo 36 da ICVM 472;

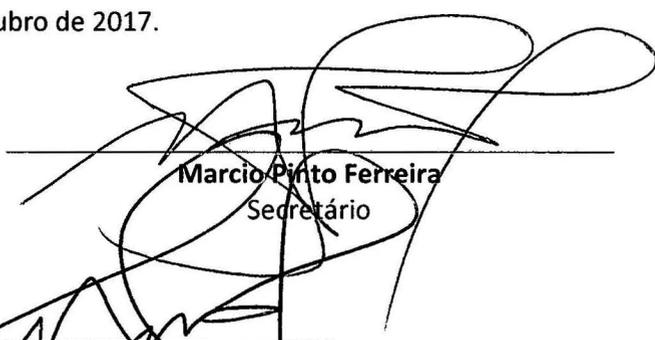
(ii) Aprovação da alteração do Regulamento do Fundo para prever o número máximo de 01 (um) representante dos Cotistas, com prazo de mandato a se encerrar em cada assembleia geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, em atendimento ao disposto no inciso XXVI do Artigo 15 da Instrução CVM 472, caso o mesmo venha ser eleito em Assembléia convocada para esse fim nos termos do Artigo 25, também da Instrução CVM 472.

Por fim, os cotistas presentes aprovam o Regulamento consolidado do Fundo que passará a vigorar, a partir de 11 de Outubro de 2017, de acordo com as materias acima aprovadas.

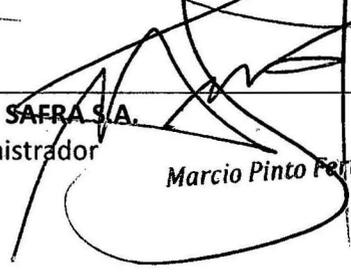
**ENCERRAMENTO E LAVRATURA DA ATA:** Encerrados os trabalhos e lavrada esta ata, em forma de sumário, foi a mesma lida e assinada por todos os presentes que, achando-a conforme autorizaram sua publicação com omissão das assinaturas, em 3 (três) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 11 de outubro de 2017.

  
\_\_\_\_\_  
Martin Fass  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
Marcio Pinto Ferreira  
Secretário

  
\_\_\_\_\_  
Luiz Antonio Navarro **BANCO J. SAFRA S.A.**  
Administrador

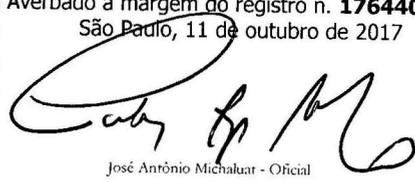
  
\_\_\_\_\_  
Marcio Pinto Ferreira



7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 53.452.256/0001-04  
José Antônio Michaluart - Oficial  
Emol. R\$ 224,35 Protocolado e prenotado sob o n. **1.965.148** em  
Estado R\$ 63,97 **11/10/2017** e registrado, hoje, em microfilme  
Ipesp R\$ 43,59 sob o n. **1.965.148**, em títulos e documentos.  
R. Civil R\$ 11,99 Averbado à margem do registro n. **1764409**  
T. Justiça R\$ 15,32 São Paulo, 11 de outubro de 2017  
M. Público R\$ 10,69  
Iss R\$ 4,70

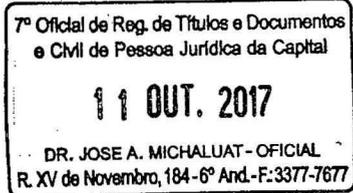
Total R\$ 374,61

Selos e taxas  
Recolhidos p/verba

  
José Antônio Michaluart - Oficial



# Safra



## **REGULAMENTO DO JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ/MF 13.371.132/0001-71**

### **DO FUNDO**

Artigo 1º - **JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste regulamento como FUNDO, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas, jurídicas e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

Parágrafo 1º – O prazo de duração do FUNDO é indeterminado.

Parágrafo 2º – Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Regulamento, estejam no singular ou no plural, terão os significados que lhes são atribuídos no Anexo I ao presente Regulamento.

### **DO OBJETO**

Artigo 2º - O FUNDO tem por objeto o investimento em ativos imobiliários, por meio da aquisição de quaisquer um dos Ativos Alvo, conforme definidos no Parágrafo 1º do Artigo 7º abaixo.

### **DA ADMINISTRAÇÃO**

Artigo 3º - 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 n.º 11.124, de 24/06/2010, com sede na Av. Paulista, 2.150, 12º andar, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.017.677/0001-20 doravante designado ADMINISTRADOR.

Artigo 4º - O ADMINISTRADOR deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO.



**Safra**

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

11 OUT. 2017

DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 184 - 6º And. - F: 3377-7877

Artigo 5º - Nos termos deste Regulamento, o ADMINISTRADOR terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do FUNDO, bem como para exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive ações, recursos e exceções, representação do FUNDO, em juízo e fora dele, e abertura e movimentação de contas bancárias.

Artigo 6º - A carteira do FUNDO será gerida pelo ADMINISTRADOR, cabendo-lhe exclusivamente e independente da anuência dos cotistas, a responsabilidade pela seleção, aquisição e alienação dos Ativos Alvo.

### **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

Artigo 7º - 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.

Parágrafo 1º - O FUNDO terá por política básica realizar investimentos em ativos imobiliários, tendo por objetivo auferir rendimentos ou ganhos de capital mediante a aplicação nos seguintes ativos (doravante denominados "Ativos Alvo", quando mencionados no plural, ou "Ativo Alvo", no singular), além de ativos ou valores mobiliários eventualmente incluídos pela CVM em eventuais alterações da regulamentação aplicável a fundos imobiliários:

- 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;



# Safra

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

11 OUT. 2017

DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 184 - 6º And. - F: 3377-7677

- 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.

Parágrafo 2º - Observadas as restrições legais, não há nenhum requisito de concentração a ser observado pelos investimentos do FUNDO, podendo até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do FUNDO estar aplicado em um único Ativo Alvo.

Parágrafo 3º - No que se refere às cotas de outros fundos de investimento imobiliário, o FUNDO deverá observar cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas deverão ser adquiridas prioritariamente em ofertas públicas ou no mercado secundário, em mercados regulamentados de valores mobiliários; e (b) as cotas devem ser, preferencialmente, admitidas à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários.

Parágrafo 4º - Não há outros parâmetros mínimos a serem observados na aquisição pelo FUNDO de outros títulos e valores mobiliários.

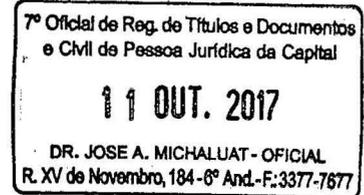
Parágrafo 5º - As disponibilidades financeiras do FUNDO que não estiverem investidas em Ativos Alvo poderão ser aplicadas, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em títulos públicos ou cotas de fundos de investimento de renda fixa, inclusive administrados ou geridos pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo 6º - O FUNDO deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14, caso invista mais que 50% (cinquenta por cento) do seu Patrimônio Líquido em valores mobiliários, cabendo ao ADMINISTRADOR respeitar as regras de enquadramento e desenquadramentos estabelecidas no referido normativo.

Parágrafo 7º - O FUNDO poderá realizar operações com derivativos em mercados regulamentados, na modalidade com garantia, exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, correspondente ao valor do patrimônio líquido do FUNDO.



# Safra



## DAS COTAS

Artigo 8º - As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo 1º - O FUNDO manterá contrato com o Agente Escriturador, instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

Parágrafo 2º - Os cotistas deverão manter sempre os seus dados cadastrais atualizados junto ao ADMINISTRADOR.

Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas, se houver, será comunicado aos cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 4º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei n.º 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Parágrafo 5º - O titular de cotas do FUNDO:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre ativos integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente a ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Parágrafo 6º - Não há limitação a subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em Ativos Alvo que tenha como incorporador, construtor ou sócio cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do FUNDO, a tributação do FUNDO será a mesma aplicável às pessoas jurídicas.



# Safra

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

11 OUT. 2017

DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 184 - 6º And. - F. 3377-7677

## DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

Artigo 9º - O montante total da Primeira Emissão do FUNDO será de até 60.000 (sessenta mil), observado o Montante Mínimo.

Artigo 10º - As cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública a ser realizada pelo Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, e deverão ser subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da publicação do anúncio de início de distribuição.

Parágrafo 1º - Caso a Oferta não atinja o Montante Mínimo, o ADMINISTRADOR deverá, imediatamente:

I. fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO; e

II. proceder à liquidação do FUNDO, anexando ao seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o inciso I acima.

Parágrafo 2º - A subscrição será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, o qual será autenticado pelo Coordenador Líder.

Parágrafo 3º - 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.

Parágrafo 4º - As cotas, após integralizadas, serão registradas para negociação na BM&FBOVESPA.

Parágrafo 5º - Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do FUNDO em emissões de novas cotas, nos termos em que vierem a ser definidos em cada oferta de cotas.

## DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS

Artigo 11º - Por proposta do ADMINISTRADOR, o FUNDO poderá, encerrada a Primeira Emissão, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, após obtida prévia autorização da CVM, inclusive com o fim de



# Safra

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

11 OUT. 2017

DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 184 - 6º And. - F:3377-7677

adquirir novos Ativos Alvo, de acordo com a sua política de investimento, observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO; ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas e negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários;

II. Ao(s) cotista(s) em dia com suas obrigações para com o FUNDO fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuir(em), por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão de registro de distribuição das novas cotas pela CVM;

III. Na nova emissão, o(s) cotista(s) poderá(ão) ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; e

IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Parágrafo 1º - O valor patrimonial das cotas do FUNDO será apurado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de novas cotas emitidas, devendo ainda ser observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

Parágrafo 2º - O direito de preferência previsto neste Artigo deverá ser exercido em conformidade com os procedimentos da BM&FBovespa e do ADMINISTRADOR, a ser divulgado quando da emissão de cotas pelo ADMINISTRADOR. O direito de preferência poderá ser cedido a terceiros, em conformidade com os procedimentos a serem divulgados pela BM&FBovespa e pelo ADMINISTRADOR. As cotas de emissão do FUNDO objeto da nova oferta assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já emitidas pelo FUNDO.

## **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

Artigo 12º - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Parágrafo 1º - Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente do recebimento dos resultados oriundos dos Ativos Alvo integrantes do Patrimônio do



# Safra

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

11 OUT. 2017

DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 184-6º And.-F:3377-7677

FUNDO, bem como os eventuais resultados oriundos de aplicações em fundos de renda fixa, excluídos os valores das despesas operacionais, da Reserva de Contingência, se houver, e das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º - Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, se houver, poderá ser formada, mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, uma Reserva de Contingência pelo ADMINISTRADOR, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos cotistas do FUNDO, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos cotistas.

Parágrafo 3º - O FUNDO deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR poderá, a seu exclusivo critério, pagar periodicamente rendimentos aos cotistas a título de antecipação dos resultados do semestre.

Parágrafo 5º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do FUNDO na data do anúncio de distribuição de rendimentos, ou em data diferente caso especificada no referido anúncio.

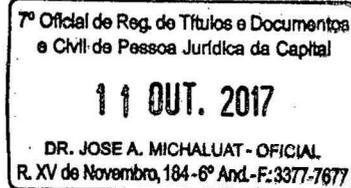
## **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR**

Artigo 13º - Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR do FUNDO:

- I. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas;
  - b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;
  - c) a documentação relativa às operações e ao patrimônio do FUNDO;
  - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e



# Safra



e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do representante de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos arts. 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08.

II. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;

III. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

IV. Custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto as despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo FUNDO;

V. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO, nos termos da regulamentação vigente;

VI. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I até o término de tal procedimento;

VII. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no presente Regulamento;

VIII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

IX. Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

X. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, caso aplicável; e

XI. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo: a. exemplar do regulamento do FUNDO; e b. prospecto da oferta pública de distribuição de cotas do FUNDO, se for o caso, contendo, dentre outras informações, necessariamente, as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.



# Safra

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

11 OUT. 2017

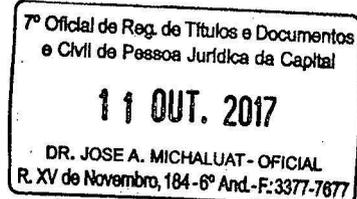
DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 184 - 6º And. - F: 3377-7677

Artigo 14º – É vedado ao ADMINISTRADOR no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- IV. Aplicar no exterior recursos captados no país;
- V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;
- VI. Vender à prestação as cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamadas de capital;
- VII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- VIII. Sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, gestor ou consultor especializado, ou entre o FUNDO e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o FUNDO e o representante de cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor, ressalvado o disposto no artigo 37º deste Regulamento;
- IX. Constituir ônus reais sobre os ativos imobiliários do patrimônio do FUNDO;
- X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- XI. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora dos mercados regulamentados de valores mobiliários, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência, de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e aquelas que a CVM tenha autorizado prévia e expressamente;
- XII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição



# Safra



seja sempre, no máximo, correspondente ao o valor do patrimônio líquido do FUNDO;  
e

XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

Artigo 15º - É vedado, ainda, ao ADMINISTRADOR:

- I. Adquirir, para seu patrimônio, cotas do FUNDO;
- II. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do FUNDO, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- III. Valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do FUNDO.

Artigo 16º - O ADMINISTRADOR será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO decorrentes de: **a.** atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO; e **b.** por atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 472/08 ou deste Regulamento ou, ainda, de determinação deliberada em Assembleia Geral de Cotistas.

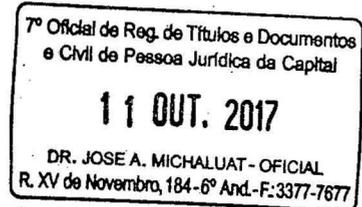
Parágrafo Único – O ADMINISTRADOR não será responsabilizado nos casos de força maior ou caso fortuito, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do FUNDO ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas, e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves e outros similares.

Artigo 17º - O ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 16º acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do FUNDO (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do FUNDO), devendo o FUNDO ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionada com a defesa em tais processos.

Parágrafo 1º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo abrangerá qualquer ônus de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como



**Safra**



multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

Parágrafo 2º - O disposto neste artigo prevalecerá até o trânsito em julgado da competente decisão judicial definitiva.

Parágrafo 3º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o FUNDO acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o FUNDO, venha razoavelmente requerer, ficando o ADMINISTRADOR desde logo autorizado a constituir, "ad referendum", a provisão necessária e suficiente para o FUNDO cumprir essa obrigação.

### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

Artigo 18º - O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR deverá manter sempre disponível, em sua página na rede mundial de computadores, o Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.



# Safra

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

11 OUT. 2017

DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 184-6º And.-F:3377-7677

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

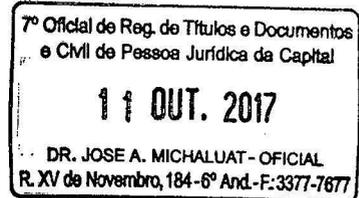
Parágrafo 3º - A divulgação de informações referidas neste artigo 18º deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste artigo 18º à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM, na rede mundial de computadores, devendo enviar ainda as seguintes informações eventuais:

- I. edital de convocação, proposta da administração, bem como os documentos indicados na legislação vigente no caso de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas deverão ser publicados no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas;
- III. fatos relevantes;
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo FUNDO, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do FUNDO;
- V. no mesmo dia, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da Instrução CVM nº 472/08.



# Safra



## DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

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.

