

Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Cotas do

JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 13.371.132/0001-71

Código ISIN nº BRJSRECTF007

Administrado por

BANCO J. SAFRA S.A.

CNPJ: 03.017.677/0001-20



BANCO SAFRA S.A., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), e **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, na qualidade de coordenador ("Coordenador" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), comunicam o início, nesta data, da distribuição pública de até 5.945.020 cotas de classe única do **JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 13.371.132/0001-71 ("Cotas" e "Fundo", respectivamente), sem considerar as Cotas Adicionais, com valor unitário de emissão por Cota de R\$ 105,13, 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") no período de 180 (cento e oitenta) dias anteriores a 31 de maio de 2019, perfazendo o montante total de ("Montante Total da Oferta" e "Oferta"):

R\$ 624.999.952,60*

***O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme definição abaixo), destinado a arcar com os custos unitários da 6ª Emissão, no valor de R\$ 3,15 por Cota, a ser pago pelos investidores da Oferta.**

sendo todas as Cotas nominativas e escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, conforme detalhado no Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes. A Oferta representa a sexta emissão de cotas do Fundo ("Sexta Emissão" ou "6ª Emissão"), aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 24 de junho de 2019. O pedido de registro da Oferta foi protocolado na CVM, em 25 de julho de 2019, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472") e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400"). Nos termos do artigo 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 possível a Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definidos abaixo), nos termos do art. 30 da Instrução CVM nº 400. O Fundo é administrado pelo BANCO J. SAFRA S.A., instituição financeira, credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 11.124, de 24 de junho de 2010, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.150, 12º andar, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20 ("Administrador").

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS

I. CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA

O Fundo foi constituído por meio do “Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento”, formalizado em 23 de fevereiro de 2011 pelo Administrador, que também aprovou o inteiro teor de seu regulamento (“Regulamento”). O Administrador solicitou a autorização para a constituição do Fundo em 3 de março de 2011, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”) e da Instrução CVM nº 472, a qual foi concedida em 12 de abril de 2011. O inteiro teor do atual Regulamento, conforme alterado e consolidado em 11 de outubro de 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 Regulamento encontra-se disponível nos *websites* do Administrador, da CVM e da B3, nos seguintes endereços eletrônicos:

- **Administrador**

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

- **CVM**

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

- **B3**

www.b3.com.br > Produtos e Serviços > Renda variável > Fundos de Investimentos > Saiba mais > FIIs listados. Clicar em “JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII”; por fim, selecionar “Regulamento”.

II. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

- 1. Tipo do Fundo:** O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, com prazo de duração indeterminado, constituído sob a forma de condomínio fechado e regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
- 2. Objetivos do Fundo:** O Fundo tem por objeto investir em ativos imobiliários por meio da aquisição de quaisquer um dos seguintes ativos alvo: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“FII”); (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre

entre as atividades permitidas aos FII; (iv) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (v) certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (vi) cotas de outros FII; (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) letras hipotecárias; (ix) letras de crédito imobiliário; e (x) letras imobiliárias garantidas ("Ativos Alvo").

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

III. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DA SEXTA EMISSÃO

1. **Montante Total da Oferta:** O montante total a ser 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 previamente à efetiva subscrição e integralização das Cotas.
2. **Quantidade de Cotas:** A Oferta será de até 5.945.020 Cotas, sem considerar as Cotas Adicionais. O Fundo, representado por seu Administrador, terá o direito exclusivo, a partir da divulgação deste Anúncio de Início, de decidir quanto ao exercício da opção de emissão das Cotas Adicionais, no todo ou em parte.
3. **Série:** Única.
4. **Valor Mínimo de Subscrição:** R\$ 1.000,00, observado o item 4.1.5 (Valor Mínimo de Subscrição) do Prospecto, não sendo este limite mínimo aplicável aos atuais cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência.
5. **Valor da Cota:** O Valor de Emissão por Cota será de R\$ 105,13. Este valor 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 ("Valor de Emissão por Cota").
6. **Custo Unitário de Distribuição:** Cada investidor pagará pela subscrição e integralização de cada Cota o Valor de Emissão por Cota acrescido