Artigo 20º – Adicionalmente, pela sua atuação, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da Taxa de Administração anteriormente mencionada, o ADMINISTRADOR fará jus à Taxa de Performance Semestral ("TPS") a ser calculada com base nos resultados efetivamente distribuídos aos cotistas durante cada semestre ("RS") findo em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 1º - A Taxa de Performance Semestral deverá ser calculada conforme a fórmula apresentada a seguir:

$$TPS = 20\% * (RS - O)$$

e

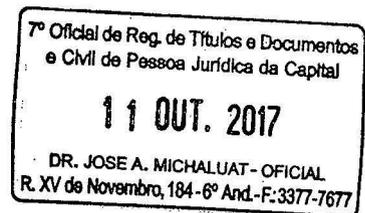
$$O = 3\% * [CI * (1 + IGP-M)]$$

onde

- TPS: Taxa de Performance Semestral
- RS: Resultados distribuídos aos cotistas no Semestre encerrado 30 de junho ou 31 de dezembro.
- O: Obstáculo, que significa 3% do valor total do capital integralizado no FUNDO, corrigido pelo IGP-M.
- CI: Capital Integralizado



**Safra**



- **IGP-M:** variação do índice IGPM/FGV, pro rata die, desde a data da integralização até 30 de junho ou 31 de dezembro, conforme o caso, considerados os meses de referência (janeiro a junho ou julho a dezembro, conforme o caso, conforme o definido e divulgado pela FGV).

Parágrafo 2º - A Taxa de Performance Semestral ("TPS") será apurada nos meses de julho e janeiro para os semestres findos em junho e dezembro, respectivamente, e devida ao ADMINISTRADOR até o 5º Dia Útil dos meses de agosto e fevereiro, respectivamente subsequentes.

### **DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR**

Artigo 21º - O ADMINISTRADOR será substituído nos casos de destituição pela Assembleia Geral de Cotistas e/ou renúncia.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o substituto e sucessor do ADMINISTRADOR ou deliberar a liquidação do FUNDO a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia.

Parágrafo 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da referida renúncia.

Parágrafo 3º - Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu(s) substituto(s), a se realizar no prazo máximo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou, ainda, à CVM, neste caso, a referida convocação.

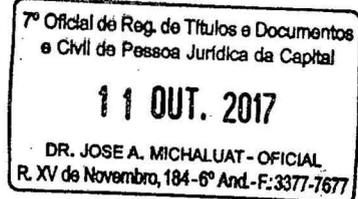
Parágrafo 4º - No caso de descredenciamento do ADMINISTRADOR, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de novo administrador.

Parágrafo 5º - Após o registro da ata da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 45 deste Regulamento, os cotistas eximirão o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Parágrafo 6º - Na hipótese de renúncia, destituição ou descredenciamento do ADMINISTRADOR, os valores devidos a título de Taxa de Administração e de Taxa de



# Safra



Performance serão pagos pro rata temporis até a data de seu efetivo desligamento, não lhes sendo devidos quaisquer valores adicionais a tal título após tal data, subtraído o montante eventualmente devido pelo ADMINISTRADOR ao FUNDO por força de lei, deste Regulamento ou de decisão judicial.

Parágrafo 7º - No caso de renúncia pelo ADMINISTRADOR sem a possibilidade de eleição de novo administrador no tempo especificado acima, os cotistas arcarão com todas e quaisquer despesas decorrentes da liquidação do FUNDO, conforme autoriza o artigo 47, inciso X da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 22º - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, convocar Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a sua liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo 1º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO até ser procedida a averbação referida no parágrafo 1º do artigo 21º acima.

Parágrafo 2º - Aplica-se o disposto no parágrafo 1º do artigo 21º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo 3º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do FUNDO, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do ADMINISTRADOR assim nomeado.

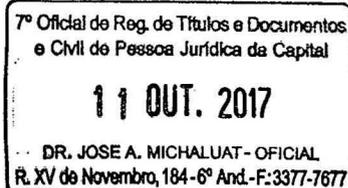
## **ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

Artigo 23º – Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

I. Examinar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;



# Safra



- II. Alterar o Regulamento do FUNDO, ressalvado o disposto no parágrafo 2º deste artigo;
- III. Destituir o ADMINISTRADOR e eleger seu(s) substituto(s);
- IV. Autorizar a emissão de novas cotas;
- V. Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução, liquidação e transformação do FUNDO, quando não previstas e disciplinadas no presente Regulamento;
- VI. Eleger e destituir o representante dos cotistas, bem como a fixação de sua remuneração e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- VII. Alterar a taxa de administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FUNDO;
- IX. Deliberar sobre as situações de conflitos de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- X. Aprovar a constituição da Reserva de Contingência;
- XI. Deliberar sobre a alteração do prazo de duração do FUNDO e/ou do mercado em que as cotas são admitidas à negociação.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

Parágrafo 2º - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de deliberação por Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos cotistas.

Parágrafo 3º - A qualificação ou não do quorum para a aprovação das matérias descritas no Artigo 23º – se simples ou qualificado – seguirá o disposto na legislação



# Safra

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

11 OUT. 2017

DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 184 - 6º And. - F:3377-7677

aplicável aos fundos imobiliários, incluindo suas eventuais alterações. A legislação atual dispõe que dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VII, VIII e IX deste artigo.

Parágrafo 4º - Os cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, poderão eleger um representante, cujo mandato encerrar-se-á na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do FUNDO.

Parágrafo 5º - A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso VI deste artigo, dependerá do quórum de aprovação de maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas. Sendo que, a pessoa natural ou jurídica que exercer as funções de representante dos cotistas, deverá atender aos requisitos estabelecidos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08, bem como observar as competências e obrigações descritas nos artigos 26-A, 26-B e 26-C da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 24º – Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único – A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada por cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

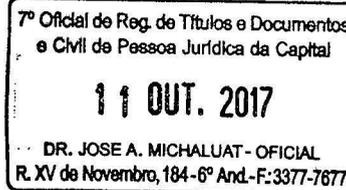
Artigo 25º – A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência escrita ou eletrônica encaminhada a cada cotista e disponibilizada nas páginas do administrador e do distribuidor na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia, bem como a ordem do dia.

Parágrafo 1º - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

Parágrafo 2º - A primeira convocação para Assembleia Geral Ordinária de Cotistas deverá ser feita com 30 (trinta) dias de antecedência e no caso de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas deverá ser realizada com 15 (quinze) dias de antecedência.



# Safra



Parágrafo 3º - O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR informará no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.

Parágrafo 5º - O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 6º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias de Cotistas, as informações de que trata o parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, VI da Instrução CVM nº 472/08, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 7º - Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o parágrafo 5º incluem:

- I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 8º - A presença da totalidade de cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 26º – Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao administrador do FUNDO,



# Safra

7º Oficial do Reg. de Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

11 OUT. 2017

DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 184-6º And.-F.:3377-7677

a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 1º - O pedido de que trata o *caput* deve vir acompanhado de 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.

Parágrafo 2º - O percentual de que trata o *caput* deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

Parágrafo 3º - Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do *caput*, o ADMINISTRADOR deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do parágrafo 5º do artigo 25º acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 1º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 27º – As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, 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.

Artigo 28º – A Assembleia Geral de cotistas instalar-se-á, em primeira e segunda convocação, com a presença de qualquer número de cotistas.

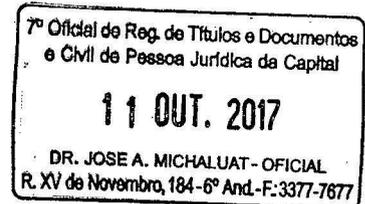
Artigo 29º – As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas, ou através de consulta, serão tomadas, por maioria de votos dos cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quorum" qualificado previstas no artigo 37º, 39º abaixo e artigo 23º, parágrafo 3º acima.

Artigo 30º – Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, inclusive para efeito do exercício e cessão do direito de preferência.

Parágrafo Único – Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.



# Safra



Artigo 31º – O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a qualquer cotista que detenha, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do FUNDO, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR do FUNDO que receber a solicitação de que trata o parágrafo 1º, deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no parágrafo 1º acima, o ADMINISTRADOR do FUNDO pode exigir:

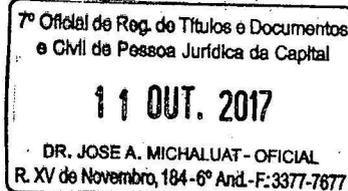
- I. Reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. Cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º - É vedado ao ADMINISTRADOR do FUNDO:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o parágrafo 1º acima;
- II – cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no parágrafo 3º acima.



**Safra**



Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de cotistas serão arcados pelo FUNDO.

Artigo 32º - Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do FUNDO:

- I. o ADMINISTRADOR ou o gestor;
- II. os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do gestor;
- III. empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e
- VI. o cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

Parágrafo 1º - Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

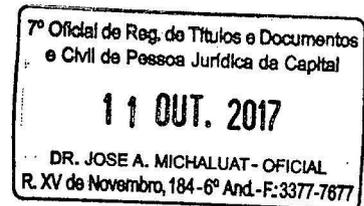
- I. os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos incisos do *caput*;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III. todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472/08.

### **DOS FATORES DE RISCO**

Artigo 33º – Não obstante a diligência do ADMINISTRADOR em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do FUNDO estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes à concentração e possível iliquidez dos ativos que integrem a carteira do FUNDO e, mesmo que o ADMINISTRADOR mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para o cotista.



# Safra



Parágrafo Único - Os recursos que constam na carteira do FUNDO e os Cotistas estão sujeitos aos fatores de riscos descritos no Anexo II.

Artigo 34º – As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

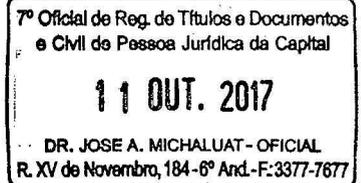
## **DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO**

Artigo 35º – Constituem encargos do FUNDO:

- I. Taxa de Administração e Taxa de Performance descritas neste Regulamento;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento e na legislação aplicável;
- IV. Gastos da oferta pública de distribuição de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado regulamentado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de ativos para integrarem a carteira do FUNDO;
- IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;



**Safra**



- X. Gastos inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista;
- XV. Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 1º - Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM n.º 472/08 como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 2º - Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no FUNDO, o ADMINISTRADOR convocará os cotistas para que, em Assembleia Geral de Cotistas, estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no FUNDO, mediante a aprovação da emissão de novas cotas.

### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Artigo 36º - O FUNDO terá escrituração contábil destacada da relativa ao ADMINISTRADOR e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis serão auditadas anualmente por Auditor Independente.

Parágrafo 1º - O exercício social do FUNDO terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR.



# Safra

## DOS CONFLITOS DE INTERESSE

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

11 OUT. 2017

DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 184 - 6º And.-F:3377-7677

Artigo 37º – Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ou entre o FUNDO, o gestor e o consultor especializado, nos termos do artigo 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

## DA CUSTÓDIA

Artigo 38º – O FUNDO manterá contrato com o Custodiante, instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de custódia.

Parágrafo Único - O Custodiante somente poderá acatar ordens assinadas pelo Diretor responsável do ADMINISTRADOR ou por procurador legalmente constituído.

## DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 39º – O FUNDO terá prazo de duração indeterminado. Sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das cotas emitidas.

Parágrafo 1º - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será alienado para, nesta ordem de preferência, (i) efetuar o pagamento de todas as despesas, dívidas e obrigações do FUNDO, e (ii) ser partilhado entre os cotistas.

Parágrafo 2º - O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas cotas, quando ocorrer a venda de ativos para redução do patrimônio ou sua liquidação.

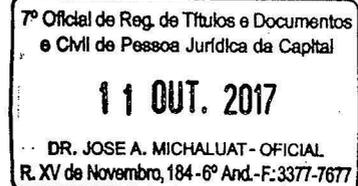
Parágrafo 3º - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do FUNDO implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Artigo 40º - Na hipótese de liquidação do FUNDO, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

Parágrafo Único – Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em



# Safra



condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 41º - Após a partilha de que trata o parágrafo 1º do artigo 39º acima, os cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do FUNDO, eximindo o ADMINISTRADOR e quaisquer outros prestadores de serviço do FUNDO de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do FUNDO, renúncia ou substituição do ADMINISTRADOR, os cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o FUNDO seja parte, de forma a excluir o ADMINISTRADOR do respectivo processo.

Parágrafo 2º - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o FUNDO é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no parágrafo 1º do artigo 39º acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o ADMINISTRADOR de figurar como parte dos processos.

Artigo 42º - O ADMINISTRADOR, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será(ão) responsável(is) por qualquer depreciação dos ativos do FUNDO, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do FUNDO, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 43º - Após a partilha do ativo, e conseqüente liquidação do FUNDO, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM da documentação descrita nos parágrafos abaixo.

Parágrafo 1º - No prazo de 15 (quinze) dias, o termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso e comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

Parágrafo 2º - No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o artigo 40º acima, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

## **DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO**



# Safra

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

11 OUT. 2017

DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 184 - 6º And. - F: 3377-7677

Artigo 44º – A política de exercício de direito de voto em assembleias nas quais o FUNDO deva ser representado, a ser praticada pelo ADMINISTRADOR, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico, a saber, [www.safraasset.com.br](http://www.safraasset.com.br).

## DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 45º - O presente Regulamento, respectivos Anexos e suas alterações serão levados a registro no Cartório de Registro e Títulos e Documentos localizado na comarca da sede do ADMINISTRADOR, em até 08 (oito) dias contados da deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do ADMINISTRADOR, conforme aplicável, e em até 30 (trinta) dias quando a alteração advir de exigência legal ou regulamentar.

## DO FORO

Artigo 46º - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 11 de outubro de 2017.



**Safra**

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

11 OUT. 2017

DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 184 - 6º And. - F: 3377-7677

## **Anexo I do Regulamento – Termos e Definições do Regulamento**

ADMINISTRADOR	Banco J. Safra S.A., instituição financeira com sede na Av. Paulista, 2.150, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob nº 03.017.677/0001-20.
Agente Escriturador	Banco Safra S.A., instituição financeira com sede na Av. Paulista, 2.100, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO.
Assembleia Geral Ordinária de Cotistas	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 12º deste Regulamento.
Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas	Qualquer Assembleia Geral de Cotistas, exceto a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.
Ativos Alvo	Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo 1º do Artigo 7º deste Regulamento
Auditor Independente	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES, inscrita no CNPJ sob o nº 61.562.112/0001-20
BM&FBOVESPA	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
CEPAC	Certificado de Potencial Adicional de Construção, regulados pelos artigos 31, 32 e 34 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2011, e emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003.
Capital Integralizado	Valor das cotas subscritas e integralizadas na Data de Subscrição Inicial.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda Nacional.
Coordenador Líder	Banco J. Safra S.A., acima qualificado.
CRI	Certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997 e pela Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Custodiante	Banco Safra S.A., instituição financeira com sede na Av. Paulista, 2.100, São Paulo, SP, inscrita no



# Safra

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

11 OUT. 2017

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 184 - 6º And. - F: 3377-7677

CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28.

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.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário, constituído na forma da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08.
FUNDO	JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
IGP-M	Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas
Instrução CVM nº 400/03	Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM nº 472/08	Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM nº 555/15	Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 505, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
IOF/TVM	Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994 e Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterada pelo Decreto nº 7.536 de 26 de julho de 2011.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993.
LCI	Letras de crédito imobiliário, regidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.
LH	Letras hipotecárias, regidas pela Lei nº 7.684 de 2 de dezembro de 1988.
Montante Mínimo	Quantidade Mínima de cotas que deve ser subscrita para a manutenção da Oferta, equivalente a 5.000 (cinco mil) cotas.
Primeira Emissão ou Oferta	Primeira emissão de cotas do FUNDO, que será de até 60.000 (sessenta mil) cotas.
Regulamento	Regulamento do FUNDO.



# Safra

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

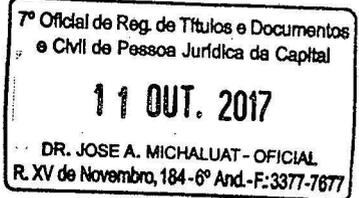
**11 OUT. 2017**

DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 184 - 6º And. - F.: 3377-7677

Rentabilidade Alvo	IGP-M + 6% ao ano.
Reserva de Contingência	Reserva equivalente a até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas a cada mês, que poderá ser constituída pelo ADMINISTRADOR, por meio de retenção do referido percentual, a qualquer momento, desde que aprovada pela Assembléia Geral de Cotistas e mediante comunicação prévia aos cotistas do FUNDO. A reserva terá por fim arcar com as despesas extraordinárias dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO.
Taxa de Administração	Remuneração devida pelo FUNDO ao ADMINISTRADOR, pelos serviços de administração, gestão tesouraria, custódia e escrituração das cotas do FUNDO, no valor equivalente a 1% (um por cento) do 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.
Taxa de Performance	Remuneração adicional à Taxa de Administração anteriormente mencionada devida pelo FUNDO ao Administrador, a título de participação nos resultados, calculada da forma descrita no artigo 20º deste Regulamento.



**Safra**



## **Anexo II do Regulamento – Fatores de Risco do FUNDO**

A carteira do FUNDO, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os analisados abaixo:

### **I. Riscos de Mercado**

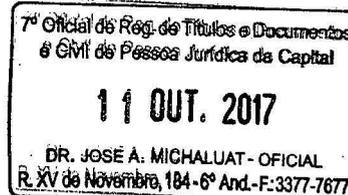
**Fatores macroeconômicos relevantes.** Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do FUNDO e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do FUNDO ou (b) liquidação do FUNDO, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo FUNDO ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das cotas, os demais cotistas do FUNDO, o ADMINISTRADOR e o Coordenador Líder, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do FUNDO, (b) a liquidação do FUNDO ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

**Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do FUNDO.** Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do FUNDO estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos cotistas.** A legislação aplicável ao FUNDO, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo FUNDO, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas



# Safra



monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do FUNDO, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do FUNDO.

**Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária.** Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**Riscos jurídicos.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste FUNDO considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

## II. Riscos relacionados ao FUNDO

**Inexistência de garantia de eliminação de riscos.** A realização de investimentos no FUNDO sujeita o investidor aos riscos aos quais o FUNDO e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no FUNDO. O FUNDO não conta com garantias do ADMINISTRADOR, do Coordenador Líder, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do FUNDO não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no FUNDO além de seus compromissos.

**Desempenho passado.** Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do FUNDO que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, do FUNDO, ou de quaisquer investimentos em que o ADMINISTRADOR e Coordenador



# Safra

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

11 OUT. 2017

DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 184 - 6º And. - F: 3377-7877

Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo FUNDO no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

**Revisões e/ou atualizações de projeções.** O FUNDO, o ADMINISTRADOR e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do FUNDO e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

**Risco de Concentração da Carteira do FUNDO.** O FUNDO poderá concentrar até 100% de seus recursos em um único Ativo Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira.

**Risco relativo à rentabilidade do FUNDO.** O investimento nas cotas do FUNDO é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo FUNDO.

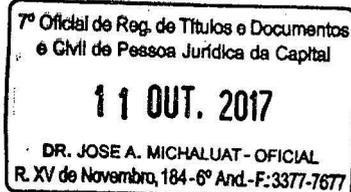
**Risco de disponibilidade de caixa.** Caso o FUNDO não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o ADMINISTRADOR convocará os cotistas para que em Assembleia Geral estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao FUNDO. Os cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

**Risco relativo à concentração e pulverização.** Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das cotas da Primeira Emissão do FUNDO, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos cotistas minoritários.

**Risco de conflito de interesses.** O Regulamento prevê a possibilidade de contratação de empresas do mesmo grupo do ADMINISTRADOR para a prestação de



# Safra



serviços de custódia e escrituração das cotas do FUNDO. Além disso, a Política de Investimentos do FUNDO estabelece que poderão ser adquiridos pelo FUNDO, ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo ADMINISTRADOR ou por quaisquer dos cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação.

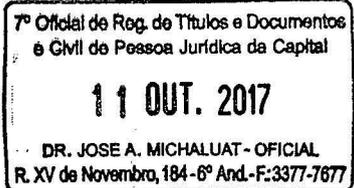
**Risco de Desapropriação e de Sinistro.** Dado que o objetivo do FUNDO é o de investir em Ativos Alvo que correspondem a a direitos creditórios vinculados a empreendimentos imobiliários, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiver vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao FUNDO em decorrência de sua titularidade sobre Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pelo FUNDO, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

**Risco das Contingências Ambientais.** Dado que o objetivo do FUNDO é o de investir em Ativos Alvo que correspondem a a direitos creditórios vinculados a empreendimentos imobiliários, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do FUNDO.

**Riscos relacionados ao investimento em cotas de FII.** Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não



# Safra



admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do FUNDO, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do FUNDO deverá estar consciente de que o investimento no FUNDO consiste em investimento de longo prazo.

**Risco Proveniente do Uso de Derivativos.** A contratação pelo FUNDO de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao FUNDO e impactar negativamente o valor das Cotas.

### III. Riscos relacionados ao mercado imobiliário

O FUNDO investirá em cotas de fundos de investimentos imobiliário que poderão ter em seu patrimônio investido em imóveis, os quais estão sujeitos aos seguintes a seguir elencado que se concretizados afetarão os rendimentos das cotas desse FUNDO.

**Risco de desvalorização dos Imóveis.** Como os recursos do FUNDO poderão ser aplicados diretamente em imóveis ou em FIIs que investem em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração, é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os Imóveis adquiridos para integrar patrimônio do FUNDO.

A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo FUNDO.

### IV. Riscos relativos às novas emissões

Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do FUNDO é importante que os cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de cotas que poderão ocorrer. A ausência do cotista na subscrição de novas cotas pode, sem dúvida, ensejar a diluição. Muito embora o Regulamento do FUNDO contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas cotas, possibilitando assim que os cotistas tenham o mínimo de



**Safrá**

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

**11 OUT. 2017**

DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 184-6º And.-F:3377-7677

proteção adequada a tais circunstâncias, os cotistas devem estar atentos às novas emissões.

**Anexo III. Declaração do Coordenador Líder**

## DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56, §5º, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

**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 sob o nº 58.160.789/0001-28 na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição primária de cotas de 6ª (sexta) Emissão do **JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado e inscrito no CNPJ sob o nº 13.371.132/0001-71 ("Oferta", "Emissão" e "Fundo", respectivamente), vem, nos termos do artigo 56, §5º da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), dispor o quanto segue:

Considerando que:

- (i) os Coordenadores e o Administrador foram auxiliados por assessor legal; e
- (ii) o Fundo confirma ter disponibilizado todos os documentos e informações consideradas relevantes para a Emissão e que estes documentos e informações são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para os fins da Emissão.

O Coordenador Líder **declara**, para todos os fins e efeitos, que verificou em conjunto com o Administrador e o assessor legal, contratado no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido, dentro de suas limitações por ser instituição que atua na distribuição de valores mobiliários, com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações previstas no Prospecto de Distribuição Pública de Cotas da 6ª (sexta) Emissão do Fundo ("Prospecto") da Oferta e no estudo de viabilidade econômico-financeira do Fundo.

São Paulo, 25 de julho de 2019.

**BANCO SAFRA S.A.**

Nome: Altamir Batista M. Silva  
Cargo:

Nome: Marcos Lima Monteiro  
Cargo:



**Anexo IV. Declaração do Administrador**

## DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56, §5º, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

**BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.150, 12º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-15 na qualidade de instituição administradora do **JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado e inscrito no CNPJ sob o nº 13.371.132/0001-71 ("Fundo"), vem, nos termos do artigo 56, §5º, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), declarar o quanto segue:

- (a) Os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM;
- (b) O Prospecto de Distribuição Pública de Cotas da 6ª (sexta) Emissão do Fundo ("Prospecto" e "Oferta", respectivamente) contém, na sua data de publicação, informações verdadeiras, relevantes e necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição de carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor;
- (c) As informações constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do Fundo são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (d) É responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas no mercado durante realização da Oferta.

São Paulo, 25 de julho de 2019

**BANCO J. SAFRA S.A.**



Nome: Luiz Antonio Navarro Lima  
Cargo:



Nome: Marcos Lima Monteiro  
Cargo:



**Anexo V. Modelo de Boletim de Subscrição**



Safra

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**

**CÓDIGO ISIN Nº BRJSRECTF007**

Condicionado

Não Condicionado

Nº

Boletim de Subscrição ("Boletim de Subscrição") relativo à oferta pública de distribuição de cotas da sexta emissão do JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), 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 Av. Paulista, 2.150, 12º andar, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob nº 03.017.677/0001-20 ("Administrador") ("Oferta" ou "Sexta Emissão"), todas nominativas e escriturais ("Cotas"), a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400"), sob coordenação do Banco Safra S.A., instituição financeira, com sede na Av. Paulista, 2.100, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28 ("Banco Safra" ou "Coordenador Líder"), e da Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada nos termos do Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Brasília/DF, regendo-se atualmente por meio do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária de 19 de janeiro de 2018 e arquivado na JCDF no dia 23 de janeiro de 2018, por meio de sua Vice-Presidência de Finanças e Controladoria, situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 12º andar ("Coordenador" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), contando, ainda, com a participação de determinada(s) instituição(ões) consorciada(s) autorizada(s) a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciada(s) junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), contratada(s) pelo Coordenador Líder, para participar da Oferta ("Participante(s) Especial(is)") e, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta").  
**A Oferta foi registrada na CVM em [=], sob o nº [=].**

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, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472"), a qual foi concedida em 12 de abril de 2011. O inteiro teor do 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 24 de junho de 2019, foi registrada no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 2.006.713, em 25 de junho de 2019.

O Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da 6ª (Sexta) Emissão do JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário ("Prospecto") contém informações adicionais e complementares a este Boletim de Subscrição, incluindo informações sobre (1) o Fundo, seu setor de atuação e atividades; (2) as características das Cotas; (3) os termos e condições da Oferta; e (4) os riscos a ela inerentes. **LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**, em especial as seções "5 – FATORES DE RISCO", nas páginas 56 a 68 do Prospecto, e "Fatores de Risco do Fundo", no Anexo II do Regulamento, para uma descrição de certos fatores de risco relacionados à subscrição de Cotas que devem ser considerados na tomada de decisão de investimento.

Salvo quando definidos neste Boletim de Subscrição, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Anúncio de Início ou no Prospecto.

<b>SUBSCRITOR</b>			
1. Nome/Razão Social		2. CPF/CNPJ	
3. Nº Banco	4. Nº Agência	5. Conta Corrente	
<b>DECLARAÇÕES</b>			
6. <input type="checkbox"/> <b>O INVESTIDOR DECLARA SER PESSOA VINCULADA À OFERTA PARA OS FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 55 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400.</b>			
<p>Para fins das Declarações acima, são consideradas "Pessoas Vinculadas": (i) controladores, pessoas físicas e/ou jurídicas, direto e indireto e/ou administradores do Administrador, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores, pessoas físicas e/ou jurídicas, direto e indireto 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. Ainda, exclusivamente em relação ao Coordenador, são consideradas Pessoas Vinculadas, em conformidade com a Determinação do Colegiado da CVM nº 6237 de 2008 e no Capítulo V – Seção II da Instrução CVM 505/11, todos os empregados da GEPT – Gerência Nacional de Produtos de Tesouraria (antiga GEMEF) e da GELIT – Gerência Nacional de Liquidação, Câmbio, Operações de Tesouraria e Serviços Qualificados, seus cônjuges, companheiros e filhos menores, que são consideradas Pessoas Vinculadas ao Coordenador com relação ao Serviço Ações Online – Home Broker, e somente podem efetuar compras e vendas de valores mobiliários no mercado à vista da B3 exclusivamente através do Coordenador, não alcançando os demais empregados da instituição.</p>			
<b>QUANTIDADE DE VALORES MOBILIÁRIOS SUBSCRITOS</b>			
7. Quantidade Total de Cotas Alocadas		8. Preço por Cota (R\$) R\$108,28	
9. Valor de Emissão por Cota (R\$) R\$105,13		10. Custo de Distribuição Unitário (R\$) R\$3,15	
11. Valor Total a ser Pago pelo Subscritor (R\$)			
<b>FORMA DE PAGAMENTO</b>			
12.a <input type="checkbox"/> DOC/TED em Conta Corrente	Nº Banco	Nº Agência	Conta Corrente
12.b <input type="checkbox"/> Débito em Conta Corrente	Nº Banco	Nº Agência	Conta Corrente
<b>FORMA DE DEVOLUÇÃO DO PAGAMENTO</b>			
13. <input type="checkbox"/> Crédito em Conta Corrente	Nº Banco	Nº Agência	Conta Corrente

<b>CLÁUSULAS CONTRATUAIS</b>
<p>1. Nos termos deste Boletim de Subscrição, o subscritor ("Subscritor") subscreve o número de Cotas indicado no <u>campo 7</u> acima, ao Preço por Cota indicado no <u>campo 8</u> acima. O Fundo é, neste ato, representado pelo "Coordenador Líder", pelo "Coordenador" ou por um dos "Participantes Especiais", conforme identificado no <u>campo 15</u> abaixo, com base nos poderes que lhe foram outorgados, atuando como mandatário do Fundo.</p>
<p>2. O Preço por Cota indicado no <u>campo 8</u> acima foi fixado em R\$108,28, correspondendo ao Valor de Emissão por Cota de R\$105,13 indicado no <u>campo 9</u> acima, acrescido do Custo Unitário de Distribuição de R\$3,15 indicado no <u>campo 10</u> acima. A manutenção da Oferta encontra-se condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 47.560 Cotas ("Montante Mínimo").</p>

3. O Preço por Cota deverá ser pago à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis. O Subscritor, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, autoriza os Coordenadores ou o Participante Especial infra indicado, conforme o caso, a debitar a conta corrente indicada no campo 12.b acima, até o montante no campo 11 acima, na data de liquidação da Oferta, observado o disposto neste Boletim de Subscrição.

3.1. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas, Subscritor, neste ato, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400:

**PREENCHER SOMENTE EM CASO DE SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA**

- a)  condiciona sua obrigação de subscrição à subscrição da totalidade das Cotas da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais) até o término do período de apresentação de pedidos de subscrição de cotas remanescentes, que se iniciou em 16 de agosto de 2019 (inclusive), encerrando-se em 9 de setembro de 2019 ("Período de Apresentação de Pedidos de Subscrição"); ou
- b)  condiciona sua obrigação de subscrição à subscrição de, pelo menos, o Montante Mínimo da Oferta (47.560 Cotas).

3.1.1. Na hipótese de implementação da condição prevista na Cláusula 3.1(b) acima, o Subscritor obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a subscrever e integralizar:

**PREENCHER SOMENTE CASO TENHA SIDO SELECIONADA A OPÇÃO "B" NO ITEM 3.1 ACIMA**

a)  a totalidade das Cotas correspondentes ao Valor Total indicado no campo 11; ou

b)  a quantidade de Cotas correspondente à proporção entre a quantidade de Cotas objeto do presente Boletim de Subscrição (indicadas no campo 7) e a quantidade de Cotas originalmente ofertadas na Oferta (5.945.020 cotas), porém aplicada sobre o total de Cotas efetivamente colocado no âmbito da Oferta, sendo que o Subscritor declara-se ciente que, nesta hipótese, a quantidade de Cotas adquiridas pelo Subscritor poderá ser inferior ao Valor Mínimo de Subscrição definido na capa do Prospecto, a qual corresponde a R\$ 1.000,00 (trinta mil reais), observado o item 4.1.5 do Prospecto.

4. O Subscritor somente poderá desistir de seu compromisso de subscrição 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 Subscritor 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 do Anúncio de Início, bem como enviada diretamente aos investidores que já tiverem aderido à Oferta. Na hipótese de modificação da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta deverão acautelarem-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.

§1º Caso o Subscritor não informe sua decisão de desistência deste Boletim de Subscrição nos termos desta Cláusula 4, este Boletim de Subscrição será considerado válido e o Subscritor deverá efetuar o pagamento do valor do investimento indicado no campo 11 acima.

§2º O comunicado ao mercado referido nesta Cláusula 4 e na Cláusula 5 abaixo será imediatamente divulgado, em meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, em caso de suspensão, cancelamento, revogação ou qualquer modificação dos termos e condições da Oferta ("Anúncio de Retificação").

5. Caso não haja a conclusão da Oferta (inclusive em razão de não ser atingido o Montante Mínimo), todos os boletins de subscrição serão automaticamente cancelados e o Subscritor será comunicado pela respectiva Instituição Participante da Oferta sobre a resilição, revogação ou cancelamento, conforme o caso, que também será objeto de Anúncio de Retificação.

6. Caso o Subscritor já tenha efetuado o pagamento do valor calculado no campo 11 acima e (a) o Subscritor venha a desistir deste Boletim de Subscrição, nos termos da Cláusula 4 acima, ou (b) ocorra a hipótese prevista na Cláusula 5 acima, deverão ser restituídos integralmente ao Subscritor (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 Sexta 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, em até 7 (sete) dias úteis contados (i) do pedido de cancelamento deste Boletim de Subscrição, nos termos da Cláusula 4 acima, ou (ii) do cancelamento da Oferta, nos termos da Cláusula 5 acima, mediante crédito em conta corrente na forma indicada no campo 13 acima.

Caso o subscritor tenha optado por realizar a subscrição condicionada de Cotas na forma da Cláusula 3.1 acima e já tenha efetuado o pagamento do valor calculado no campo 11 acima, aplicar-se-á também o disposto abaixo:

- a) Caso a condição prevista na Cláusula 3.1.a acima não se implemente e o pagamento do preço de integralização das Cotas já tenha sido efetuado, 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.
- b) Caso a condição prevista na Cláusula 3.1.b acima se implemente e o pagamento do preço de integralização das Cotas já tenha sido efetuado, a diferença entre o preço de integralização pago e o preço de integralização das Cotas efetivamente alocadas ao subscritor 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.

8. O presente Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, observado o disposto nas Cláusulas 4, 5 e 6 acima, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título.

9. Fica o Banco Safra S.A., na qualidade de instituição prestadora de serviços de escrituração das Cotas do Fundo, autorizado a registrar em nome do Subscritor a quantidade de Cotas identificada no campo 7 acima, observado o disposto na Cláusula 3.1 e seguintes.

10. Tendo recebido neste ato a totalidade do valor indicado no campo 11 acima, os Coordenadores ou o Participante Especial, conforme o caso, dá ao Subscritor, também neste ato, a mais ampla, plena, geral, irrevogável e irretratável quitação com relação ao pagamento do valor indicado no campo 11 acima. Da mesma forma, tendo recebido neste ato a quantidade de Cotas indicada no campo 7 acima, o Subscritor dá ao Fundo e aos Coordenadores ou ao Participante Especial, neste ato, a mais ampla, plena, geral, irrevogável e irretratável quitação com relação à entrega da quantidade de Cotas indicadas no campo 7 acima.

11. O Subscritor assina o Termo de Adesão anexo anuindo com todas as condições do Regulamento do Fundo e do Prospecto da Oferta, datado de 9 de agosto de 2019, cujos termos declara conhecer e aceitar.

12. As partes elegem o Foro da Justiça Federal da Subseção Judiciária de São Paulo, da Seção Judiciária do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer dúvidas ou conflitos decorrentes deste Boletim de Subscrição, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**COMO OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO UMA MODALIDADE DE INVESTIMENTO EM DESENVOLVIMENTO NO MERCADO BRASILEIRO, AINDA NÃO MOVIMENTAM VOLUMES SIGNIFICATIVOS DE RECURSOS, COM NÚMERO REDUZIDO DE INTERESSADOS EM REALIZAR NEGÓCIOS DE COMPRA E VENDA DE COTAS, SEUS INVESTIDORES PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR TRANSAÇÕES NO MERCADO SECUNDÁRIO. NESTE SENTIDO, O INVESTIDOR DEVE OBSERVAR O FATO DE QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS NA FORMA DE CONDOMÍNIOS FECHADOS, NÃO ADMITINDO O RESGATE DE SUAS COTAS, SENÃO QUANDO DA EXTINÇÃO DO FUNDO. COMO RESULTADO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, PODENDO OS TITULARES DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, MESMO SENDO ESTAS OBJETO DE NEGOCIAÇÃO NO MERCADO DE BOLSA OU DE BALCÃO ORGANIZADO. DESSE MODO, O INVESTIDOR QUE ADQUIRIR AS COTAS DO FUNDO DEVERÁ ESTAR CONSCIENTE DE QUE O INVESTIMENTO NO FUNDO É UM INVESTIMENTO DE LONGO PRAZO. ADICIONALMENTE, PODERÁ OCORRER PERDA DE LIQUIDEZ DAS COTAS DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO NO CASO DE SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE GRANDE QUANTIDADE DE COTAS POR POUCOS INVESTIDORES.**

**AS APLICAÇÕES DO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.**

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DE SEU OBJETIVO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes este Boletim de Subscrição, apondo suas assinaturas nos campos 14 e 15 abaixo, em três vias de igual teor e para um só efeito, na presença de testemunhas que também o assinam, no campo 16 abaixo.

O Subscritor declara:

- i) ter conhecimento da forma de obtenção do Prospecto, inclusive por meio eletrônico, nos seguintes websites:
  - (i) 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";
  - (ii) no website "www.safrafi.com.br", clicar no link "Prospecto Definitivo JSRE 2019";
  - (iii) no website "www.caixa.gov.br", clicar no link: <http://www.caixa.gov.br/voce/poupanca-e-investimentos/acoes-online/ofertas-publicas/em-andamento/Paginas/default.aspx> – neste *website* localizar o material da "Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 6ª Emissão do JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário - FII";
  - (iv) 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"; e
  - (v) no website [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) > Produtos e Serviços > Saiba Mais > Ofertas públicas > Saiba Mais > Ofertas em andamento > Fundos. Clicar em "JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII"; por fim, selecionar "Prospecto";
- ii) (a) ter obtido exemplar do Prospecto, (b) ter conhecimento do seu teor quando do preenchimento dos campos constantes deste Boletim de Subscrição e da assinatura deste Boletim de Subscrição, e (c) ter conhecimento dos riscos relacionados à oferta, bem como dos riscos descritos na seção "5 - Fatores de Risco", nas páginas 56 a 68 do prospecto e na seção "Fatores de Risco do Fundo", no Anexo II do Regulamento do Fundo;
- iii) ter observado o Valor Mínimo de Subscrição;
- iv) não ter efetuado e se comprometer a não efetuar Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes perante mais de uma Instituição Participante da Oferta;
- v) estar ciente de que o presente instrumento não substitui os documentos da Oferta, os quais deve subscrever, conforme necessário, sob pena de comprometer sua participação na Oferta;
- vi) ter tido amplo acesso a todas as informações que julgou necessárias e suficientes para embasar a presente decisão de adquirir as Cotas, e que tais informações não constituirão, em hipótese alguma, sugestão de investimento nas Cotas, nem garantia de resultados;
- vii) para todos os fins: (a) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (b) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Prospecto; (c) estar ciente de que os Coordenadores não são obrigados a atualizar qualquer informação sobre o Fundo, ou a situação econômico-financeira do Fundo, obrigando-me a obter essas informações de modo independente; (d) ter conhecimento de que a participação dos Coordenadores, não implica julgamento sobre a qualidade do Fundo, tampouco garantia com relação às expectativas de retorno do investimento e/ou do valor principal investido nas Cotas; e (e) que os recursos utilizados para a integralização das Cotas não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998;
- viii) ter plena ciência de que os Coordenadores têm estreito relacionamento comercial com o Administrador e estão sendo remunerados em relação à Oferta e não tem qualquer objeção a este fato;
- ix) isentar os Coordenadores de qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos de qualquer natureza, inclusive lucros cessantes, que venha a incorrer em virtude de eventual impossibilidade de aquisição das Cotas; e
- i) para todos fins que está de acordo com as cláusulas contratuais e demais condições expressas neste instrumento.

14.

LOCAL  
DATA

15. CARIMBO E ASSINATURA DO COORDENADOR LÍDER, DO COORDENADOR OU DO PARTICIPANTE ESPECIAL, CONFORME O CASO:

LOCAL  
DATA

<hr/> <p>SUBSCRITOR OU REPRESENTANTE LEGAL</p>	<hr/> <p>(     ) COORDENADOR LÍDER (     ) COORDENADOR (     ) PARTICIPANTE ESPECIAL: _____</p>
<p>16. TESTEMUNHAS</p> <hr/> <p>NOME: _____ NOME: _____ CPF: _____ CPF: _____</p>	

## Anexo I ao Boletim de Subscrição - Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco

### JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ 13.371.132/0001-71

Ao

**BANCO J. SAFRA S.A.**

Avenida Paulista, nº 2.150

São Paulo - SP

[Nome/Razão Social], [CPF/CNPJ], [Endereço completo], [Bairro], [CEP], [Cidade], [Estado] na qualidade de investidor do **JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** CNPJ 13.371.132/0001-71 ("Fundo"), administrado pelo Banco J Safra S.A. ("Administrador"), na qualidade de subscritor de cotas de emissão do Fundo, venho, na forma deste instrumento ("Termo de Adesão"), declarar que:

(i) obtive, no ato da minha primeira subscrição de Cotas, um exemplar devidamente atualizado do regulamento do Fundo e do prospecto da Oferta ("Regulamento" e "Prospecto", respectivamente), tendo lido e entendido o inteiro teor desses documentos, sendo que, por meio deste Termo de Adesão, concordo e manifesto, expressamente, minha adesão, irrevogável e irratável, sem quaisquer restrições, a todos os seus termos, cláusulas e condições;

(ii) tenho ciência e bom entendimento dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira de investimento do Fundo, da taxa de administração do Fundo, da forma de integralização das Cotas do Fundo, dos riscos aos quais o Fundo e, conseqüentemente, os meus investimentos estão sujeitos, bem como da possibilidade de ocorrência de variações no patrimônio líquido do Fundo e da perda total do capital por mim investido e/ou possibilidade de necessidade de dispor de patrimônio adicional para cobrir despesas do Fundo;

(iii) fiz minha própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo e, considerando minha situação financeira e meus objetivos de investimento, tomei a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização das Cotas. Para tanto, tive acesso a todas as informações que julguei necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas;

(iv) a política de investimento do Fundo e os riscos aos quais o Fundo está sujeito estão de acordo com a minha situação financeira, meu perfil de risco e minha estratégia de investimento;

(v) tenho ciência de que o Administrador e/ou o Gestor, em hipótese alguma, excetuadas as ocorrências resultantes de comprovado dolo ou má-fé, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo e/ou resgate de Cotas, ou quaisquer outras perdas que o Fundo venha a apresentar em decorrência de sua política de investimento, bem como em razão dos riscos inerentes à natureza do Fundo;

(vi) tenho ciência de que as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, dos demais prestadores de serviços do Fundo, de qualquer mecanismo de seguro e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, estando ciente da possibilidade de perda de parte ou da totalidade do capital investido e ocorrência de patrimônio líquido negativo do Fundo, não havendo qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo Fundo;

(vii) obrigo-me a prestar ao Administrador quaisquer informações adicionais consideradas relevantes para justificar as movimentações financeiras por mim solicitadas;

(viii) os recursos que serão utilizados na integralização das minhas Cotas não são ou serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro;

(ix) tenho ciência de que a existência de rentabilidade do Fundo e/ou de outros fundos de investimento imobiliário não representa garantia de resultados futuros;

(x) o envio de informações por meio de correio eletrônico depende da anuência do cotista, cabendo ao Administrador a responsabilidade da guarda da referida autorização;

(xi) responsabilizo-me pela veracidade das minhas declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir o Fundo, a instituição intermediária líder e ao Administrador por quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de falsidade, inexatidão ou imprecisão das mesmas;

(xii) tenho pleno conhecimento das disposições da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e legislação complementar, estando ciente de que as aplicações em cotas de fundos de investimento estão sujeitas a controle do Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos cotistas de fundos de investimento; os recursos que serão utilizados na integralização de suas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, conforme acima referida;

(xiii) tenho ciência de que a concessão de registro para a venda das Cotas do Fundo não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação do Regulamento do Fundo à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou do Administrador, do Gestor e demais prestadores de serviços do Fundo;

(xiv) tenho ciência de que as estratégias de investimento do Fundo podem resultar em perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo;

(xv) tenho ciência dos riscos envolvidos no investimento em cotas do Fundo, conforme descritos na Seção de Fatores de Risco no Prospecto.

Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Regulamento ou no Boletim de Subscrição ou Prospecto.

Sendo o que cumpria para o momento, subscrevo-me.

São Paulo, [ ] de [ ] de 2019

---

**INVESTIDOR**

**Anexo VI. Modelo de Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes**



# Safra

## PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS REMANESCENTES

CÓDIGO ISIN Nº BRJSRECTF007

Condicionado

Não Condicionado

Nº

Pedido de subscrição de cotas remanescentes ("Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes") relativo à distribuição pública de até 5.945.020 cotas de classe única da sexta emissão de cotas do JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), 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 Av. Paulista, 2.150, 12º andar, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob nº 03.017.677/0001-20 ("Administrador") ("Oferta" ou "Sexta Emissão"), todas nominativas e escriturais ("Cotas"), a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400"), sob coordenação do Banco Safra S.A., instituição financeira, com sede na Av. Paulista, 2.100, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28 ("Banco Safra" ou "Coordenador Líder"), e da Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada nos termos do Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Brasília/DF, regendo-se atualmente por meio do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária de 19 de janeiro de 2018 e arquivado na JCDF no dia 23 de janeiro de 2018, por meio de sua Vice-Presidência de Finanças e Controladoria, situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 12º andar ("Coordenador" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), contando, ainda, com a com a participação de determinada(s) instituição(ões) consorciada(s) autorizada(s) a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciada(s) junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), contratada(s) pelo Coordenador Líder, para participar da Oferta ("Participante(s) Especial(is)") e, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta"). **A Oferta foi registrada na CVM em [=], sob o nº [=].**

O preço de subscrição e integralização de cada Cota será de R\$ 108,28 ("Preço por Cota"), o que corresponde ao Valor de Emissão por Cota de R\$ 105,13, definido tendo em vista o valor de mercado das cotas já emitidas e negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários, conforme previsto no artigo 11, inciso I, do Regulamento, tendo sido calculado com base na média dos valores de fechamento de mercado das cotas do Fundo na B3 no período de 180 (cento e oitenta) dias anteriores a 31 de maio de 2019 ("Valor de Emissão por Cota"), acrescido de um custo unitário de distribuição por Cota de R\$ 3,15, equivalente a 2,996% sobre o Valor de Emissão por Cota ("Custo Unitário de Distribuição").

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas da Sexta Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20%, ou seja, em até 1.189.004 cotas, nas mesmas condições e preço das cotas da Sexta Emissão inicialmente ofertadas ("Cotas Adicionais"). Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, a distribuição parcial de Cotas, desde que haja a subscrição e integralização de, no mínimo, 47.560 Cotas ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo").

Os atuais cotistas do Fundo terão direito de preferência para a aquisição de Cotas da Sexta Emissão, conforme descrito na seção "4.1.9 – Direito de Preferência", a partir da página 42 do Prospecto ("Direito de Preferência"). No dia útil subsequente à data de liquidação do Direito de Preferência, ou seja, em 2 de setembro de 2019, os Coordenadores deverão divulgar o "Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Direito de Preferência" informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas no curso dos procedimentos de exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas remanescentes para colocação junto no âmbito da Oferta em geral. O Investidor declara-se ciente que este Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes poderá ser atendido em montante inferior ao Valor da Subscrição objeto deste Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes indicado no campo 7, abaixo.

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, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472"), a qual foi concedida em 12 de abril de 2011. O inteiro teor do 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 24 de junho de 2019, foi registrada no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 2.006.713, em 25 de junho de 2019.

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. Não há nenhuma garantia de que os investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, ressalvadas as Cotas adquiridas em razão do Direito de Preferência. As Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Sexta Emissão farão jus aos rendimentos distribuídos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de encerramento da Oferta, observadas as disposições do Regulamento.

O Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da 6ª (Sexta) Emissão do JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário ("Prospecto") contém informações adicionais e complementares a este Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes, incluindo informações sobre (1) o Fundo, seu setor de atuação e atividades; (2) as características das Cotas; (3) os termos e condições da Oferta; e (4) os riscos a ela inerentes. **LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**, em especial as seções "5 – FATORES DE RISCO", nas páginas 56 a 68 do Prospecto, e "Fatores de Risco do Fundo", no Anexo II do Regulamento, para uma descrição de certos fatores de risco relacionados à subscrição de Cotas que devem ser considerados na tomada de decisão de investimento.

Salvo conforme definidos neste Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Anúncio de Início ou no Prospecto.

#### INVESTIDOR

1. Nome/Razão Social		2. CPF/CNPJ
3. Nº Banco	4. Nº Agência	5. Conta Corrente

#### DECLARAÇÕES

6. [  ] **O INVESTIDOR DECLARA SER PESSOA VINCULADA À OFERTA PARA OS FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 55 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400.**

Para fins das Declarações acima, são consideradas "Pessoas Vinculadas": (i) controladores, pessoas físicas e/ou jurídicas, direto e indireto e/ou administradores do Administrador, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores, pessoas físicas e/ou jurídicas, direto e indireto 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. Ainda, exclusivamente em relação ao Coordenador, são consideradas Pessoas Vinculadas, em conformidade com a Determinação do Colegiado da CVM nº 6237 de 2008 e no Capítulo V – Seção II da Instrução CVM 505/11, todos os empregados da GEPTÉ – Gerência Nacional de Produtos de Tesouraria (antiga GEMEF) e da GELIT – Gerência Nacional de Liquidação, Câmbio, Operações de Tesouraria e Serviços Qualificados, seus cônjuges, companheiros e filhos menores, que são consideradas Pessoas Vinculadas ao Coordenador com relação ao Serviço Ações Online – Home Broker, e somente podem efetuar compras e vendas de valores mobiliários no mercado à vista da B3 exclusivamente através do Coordenador, não alcançando os demais empregados da instituição.

**QUANTIDADE E VALOR DA SUBSCRIÇÃO OBJETO DESTA PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS REMANESCENTES**

7. a. Quantidade de Cotas Objeto da Subscrição deste Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes: [    ]	7. b. Valor das Cotas Objeto deste Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes (R\$) – sem considerar o Custo de Distribuição Unitário: [    ]
8. a. [    ] Condiciono minha aceitação à colocação da totalidade das Cotas da Oferta até o término do período de apresentação de pedidos de subscrição, que se inicia em 16 de agosto de 2019 (inclusive) e encerra-se em 9 de setembro de 2019 (“Período de Apresentação de Pedidos de Subscrição”).	7. c. Valor das Cotas Objeto deste Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes (R\$) – considerando o Custo de Distribuição Unitário: [    ]  8. b. [    ] Na hipótese de Distribuição Parcial (e desde que atingido o Montante Mínimo de 47.560 Cotas), desejo adquirir:  [    ] a <u>totalidade</u> das Cotas indicada no <u>campo 7-a</u> ; ou  [    ] a <u>proporção</u> de Cotas aqui demandada (indicada no <u>campo 7-a</u> ) em relação ao total de cotas inicialmente objeto da Oferta, porém aplicada sobre o total de Cotas efetivamente colocado.
<b>FORMA DE PAGAMENTO</b>	
9. [    ] DOC/TED em Conta Corrente	
10. [    ] Débito em Conta Corrente	
<b>FORMA DE DEVOLUÇÃO DO PAGAMENTO</b>	
11. [    ] Crédito em Conta Corrente	

<b>CLÁUSULAS CONTRATUAIS</b>
<p>1. Nos termos deste Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes, os Coordenadores ou o Participante Especial, conforme o caso, identificado no <u>campo 13</u> abaixo, obriga-se a, em nome do Investidor, subscrever, sujeito aos termos e condições deste Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes, Cotas em quantidade a ser apurada nos termos deste Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes, limitado ao montante indicado no <u>campo 7-a</u> acima.</p> <p>2. Em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, o investidor poderá optar pela estipulação de uma quantidade mínima de Cotas a serem subscritas na Oferta nos <u>campos 8 (a) e (b)</u>, dentre as seguintes opções: (1) à colocação da totalidade das Cotas da Sexta Emissão (excluídas as Cotas Adicionais); ou (2) à colocação de, pelo menos, o Montante Mínimo da Oferta. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Período de Apresentação de Pedidos de Subscrição, os Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes realizados nos termos do subitem “(1)” acima serão automaticamente cancelados. Na hipótese de colocação de quantidade de Cotas superior ao Montante Mínimo, porém inferior à totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, até o término do Período de Apresentação de Pedidos de Subscrição, os Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes realizados nos termos do subitem “(2)” serão confirmados, em caráter irrevogável e irretratável, até a totalidade de Cotas indicada no <u>campo 7-a</u>, observado o disposto no <u>campo 8-b</u> e os critérios de rateio previstos nos parágrafos 2º, 3º e 4º da <u>Cláusula 3</u> abaixo.</p> <p>3. A quantidade de Cotas a ser subscrita pelo Investidor (a ser ajustada, conforme o caso, de acordo com os parágrafos abaixo) e o respectivo valor do investimento deverão ser informados ao Investidor pelos Coordenadores ou pelo Participante Especial, conforme o caso, até as 16h00 do Dia Útil posterior à data de alocação dos pedidos aqui feitos, sendo o pagamento limitado ao Valor da Subscrição objeto deste Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes definido no <u>campo 7-b</u>, acrescido do Custo Unitário de Distribuição. O Coordenador Líder ou o Participante Especial, conforme o caso, poderá, a seu exclusivo critério, exigir que o Investidor: (1) cadastre-se junto ao Participante Especial; e (2) deposite, no Participante Especial, o valor necessário para a integralização da totalidade das Cotas solicitadas neste 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 na Data da Liquidação.</p> <p>§1º O Investidor deverá efetuar o pagamento indicado no caput da <u>Cláusula 3</u> acima até as 10h30 da Data da Liquidação, sob pena de, em não o fazendo, ser considerado em mora de pleno direito.</p> <p>§2º Caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes seja superior à quantidade total de Cotas Remanescentes (incluindo as Cotas Adicionais, quando aplicável) (“<u>Total de Cotas Remanescentes</u>”), será observado o critério de rateio, a ser realizado pela B3, de acordo com o seguinte procedimento: será realizada a divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores que tiverem realizado Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes e à quantidade</p>

total de Cotas destinadas à Oferta e desconsiderando-se as frações de Cotas. Em caso de rateio, os Investidores poderão ter sua aquisição atendida em montante inferior ao Valor Mínimo de Subscrição.

§3º O Investidor declara-se ciente de que, após o prazo de exercício do Direito de Preferência, o Coordenador Líder divulgará "Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Direito de Preferência" informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas no curso dos procedimentos de exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas remanescentes disponíveis para colocação no mercado, sendo que a quantidade de Cotas remanescentes poderá ser significativamente inferior à quantidade original de Cotas objeto da Sexta Emissão. Assim, não há nenhuma garantia de que os investidores que venham a celebrar Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada.

§4º Este Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes encontra-se sujeito a ajuste em decorrência do exercício do Direito de Preferência pelos cotistas do Fundo em dia com suas obrigações, direito este concedido para exercício no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil imediatamente posterior à data de divulgação do Prospecto, conforme descrito na seção "4.1.9 - Direito de Preferência", na página 42 do Prospecto.

§5º Os Investidores deverão, necessariamente, indicar no campo 6 acima a sua condição de Pessoa Vinculada, respectivamente, de forma a restringir a colocação de Cotas junto a Investidores 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.

4. O Investidor somente poderá desistir deste Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes 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 16h00 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 do Anúncio de Início, bem como enviada diretamente aos investidores que já tiverem aderido à Oferta. Na hipótese de modificação da Oferta, 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.

§1º Caso o Investidor não informe sua decisão de desistência deste Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes nos termos desta Cláusula 4, este Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes será considerado válido e o Investidor deverá efetuar o pagamento do valor do investimento nos termos da Cláusula 3 acima.

§2º O comunicado ao mercado referido nesta Cláusula 4 e na Cláusula 5 abaixo será imediatamente divulgado, em meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, em caso de suspensão, cancelamento, revogação ou qualquer modificação dos termos e condições da Oferta ("Anúncio de Retificação").

5. Caso não haja a conclusão da Oferta (inclusive em razão de não ser atingido o Montante Mínimo), todos os Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes serão automaticamente cancelados e o investidor será comunicado pela respectiva Instituição Participante da Oferta sobre a resilição, revogação ou cancelamento, conforme o caso, que também será objeto de Anúncio de Retificação.

6. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento do valor calculado nos termos da Cláusula 3 acima e (a) o Investidor venha a desistir deste Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes, nos termos da Cláusula 4 acima, ou (b) ocorra a hipótese prevista na Cláusula 5 acima, deverão ser restituídos integralmente ao Investidor (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 Sexta 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, em até 7 (sete) dias úteis contados (i) do pedido de cancelamento deste Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes, nos termos da Cláusula 4 acima, ou (ii) do cancelamento da Oferta, nos termos da Cláusula 5 acima, mediante crédito em conta corrente na forma indicada no campo 11 acima.

7. Este Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, observado o disposto nas Cláusulas 3, 4, 5 e 6 acima, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título, representando um compromisso irrevogável e irretratável de integralização e subscrição da quantidade de Cotas indicada no campo 7-a acima, observados os critérios de rateio aqui previstos e ressalvadas as hipóteses de

desistência expressamente previstas na Cláusula 4 acima. Caso o Investidor não efetue o pagamento do valor de integralização das Cotas subscritas, nos termos aqui previstos, o presente Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes poderá ser executado pelos Coordenadores e/ou pelo Participante Especial e/ou pelo Administrador do Fundo, conforme o caso, obrigando o Investidor a integralizar os recursos previstos após o rateio.

8. A subscrição das Cotas, nos termos deste Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes, será formalizada mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Fundo, na forma do Anexo deste Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes, e estará sujeita aos termos e condições da Oferta e àquelas condições previstas nos Boletins de Subscrição.

9. As partes elegem o Foro da Justiça Federal da Subseção Judiciária de São Paulo, da Seção Judiciária do Estado de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer dúvidas ou conflitos decorrentes deste Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**COMO OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO UMA MODALIDADE DE INVESTIMENTO EM DESENVOLVIMENTO NO MERCADO BRASILEIRO, AINDA NÃO MOVIMENTAM VOLUMES SIGNIFICATIVOS DE RECURSOS, COM NÚMERO REDUZIDO DE INTERESSADOS EM REALIZAR NEGÓCIOS DE COMPRA E VENDA DE COTAS, SEUS INVESTIDORES PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR TRANSAÇÕES NO MERCADO SECUNDÁRIO. NESTE SENTIDO, O INVESTIDOR DEVE OBSERVAR O FATO DE QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS NA FORMA DE CONDOMÍNIOS FECHADOS, NÃO ADMITINDO O RESGATE DE SUAS COTAS, SENÃO QUANDO DA EXTINÇÃO DO FUNDO. COMO RESULTADO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, PODENDO OS TITULARES DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, MESMO SENDO ESTAS OBJETO DE NEGOCIAÇÃO NO MERCADO DE BOLSA OU DE BALCÃO ORGANIZADO. DESSE MODO, O INVESTIDOR QUE ADQUIRIR AS COTAS DO FUNDO DEVERÁ ESTAR CONSCIENTE DE QUE O INVESTIMENTO NO FUNDO É UM INVESTIMENTO DE LONGO PRAZO. ADICIONALMENTE, PODERÁ OCORRER PERDA DE LIQUIDEZ DAS COTAS DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO NO CASO DE SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE GRANDE QUANTIDADE DE COTAS POR POUCOS INVESTIDORES.**

**AS APLICAÇÕES DO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.**

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DE SEU OBJETIVO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes este Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes, apondo suas assinaturas nos campos 12 e 13 abaixo, em três vias de igual teor e para um só efeito, na presença de testemunhas que também o assinam, no campo 14 abaixo.

O Investidor declara:

- i) ter conhecimento da forma de obtenção do Prospecto, inclusive por meio eletrônico, nos seguintes websites:
  - (i) no website "www.safrasset.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";
  - (ii) no website "www.safrabi.com.br", clicar no link "Prospecto Definitivo JSRE 2019";
  - (iii) no website "www.caixa.gov.br", clicar no link: <http://www.caixa.gov.br/voce/poupanca-e-investimentos/acoes-online/ofertas-publicas/em-andamento/Paginas/default.aspx> – neste *website* localizar o material da "Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 6ª Emissão do JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário - FII";
  - (iv) 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"; e
  - (v) no website [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) > Produtos e Serviços > Saiba Mais > Ofertas públicas > Saiba Mais > Ofertas em andamento > Fundos. Clicar em "JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII"; por fim, selecionar "Prospecto";
- ii) ter conhecimento dos termos e condições do Boletim de Subscrição, do Termo de Adesão e do Prospecto, nomeando, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, o Coordenador Líder, o Coordenador e/ou o

Participante Especial infra indicado, conforme o caso, como seu procurador, conferindo-lhe poderes para celebrar e assinar, em seu nome, o Boletim de Subscrição, o Termo de Adesão e todos os demais documentos necessários à subscrição e integralização das Cotas, devendo o Coordenador Líder, o Coordenador e/ou o Participante Especial infra indicado, enviar cópia do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão assinado ao Investidor;

- iii) (a) ter obtido exemplar do Prospecto, (b) ter conhecimento do seu teor quando do preenchimento dos campos constantes deste Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes e da assinatura deste Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes, e (c) ter conhecimento dos riscos relacionados à oferta, bem como dos riscos descritos na seção "5 - Fatores de Risco", nas páginas 56 a 68 do prospecto e na seção "Fatores de Risco do Fundo", no Anexo II do Regulamento do Fundo;
- iv) ter observado o Valor Mínimo de Subscrição;
- v) não ter efetuado e se comprometer a não efetuar Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes perante mais de uma Instituição Participante da Oferta;
- vi) estar ciente que caso tal reserva já tenha sido efetuada em outra Instituição Participante da Oferta, este Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes será cancelado;
- vii) estar ciente de que, não havendo pagamento pontual, a Instituição Participante da Oferta junto a qual o Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes foi feito automaticamente cancelará o Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes. Não obstante, na hipótese de a Instituição Participante da Oferta junto a qual tenha sido realizado este Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes não prestar garantia firme de liquidação para a subscrição das Cotas, este Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes e o Boletim de Subscrição serão automaticamente cancelados;
- viii) estar ciente de que o presente instrumento não substitui os documentos da Oferta, os quais deve subscrever, conforme necessário, sob pena de comprometer sua participação na Oferta;
- ix) ter tido amplo acesso a todas as informações que julgou necessárias e suficientes para embasar a presente decisão de adquirir as Cotas, e que tais informações não constituirão, em hipótese alguma, sugestão de investimento nas Cotas, nem garantia de resultados;
- x) para todos os fins: (a) estar de acordo com as condições expressas no presente Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes; (b) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Prospecto; (c) estar ciente de que os Coordenadores não são obrigados a atualizar qualquer informação sobre o Fundo, ou a situação econômico-financeira do Fundo, obrigando-me a obter essas informações de modo independente; (d) ter conhecimento de que a participação dos Coordenadores não implica julgamento sobre a qualidade do Fundo, tampouco garantia com relação às expectativas de retorno do investimento e/ou do valor principal investido nas Cotas; e (e) que os recursos utilizados para a integralização das Cotas não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998;
- xi) ter plena ciência de que os Coordenadores têm estreito relacionamento comercial com o Administrador e estão sendo remunerados em relação à Oferta e não tem qualquer objeção a este fato;
- xii) isentar os Coordenadores de qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos de qualquer natureza, inclusive lucros cessantes, que venha a incorrer em virtude de eventual impossibilidade de aquisição das Cotas; e
- i) para todos fins que está de acordo com as cláusulas contratuais e demais condições expressas neste instrumento.

<p>12</p> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 10px 0;"/> <p>LOCAL DATA</p> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 10px 0;"/> <p>INVESTIDOR OU REPRESENTANTE LEGAL</p>	<p>13 – CARIMBO E ASSINATURA DO COORDENADOR LÍDER, DO COORDENADOR OU DO PARTICIPANTE ESPECIAL, CONFORME O CASO:</p> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 10px 0;"/> <p>LOCAL DATA</p> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 10px 0;"/> <p>(     ) COORDENADOR LÍDER (     ) COORDENADOR (     ) PARTICIPANTE ESPECIAL: _____</p>
--	---

14 – TESTEMUNHAS

<hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 0 0 10px 0;"/> <p>NOME: CPF:</p>	<hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 0 0 10px 0;"/> <p>NOME: CPF:</p>
---	---

**ANEXO I AO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS REMANESCENTES – BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E  
TERMO DE ADESÃO**



**Safra**

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**

**CÓDIGO ISIN Nº BRJSRECTF007**

**Condicionado**

**Não Condicionado**

**Nº**

Boletim de Subscrição ("Boletim de Subscrição") relativo à oferta pública de distribuição de cotas da sexta emissão do JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), 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 Av. Paulista, 2.150, 12º andar, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob nº 03.017.677/0001-20 ("Administrador") ("Oferta" ou "Sexta Emissão"), todas nominativas e escriturais ("Cotas"), a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400"), sob coordenação do Banco Safra S.A., instituição financeira, com sede na Av. Paulista, 2.100, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28 ("Banco Safra" ou "Coordenador Líder"), e da Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada nos termos do Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Brasília/DF, regendo-se atualmente por meio do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária de 19 de janeiro de 2018 e arquivado na JCDF no dia 23 de janeiro de 2018, por meio de sua Vice-Presidência de Finanças e Controladoria, situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 12º andar ("Coordenador" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), contando, ainda, com a participação de determinada(s) instituição(ões) consorciada(s) autorizada(s) a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciada(s) junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), contratada(s) pelo Coordenador Líder, para participar da Oferta ("Participante(s) Especial(is)") e, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta". **A Oferta foi registrada na CVM em [=], sob o nº [=].**

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, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472"), a qual foi concedida em 12 de abril de 2011. O inteiro teor do 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 24 de junho de 2019, foi registrada no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 2.006.713, em 25 de junho de 2019.

O Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da 6ª (Sexta) Emissão do JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário ("Prospecto") contém informações adicionais e complementares a este Boletim de Subscrição, incluindo informações sobre (1) o Fundo, seu setor de atuação e atividades; (2) as características das Cotas; (3) os termos e condições da Oferta; e (4) os riscos a ela inerentes. **LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**, em especial as seções "5 – FATORES DE RISCO", nas páginas 56 a 68 do Prospecto, e "Fatores de Risco do Fundo", no Anexo II do Regulamento, para uma descrição de certos fatores de risco relacionados à subscrição de Cotas que devem ser considerados na tomada de decisão de investimento.

Salvo quando definidos neste Boletim de Subscrição, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Anúncio de Início ou no Prospecto.

### SUBSCRITOR

1. Nome/Razão Social		2. CPF/CNPJ
3. Nº Banco	4. Nº Agência	5. Conta Corrente

### DECLARAÇÕES

6.  **O INVESTIDOR DECLARA SER PESSOA VINCULADA À OFERTA PARA OS FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 55 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400.**

Para fins das Declarações acima, são consideradas "Pessoas Vinculadas": (i) controladores, pessoas físicas e/ou jurídicas, direto e indireto e/ou administradores do Administrador, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores, pessoas físicas e/ou jurídicas, direto e indireto 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. Ainda, exclusivamente em relação ao Coordenador, são consideradas Pessoas Vinculadas, em conformidade com a Determinação do Colegiado da CVM nº 6237 de 2008 e no Capítulo V – Seção II da Instrução CVM 505/11, todos os empregados da GEPT – Gerência Nacional de Produtos de Tesouraria (antiga GEMEF) e da GELIT – Gerência Nacional de Liquidação, Câmbio, Operações de Tesouraria e Serviços Qualificados, seus cônjuges, companheiros e filhos menores, que são consideradas Pessoas Vinculadas ao Coordenador com relação ao Serviço Ações Online – Home Broker, e somente podem efetuar compras e vendas de valores mobiliários no mercado à vista da B3 exclusivamente através do Coordenador, não alcançando os demais empregados da instituição.

### QUANTIDADE DE VALORES MOBILIÁRIOS SUBSCRITOS

7. Quantidade Total de Cotas Alocadas	8. Preço por Cota (R\$) R\$108,28
9. Valor de Emissão por Cota (R\$) R\$105,13	10. Custo de Distribuição Unitário (R\$) R\$3,15
11. Valor Total a ser Pago pelo Subscritor (R\$)	

### FORMA DE PAGAMENTO

12.a <input type="checkbox"/> DOC/TED em Conta Corrente	Nº Banco	Nº Agência	Conta Corrente
12.b <input type="checkbox"/> Débito em Conta Corrente	Nº Banco	Nº Agência	Conta Corrente

### FORMA DE DEVOLUÇÃO DO PAGAMENTO

13. <input type="checkbox"/> Crédito em Conta Corrente	Nº Banco	Nº Agência	Conta Corrente
--	----------	------------	----------------

### CLÁUSULAS CONTRATUAIS

1. Nos termos deste Boletim de Subscrição, o subscritor ("Subscritor") subscreve o número de Cotas indicado no campo 7 acima, ao Preço por Cota indicado no campo 8 acima. O Fundo é, neste ato, representado pelo "Coordenador Líder", pelo "Coordenador" ou por um dos "Participantes Especiais", conforme identificado no campo 15 abaixo, com base nos poderes que lhe foram outorgados, atuando como mandatário do Fundo.

2. O Preço por Cota indicado no campo 8 acima foi fixado em R\$108,28, correspondendo ao Valor de Emissão por Cota de R\$105,13 indicado no campo 9 acima, acrescido do Custo Unitário de Distribuição de R\$3,15 indicado no

campo 10 acima. A manutenção da Oferta encontra-se condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 47.560 Cotas (“Montante Mínimo”).

3. O Preço por Cota deverá ser pago à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis. O Subscritor, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, autoriza os Coordenadores ou o Participante Especial infra indicado, conforme o caso, a debitar a conta corrente indicada no campo 12.b acima, até o montante no campo 11 acima, na data de liquidação da Oferta, observado o disposto neste Boletim de Subscrição.

3.1. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas, Subscritor, neste ato, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400:

#### **PREENCHER SOMENTE EM CASO DE SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA**

- a) [ ] condiciona sua obrigação de subscrição à subscrição da totalidade das Cotas da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais) até o término do período de apresentação de pedidos de subscrição de cotas remanescentes, que se iniciou em 16 de agosto de 2019 (inclusive), encerrando-se em 9 de setembro de 2019 (“Período de Apresentação de Pedidos de Subscrição”); ou
- b) [ ] condiciona sua obrigação de subscrição à subscrição de, pelo menos, o Montante Mínimo da Oferta (47.560 Cotas).

3.1.1. Na hipótese de implementação da condição prevista na Cláusula 3.1(b) acima, o Subscritor obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a subscrever e integralizar:

#### **PREENCHER SOMENTE CASO TENHA SIDO SELECIONADA A OPÇÃO “B” NO ITEM 3.1 ACIMA**

a) [ ] a totalidade das Cotas correspondentes ao Valor Total indicado no campo 11; ou

b) [ ] a quantidade de Cotas correspondente à proporção entre a quantidade de Cotas objeto do presente Boletim de Subscrição (indicadas no campo 7) e a quantidade de Cotas originalmente ofertadas na Oferta (5.945.020 cotas), porém aplicada sobre o total de Cotas efetivamente colocado no âmbito da Oferta, sendo que o Subscritor declara-se ciente que, nesta hipótese, a quantidade de Cotas adquiridas pelo Subscritor poderá ser inferior ao Valor Mínimo de Subscrição definido na capa do Prospecto, a qual corresponde a R\$ 1.000,00 (trinta mil reais), observado o item 4.1.5 do Prospecto.

4. O Subscritor somente poderá desistir de seu compromisso de subscrição 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 Subscritor 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 do Anúncio de Início, bem como enviada diretamente aos investidores que já tiverem aderido à Oferta. Na hipótese de modificação da Oferta, 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.

§1º Caso o Subscritor não informe sua decisão de desistência deste Boletim de Subscrição nos termos desta Cláusula 4, este Boletim de Subscrição será considerado válido e o Subscritor deverá efetuar o pagamento do valor do investimento indicado no campo 11 acima.

§2º O comunicado ao mercado referido nesta Cláusula 4 e na Cláusula 5 abaixo será imediatamente divulgado, em meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, em caso de suspensão, cancelamento, revogação ou qualquer modificação dos termos e condições da Oferta (“Anúncio de Retificação”).

5. Caso não haja a conclusão da Oferta (inclusive em razão de não ser atingido o Montante Mínimo), todos os boletins de subscrição serão automaticamente cancelados e o Subscritor será comunicado pela respectiva Instituição Participante da Oferta sobre a rescisão, revogação ou cancelamento, conforme o caso, que também será objeto de Anúncio de Retificação.

6. Caso o Subscritor já tenha efetuado o pagamento do valor calculado no campo 11 acima e (a) o Subscritor venha a desistir deste Boletim de Subscrição, nos termos da Cláusula 4 acima, ou (b) ocorra a hipótese prevista na Cláusula 5 acima, deverão ser restituídos integralmente ao Subscritor (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 Sexta 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, em até 7 (sete) dias úteis contados (i) do pedido de cancelamento deste Boletim de Subscrição, nos termos da Cláusula 4 acima, ou (ii) do cancelamento da Oferta, nos termos da Cláusula 5 acima, mediante crédito em conta corrente na forma indicada no campo 13 acima.

Caso o subscritor tenha optado por realizar a subscrição condicionada de Cotas na forma da Cláusula 3.1 acima e já tenha efetuado o pagamento do valor calculado no campo 11 acima, aplicar-se-á também o disposto abaixo:

- a) Caso a condição prevista na Cláusula 3.1.a acima não se implemente e o pagamento do preço de integralização das Cotas já tenha sido efetuado, 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.
- b) Caso a condição prevista na Cláusula 3.1.b acima se implemente e o pagamento do preço de integralização das Cotas já tenha sido efetuado, a diferença entre o preço de integralização pago e o preço de integralização das Cotas efetivamente alocadas ao subscritor 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.

8. O presente Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, observado o disposto nas Cláusulas 4, 5 e 6 acima, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título.

9. Fica o Banco Safra S.A., na qualidade de instituição prestadora de serviços de escrituração das Cotas do Fundo, autorizado a registrar em nome do Subscritor a quantidade de Cotas identificada no campo 7 acima, observado o disposto na Cláusula 3.1 e seguintes.

10. Tendo recebido neste ato a totalidade do valor indicado no campo 11 acima, os Coordenadores ou o Participante Especial, conforme o caso, dá ao Subscritor, também neste ato, a mais ampla, plena, geral, irrevogável e irretratável quitação com relação ao pagamento do valor indicado no campo 11 acima. Da mesma forma, tendo recebido neste ato a quantidade de Cotas indicada no campo 7 acima, o Subscritor dá ao Fundo e aos Coordenadores ou ao Participante Especial, neste ato, a mais ampla, plena, geral, irrevogável e irretratável quitação com relação à entrega da quantidade de Cotas indicadas no campo 7 acima.

11. O Subscritor assina o Termo de Adesão anexo anuindo com todas as condições do Regulamento do Fundo e do Prospecto da Oferta, datado de 9 de agosto de 2019, cujos termos declara conhecer e aceitar.

12. As partes elegem o Foro da Justiça Federal da Subseção Judiciária de São Paulo, da Seção Judiciária do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer dúvidas ou conflitos decorrentes deste Boletim de Subscrição, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**COMO OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO UMA MODALIDADE DE INVESTIMENTO EM DESENVOLVIMENTO NO MERCADO BRASILEIRO, AINDA NÃO MOVIMENTAM VOLUMES SIGNIFICATIVOS DE RECURSOS, COM NÚMERO REDUZIDO DE INTERESSADOS EM REALIZAR NEGÓCIOS DE COMPRA E VENDA DE COTAS, SEUS INVESTIDORES PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR TRANSAÇÕES NO MERCADO SECUNDÁRIO. NESTE SENTIDO, O INVESTIDOR DEVE OBSERVAR O FATO DE QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS NA FORMA DE CONDOMÍNIOS FECHADOS, NÃO ADMITINDO O RESGATE DE SUAS COTAS, SENÃO QUANDO DA EXTINÇÃO DO FUNDO. COMO RESULTADO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, PODENDO OS TITULARES DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, MESMO SENDO ESTAS OBJETO DE NEGOCIAÇÃO NO MERCADO DE BOLSA OU DE BALCÃO ORGANIZADO. DESSE MODO, O INVESTIDOR QUE ADQUIRIR AS COTAS DO FUNDO DEVERÁ ESTAR CONSCIENTE DE QUE O INVESTIMENTO NO FUNDO É UM INVESTIMENTO DE LONGO PRAZO. ADICIONALMENTE, PODERÁ OCORRER PERDA DE LIQUIDEZ DAS COTAS DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO NO CASO DE SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE GRANDE QUANTIDADE DE COTAS POR POUCOS INVESTIDORES.**

**AS APLICAÇÕES DO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES,**

**DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.**

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DE SEU OBJETIVO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes este Boletim de Subscrição, apondo suas assinaturas nos campos 14 e 15 abaixo, em três vias de igual teor e para um só efeito, na presença de testemunhas que também o assinam, no campo 16 abaixo.

O Subscritor declara:

- xiii) ter conhecimento da forma de obtenção do Prospecto, inclusive por meio eletrônico, nos seguintes websites:
  - (vi) no website "www.safrasaset.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";
  - (vii) no website "www.safrabi.com.br", clicar no link "Prospecto Definitivo JSRE 2019";
  - (viii) no website "www.caixa.gov.br", clicar no link: <http://www.caixa.gov.br/voce/poupanca-e-investimentos/acoes-online/ofertas-publicas/em-andamento/Paginas/default.aspx> – neste *website* localizar o material da "Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 6ª Emissão do JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário - FII";
  - (ix) 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"; e
  - (x) no website [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) > Produtos e Serviços > Saiba Mais > Ofertas públicas > Saiba Mais > Ofertas em andamento > Fundos. Clicar em "JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII"; por fim, selecionar "Prospecto";
- xiv) (a) ter obtido exemplar do Prospecto, (b) ter conhecimento do seu teor quando do preenchimento dos campos constantes deste Boletim de Subscrição e da assinatura deste Boletim de Subscrição, e (c) ter conhecimento dos riscos relacionados à oferta, bem como dos riscos descritos na seção "5 - Fatores de Risco", nas páginas 56 a 68 do prospecto e na seção "Fatores de Risco do Fundo", no Anexo II do Regulamento do Fundo;
- xv) ter observado o Valor Mínimo de Subscrição;
- xvi) não ter efetuado e se comprometer a não efetuar Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes perante mais de uma Instituição Participante da Oferta;
- xvii) estar ciente de que o presente instrumento não substitui os documentos da Oferta, os quais deve subscrever, conforme necessário, sob pena de comprometer sua participação na Oferta;
- xviii) ter tido amplo acesso a todas as informações que julgou necessárias e suficientes para embasar a presente decisão de adquirir as Cotas, e que tais informações não constituirão, em hipótese alguma, sugestão de investimento nas Cotas, nem garantia de resultados;
- xix) para todos os fins: (a) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (b) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Prospecto; (c) estar ciente de que os Coordenadores não são obrigados a atualizar qualquer informação sobre o Fundo, ou a situação econômico-financeira do Fundo, obrigando-me a obter essas informações de modo independente; (d) ter conhecimento de que a participação dos Coordenadores, não implica julgamento sobre a qualidade do Fundo, tampouco garantia com relação às expectativas de retorno do investimento e/ou do valor principal investido nas Cotas; e (e) que os recursos utilizados para a integralização das Cotas não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998;
- xx) ter plena ciência de que os Coordenadores têm estreito relacionamento comercial com o Administrador e estão sendo remunerados em relação à Oferta e não tem qualquer objeção a este fato;
- xxi) isentar os Coordenadores de qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos de qualquer natureza, inclusive lucros cessantes, que venha a incorrer em virtude de eventual impossibilidade de aquisição das Cotas; e
- ii) para todos os fins que está de acordo com as cláusulas contratuais e demais condições expressas neste instrumento.

14.

15. CARIMBO E ASSINATURA DO COORDENADOR LÍDER, DO COORDENADOR OU DO PARTICIPANTE ESPECIAL, CONFORME O CASO:

<p>LOCAL DATA</p> <hr/> <p>SUBSCRITOR OU REPRESENTANTE LEGAL</p>	<p>LOCAL DATA</p> <hr/> <p>(     ) COORDENADOR LÍDER  (     ) COORDENADOR  (     ) PARTICIPANTE ESPECIAL: _____</p>
<p>16. TESTEMUNHAS</p> <hr/> <p>NOME: _____  CPF: _____</p> <p>NOME: _____  CPF: _____</p>	

**Anexo I ao Boletim de Subscrição - Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco**

**JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ 13.371.132/0001-71

Ao

**BANCO J. SAFRA S.A.**

Avenida Paulista, nº 2.150

São Paulo - SP

[Nome/Razão Social], [CPF/CNPJ], [Endereço completo], [Bairro], [CEP], [Cidade], [Estado] na qualidade de investidor do **JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** CNPJ 13.371.132/0001-71 ("Fundo"), administrado pelo Banco J Safra S.A. ("Administrador"), na qualidade de subscritor de cotas de emissão do Fundo, venho, na forma deste instrumento ("Termo de Adesão"), declarar que:

(i) obtive, no ato da minha primeira subscrição de Cotas, um exemplar devidamente atualizado do regulamento do Fundo e do prospecto da Oferta ("Regulamento" e "Prospecto", respectivamente), tendo lido e entendido o inteiro teor desses documentos, sendo que, por meio deste Termo de Adesão, concordo e manifesto, expressamente, minha adesão, irrevogável e irretroatável, sem quaisquer restrições, a todos os seus termos, cláusulas e condições;

(ii) tenho ciência e bom entendimento dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira de investimento do Fundo, da taxa de administração do Fundo, da forma de integralização das Cotas do Fundo, dos riscos aos quais o Fundo e, conseqüentemente, os meus investimentos estão sujeitos, bem como da possibilidade de ocorrência de variações no patrimônio líquido do Fundo e da perda total do capital por mim investido e/ou possibilidade de necessidade de dispor de patrimônio adicional para cobrir despesas do Fundo;

(iii) fiz minha própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo e, considerando minha situação financeira e meus objetivos de investimento, tomei a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização das Cotas. Para tanto, tive acesso a todas as informações que julguei necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas;

(iv) a política de investimento do Fundo e os riscos aos quais o Fundo está sujeito estão de acordo com a minha situação financeira, meu perfil de risco e minha estratégia de investimento;

(v) tenho ciência de que o Administrador e/ou o Gestor, em hipótese alguma, excetuadas as ocorrências resultantes de comprovado dolo ou má-fé, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo e/ou resgate de Cotas, ou quaisquer outras perdas que o Fundo venha a apresentar em decorrência de sua política de investimento, bem como em razão dos riscos inerentes à natureza do Fundo;

(vi) tenho ciência de que as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, dos demais prestadores de serviços do Fundo, de qualquer mecanismo de seguro e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, estando ciente da possibilidade de perda de parte ou da totalidade do capital investido e ocorrência de patrimônio líquido negativo do Fundo, não havendo qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo Fundo;

(vii) obrigo-me a prestar ao Administrador quaisquer informações adicionais consideradas relevantes para justificar as movimentações financeiras por mim solicitadas;

(viii) os recursos que serão utilizados na integralização das minhas Cotas não são ou serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro;

(ix) tenho ciência de que a existência de rentabilidade do Fundo e/ou de outros fundos de investimento imobiliário não representa garantia de resultados futuros;

(x) o envio de informações por meio de correio eletrônico depende da anuência do cotista, cabendo ao Administrador a responsabilidade da guarda da referida autorização;

(xi) responsabilizo-me pela veracidade das minhas declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir o Fundo, a instituição intermediária líder e ao Administrador por quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de falsidade, inexatidão ou imprecisão das mesmas;

(xii) tenho pleno conhecimento das disposições da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e legislação complementar, estando ciente de que as aplicações em cotas de fundos de investimento estão sujeitas a controle do Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos cotistas de fundos de investimento; os recursos que serão utilizados na integralização de suas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, conforme acima referida;

(xiii) tenho ciência de que a concessão de registro para a venda das Cotas do Fundo não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação do Regulamento do Fundo à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou do Administrador, do Gestor e demais prestadores de serviços do Fundo;

(xiv) tenho ciência de que as estratégias de investimento do Fundo podem resultar em perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo;

(xv) tenho ciência dos riscos envolvidos no investimento em cotas do Fundo, conforme descritos na Seção de Fatores de Risco no Prospecto.

Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Regulamento ou no Boletim de Subscrição ou Prospecto.

Sendo o que cumpria para o momento, subscrevo-me.

São Paulo, [ ] de [ ] de 2019

---

**INVESTIDOR**

**Anexo VII. Informe Anual – Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472**

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII	<b>CNPJ do Fundo:</b>	13.371.132/0001-71
<b>Data de Funcionamento:</b>	06/06/2011	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRJSRECTF007	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	8.081.791,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Híbrido <b>Segmento de Atuação:</b> Híbrido <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	29/03
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	BANCO J. SAFRA S.A.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	03.017.677/0001-20
<b>Endereço:</b>	AVENIDA PAULISTA, 2150, - BELA VISTA- SÃO PAULO- SP- 01311-300	<b>Telefones:</b>	0300 105 1234 0800 772 5755
<b>Site:</b>	<a href="http://www.safraasset.com.br/imobiliarios/home.asp">http://www.safraasset.com.br/imobiliarios/home.asp</a>	<b>E-mail:</b>	SAFRA.ASSET@SAFRA.COM.BR
<b>Competência:</b>	03/2019		

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	49.928.567/0001-11	Avenida Dr. Chucru 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	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	<b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Montantes Investidos</b>	<b>Origem dos recursos</b>
	FII	Ganho de capital e renda	6.353.991,35	Recursos em caixa
	LFT	Liquidez	463.518.668,24	Recursos em caixa
	LCI	Liquidez	385.303.650,07	Recursos em caixa
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	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.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>			
	A cota patrimonial obteve um retorno total de 5,84% no período e a cota a mercado obteve um retorno total de 6,13% .			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>			
	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	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>						
	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.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>						
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>						
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>		<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>		
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>					
	ED WNTU II	268.030.000,00	SIM		2,52%		
	PB440 sl 501 e 2101	7.460.000,00	SIM		3,08%		
6.1	<b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b>						
	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.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>						
	<b>Nº do Processo</b>	<b>Juízo</b>	<b>Instância</b>	<b>Data da Instauração</b>	<b>Valor da causa (R\$)</b>	<b>Partes no processo</b>	<b>Chance de perda (provável, possível ou remota)</b>
	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
	<b>Principais fatos</b>						
	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.						
	<b>Análise do impacto em caso de perda do processo</b>						
	Valor Envolvido Atualizado Aproximado: R\$ 493.276,71, em 31/12/2018.						
	<b>Nº do Processo</b>	<b>Juízo</b>	<b>Instância</b>	<b>Data da Instauração</b>	<b>Valor da causa (R\$)</b>	<b>Partes no processo</b>	<b>Chance de perda (provável, possível ou remota)</b>
	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
	<b>Principais fatos</b>						
	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.						
	<b>Análise do impacto em caso de perda do processo</b>						
	Valor envolvido: R\$ 5.906.329,75, em 31/12/2018.						
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>						
	Não possui informação apresentada.						
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>						
	Não possui informação apresentada.						
10.	<b>Assembleia Geral</b>						
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>						
	Av. Paulista, 2150 www.safraasset.com.br						
10.2	<b>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.</b>						

www.safrasaset.com.br, conforme artigo 44 do Regulamento.					
10.3	<b>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.</b>				
(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.safrasaset.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	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>				
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.	<b>Remuneração do Administrador</b>				
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>				
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.					
<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>		<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>		<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>	
-2.024.097,36		0,22%		0,23%	
12.	<b>Governança</b>				
12.1	<b>Representante(s) de cotistas</b>				
Não possui informação apresentada.					
12.2	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>				
<b>Nome:</b>		Luiz Antônio Navarro Lima		<b>Idade:</b> 56	
<b>Profissão:</b>		Diretor		<b>CPF:</b> 010.674.638-36	
<b>E-mail:</b>		luiz.navarro@safra.com.br		<b>Formação acadêmica:</b> Economista	
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>		0,00		<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b> 0,00	
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>		0,00		<b>Data de início na função:</b> 09/01/2018	
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Nome da Empresa</b>		<b>Período</b>		<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	
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	
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Evento</b>			<b>Descrição</b>		
<b>Qualquer condenação criminal</b>			não aplicável		
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>			não aplicável		
13.	<b>Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>				
<b>Faixas de Pulverização</b>		<b>Nº de cotistas</b>		<b>Nº de cotas detidas</b>	
Até 5% das cotas		22.426,00		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	
				<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	
				<b>% detido por PF</b>	
				<b>% detido por PJ</b>	
				89,47%	
				86,51%	
				2,96%	
				0,00%	
				0,00%	
				10,53%	
				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%
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>						
Não possui informação apresentada.						
<b>15. Política de divulgação de informações</b>						
15.1	<b>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.</b>					
	Não possui informação apresentada.					
15.2	<b>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.</b>					
	Não possui informação apresentada.					
15.3	<b>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.</b>					
	Não possui informação apresentada.					
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>					
	Não possui informação apresentada.					
<b>16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>						
Não possui informação apresentada.						

### 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
----	---

## **Fatores de Risco do FUNDO**

A carteira do FUNDO, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os analisados abaixo:

### **I. Riscos de Mercado**

**Fatores macroeconômicos relevantes.** Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do FUNDO e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do FUNDO ou (b) liquidação do FUNDO, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo FUNDO ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das cotas, os demais cotistas do FUNDO, o ADMINISTRADOR e o Coordenador Líder, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do FUNDO, (b) a liquidação do FUNDO ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

**Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do FUNDO.** Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do FUNDO estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos cotistas.** A legislação aplicável ao FUNDO, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo FUNDO, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e

alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do FUNDO, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do FUNDO.

**Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária.** Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**Riscos jurídicos.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste FUNDO considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

## **II. Riscos relacionados ao FUNDO**

**Inexistência de garantia de eliminação de riscos.** A realização de investimentos no FUNDO sujeita o investidor aos riscos aos quais o FUNDO e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no FUNDO. O FUNDO não conta com garantias do ADMINISTRADOR, do Coordenador Líder, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do FUNDO não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no FUNDO além de seus compromissos.

**Desempenho passado.** Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do FUNDO

que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, do FUNDO, ou de quaisquer investimentos em que o ADMINISTRADOR e Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo FUNDO no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

**Revisões e/ou atualizações de projeções.** O FUNDO, o ADMINISTRADOR e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do FUNDO e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

**Risco de Concentração da Carteira do FUNDO.** O FUNDO poderá concentrar até 100% de seus recursos em um único Ativo Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira.

**Risco relativo à rentabilidade do FUNDO.** O investimento nas cotas do FUNDO é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo FUNDO.

**Risco de disponibilidade de caixa.** Caso o FUNDO não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o ADMINISTRADOR convocará os cotistas para que em Assembleia Geral estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao FUNDO. Os cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

**Risco relativo à concentração e pulverização.** Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das cotas da Primeira Emissão do FUNDO, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos cotistas minoritários.

**Risco de conflito de interesses.** O Regulamento prevê a possibilidade de contratação de empresas do mesmo grupo do ADMINISTRADOR para a prestação de serviços de custódia e escrituração das cotas do FUNDO. Além disso, a Política de Investimentos do FUNDO estabelece que poderão ser adquiridos pelo FUNDO, ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo ADMINISTRADOR ou por quaisquer dos cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação.

**Risco de Desapropriação e de Sinistro.** Dado que o objetivo do FUNDO é o de investir em Ativos Alvo que correspondem a direitos creditórios vinculados a empreendimentos imobiliários, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiver vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao FUNDO em decorrência de sua titularidade sobre Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pelo FUNDO, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

**Risco das Contingências Ambientais.** Dado que o objetivo do FUNDO é o de investir em Ativos Alvo que correspondem a direitos creditórios vinculados a empreendimentos imobiliários, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do FUNDO.

**Riscos relacionados ao investimento em cotas de FII.** Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no

mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do FUNDO deverá estar consciente de que o investimento no FUNDO consiste em investimento de longo prazo.

**Risco Proveniente do Uso de Derivativos.** A contratação pelo FUNDO de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao FUNDO e impactar negativamente o valor das Cotas.

### **III. Riscos relacionados ao mercado imobiliário**

O FUNDO investirá em cotas de fundos de investimentos imobiliário que poderão ter em seu patrimônio investido em imóveis, os quais estão sujeitos aos seguintes a seguir elencado que se concretizados afetarão os rendimentos das cotas desse FUNDO.

**Risco de desvalorização dos Imóveis.** Como os recursos do FUNDO poderão ser aplicados diretamente em imóveis ou em FIIs que investem em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração, é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os Imóveis adquiridos para integrar patrimônio do FUNDO.

A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo FUNDO.

### **IV. Riscos relativos às novas emissões**

Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do FUNDO é importante que os cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de cotas que poderão ocorrer. A

ausência do cotista na subscrição de novas cotas pode, sem dúvida, ensejar a diluição. Muito embora o Regulamento do FUNDO contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas cotas, possibilitando assim que os cotistas tenham o mínimo de proteção adequada a tais circunstâncias, os cotistas devem estar atentos às novas emissões.

## **Anexo VIII. Estudo de Viabilidade**

## ESTUDO DE VIABILIDADE

O presente estudo de viabilidade para o JS Real Estate Multigestão FII foi realizado pela instituição administradora do Fundo, Banco J. Safra S/A, com base em um horizonte de 10 (dez) anos ou 120 (cento e vinte) meses a contar da data prevista para a publicação do anúncio de encerramento da Oferta pública da 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo.

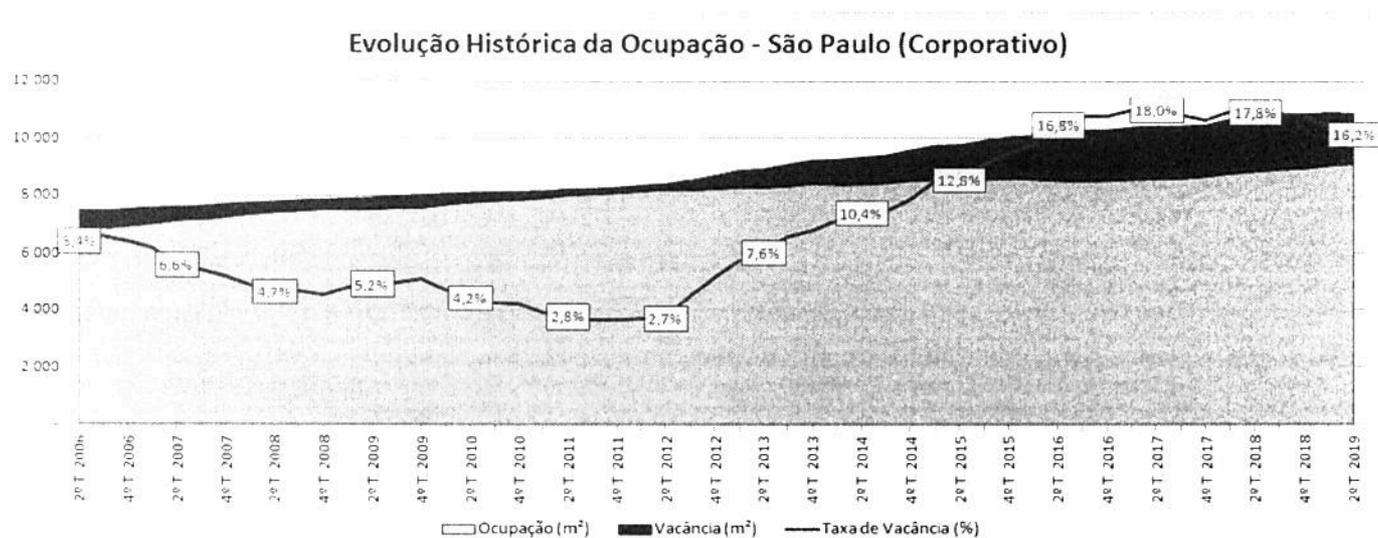
### PREMISSAS

#### Cenário Econômico

Foi considerado para o Estudo de Viabilidade um cenário econômico nacional estável para os próximos anos, ou seja, não foram projetadas mudanças bruscas no cenário político e econômico que venham a afetar de modo substancial os ativos do Fundo.

#### Mercado Imobiliário

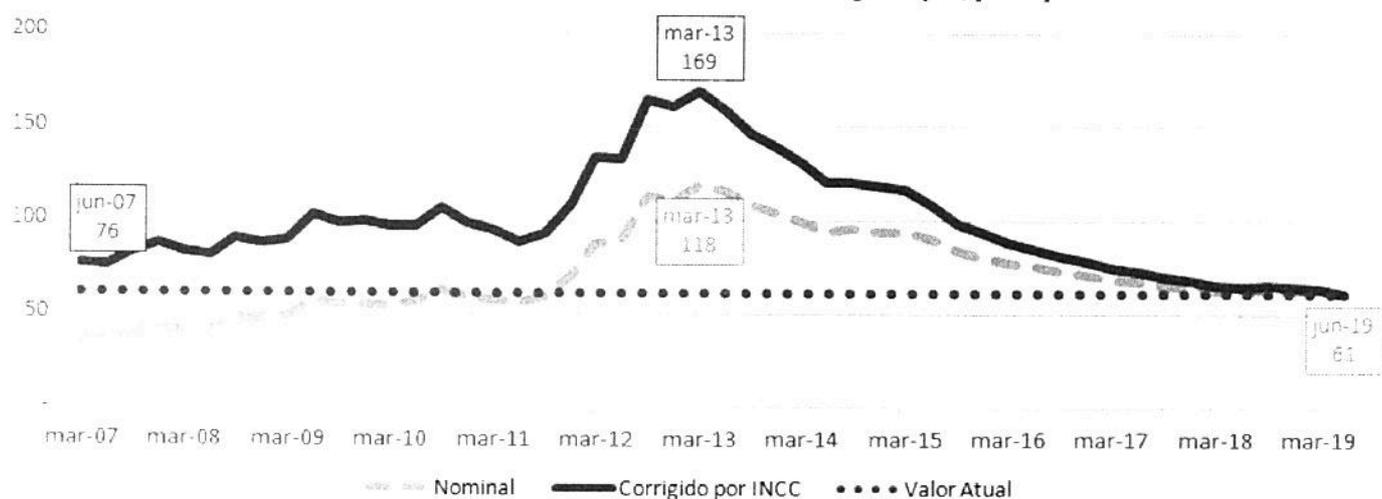
Com base nos dados do mercado imobiliário referentes ao segundo trimestre de 2019 pode-se observar uma queda na taxa de vacância e um aumento na absorção líquida dos imóveis de perfil corporativo na cidade de São Paulo.



Fonte: Buildings 2T19

O valor médio de aluguel pedido por metro quadrado na cidade de São Paulo praticado hoje, ajustado pela inflação (INCC), está no nível mais baixo de toda a série histórica disponível. Segue abaixo o gráfico que esboça essa série histórica em valores reais e nominais para o mercado corporativo de São Paulo:

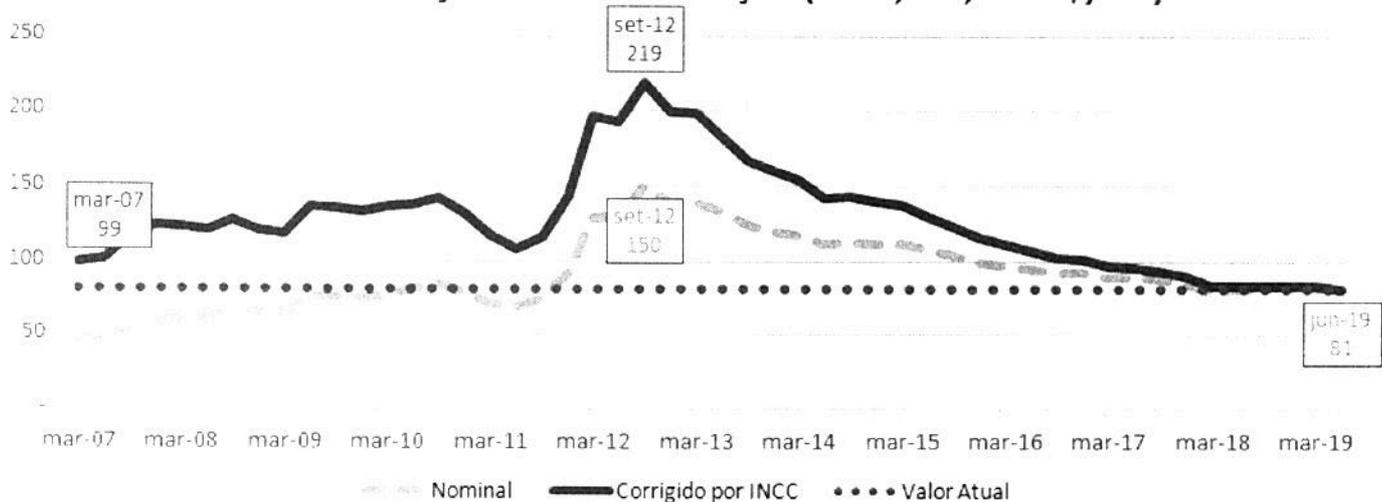
## Média de Preço Pedido de locação (R\$/m<sup>2</sup>)



Fonte: Buildings e Banco J. Safra

Além disso, seguem abaixo as mesmas informações para o mercado corporativo de alto padrão de acordo com a classificação Buildings:

## Média de Preço Pedido de locação (AAA, AA, A - R\$/m<sup>2</sup>)



Fonte: Buildings e Banco J. Safra

Analisando os dados apresentados e levando em consideração o número de novos projetos para os próximos anos, é possível estimar que o cenário indique uma recuperação do setor nos próximos anos.

### Receitas

Com base na premissa de que 100% das cotas emitidas na 6ª emissão sejam subscritas e integralizadas, desconsiderando as cotas adicionais, o Fundo receberá em caixa aproximadamente R\$ 625.000.000,00,

*Ulu*

considerando o valor de emissão por cota de R\$ 105,13, adicionando 5.945.020 cotas às 8.081.791 cotas atualmente em circulação, totalizando 14.026.811 cotas em circulação.

Considera-se para este estudo que os volumes captados na presente oferta serão alocados em ativos alvo ao longo dos seis meses subsequentes à integralização das cotas, visando atingir a alocação no final do período conforme tabela abaixo:

Imóveis para renda	84%
Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários – FII	13%
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	2%
Recursos em liquidez	1%
<hr/>	
Total	100%

Observação: Foi considerado que a alocação dos volumes captados na oferta obedecerá aos percentuais acima indicados. No entanto, ao final dos primeiros seis meses, os percentuais de alocação dos ativos alvo poderão ser diferentes em função das variações nos preços de tais ativos.

### **Imóveis**

Os imóveis geram retorno através do recebimento de aluguéis e do ganho na diferença entre custo de aquisição e valor de venda.

O Fundo não tem restrições de investimento por setor (comercial, residencial), segmento (escritórios, galpões logísticos, varejo, entre outros), nem por fase da vida do imóvel (em desenvolvimento, pronto, a reformar, etc).

O presente estudo de viabilidade considera alocação primordial em imóveis para renda no segmento de escritórios (mais especificamente de lajes corporativas de alto padrão), já prontos e, de preferência, locados.

### **FII - Fundos de Investimento Imobiliário**

Os FII geram retornos por meio de rendimentos distribuídos e ganhos de capital auferidos quando da negociação de suas cotas em mercado secundário.

Os rendimentos dos ativos historicamente negociam com um *spread*, sobre a taxa de juros dos títulos públicos indexados a inflação. Considera-se para a projeção que este *spread* será mantido nos próximos anos.

Os FII que compõem a carteira do Fundo devem deter preponderantemente em sua carteira imóveis já existentes e que sejam geradores de renda, não havendo, todavia, qualquer restrição acerca do tipo de imóvel, conforme Política de Investimento do Fundo.

Este estudo considera que os valores das cotas dos FII integrantes da carteira do Fundo acompanharão a variação do IPCA nos próximos 12 meses. Utilizamos a projeção do IPCA do Boletim Focus de 07 de junho de 2019 para estimar, linearmente, a variação dos valores das cotas dos FII no período em análise.

Não foi considerada a realização e consequente distribuição de ganhos de capital provenientes da negociação de cotas dos FII integrantes da carteira do Fundo com ganho de capital acumulado.



## **CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários**

Para o retorno projetado para os CRI, considera-se um *spread* sobre a taxa de juros de títulos públicos com prazo e indexador semelhantes à emissão analisada, levando em consideração o perfil de crédito do devedor da CRI e garantias da emissão.

## **LCI – Letras de Créditos Imobiliários**

O investimento dos recursos em LCI será feito junto a bancos de primeira linha, com prazos e taxas adequados para as necessidades de liquidez do Fundo.

## **LFT – Letra Financeira do Tesouro**

O percentual da alocação dos recursos do Fundo que necessitam de liquidez imediata normalmente são alocados em títulos públicos, que rendem 100% sobre a variação do SELIC, sujeito à tributação aplicável de acordo com o prazo da aplicação. Para este estudo, considera-se a alíquota de 22,5% de Imposto de Renda incidente sobre os rendimentos dos recursos do Fundo alocados em Caixa

## **DESPESAS**

### **Recorrentes**

Taxa de Administração: 1% a.a. do valor de mercado médio do Fundo.

Taxa de Performance: 20% sobre os rendimentos que ultrapassarem 3% ao semestre, calculados sobre o capital integralizado corrigido pelo IGPM.

Outras despesas: provisão de R\$ 10 mil mensais para custos com cartórios, assembleias, postagens, auditoria externa, taxa de fiscalização da CVM, entre outras.

São Paulo, 24 de julho de 2019



RICARDO DANIEL GOMES DE NEGREIROS  
DIRETOR – BANCO J. SAFRA S.A.

FLUXO PROJETADO 10 ANOS

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Receitas</b>											
Rendimentos de FII	8.719	11.034	12.480	13.207	13.976	14.790	15.652	16.563	17.528	18.549	19.630
Juros CRI	5.287	3.715	3.854	3.999	4.149	4.304	4.466	4.633	4.807	4.987	5.174
Juros Caixa/LCI	19.256	8.503	460	460	460	460	460	460	460	460	460
Receita de alugueis	37.608	91.011	108.994	115.342	122.061	129.171	136.695	144.658	153.084	162.001	171.438
Resultado Bruto	70.870	114.263	125.787	133.008	140.646	148.725	157.273	166.314	175.879	185.998	196.702
<b>Despesas</b>											
Despesas Recorrentes	(10.563)	(15.769,12)	(16.360,46)	(16.973,98)	(17.610,51)	(18.270,90)	(18.956,06)	(19.666,91)	(20.404,42)	(21.169,59)	(21.963,44)
<b>Resultado operacional</b>	<b>60.307</b>	<b>98.494</b>	<b>109.427</b>	<b>116.034</b>	<b>123.035</b>	<b>130.455</b>	<b>138.317</b>	<b>146.647</b>	<b>155.475</b>	<b>164.828</b>	<b>174.738</b>
<b>Resultado por cota</b>	<b>6,38</b>	<b>7,02</b>	<b>7,80</b>	<b>8,27</b>	<b>8,77</b>	<b>9,30</b>	<b>9,86</b>	<b>10,45</b>	<b>11,08</b>	<b>11,75</b>	<b>12,46</b>
Cota a mercado projetada*	109,01	119,95	133,27	141,31	149,84	158,87	168,45	178,60	189,35	200,74	212,81
<b>Retorno Total projetado</b>	<b>14,25%</b>	<b>16,48%</b>	<b>17,60%</b>	<b>12,24%</b>	<b>12,24%</b>	<b>12,24%</b>	<b>12,23%</b>	<b>12,23%</b>	<b>12,23%</b>	<b>12,22%</b>	<b>12,22%</b>
Taxa interna de retorno a.a	14,1%										

\*Valor da cota mercado no último dia do ano

Fonte: Boletim Focus - 06/19, Banco J. Safra S.A., CETIP, AE Broadcast

O PRESENTE ESTUDO É UMA SIMULAÇÃO E CONSIDERA PROJEÇÕES ESTIMADAS, NÃO REPRESENTANDO PORTANTO NENHUMA GARANTIA DE RENTABILIDADE POR PARTE DO EMISSOR OU DO ADMINISTRADOR DO FUNDO.

São Paulo, 24 de Julho de 2019



**RICARDO DANIEL GOMES DE NEGREIROS**  
DIRETOR - BANCO J. SAFRA S.A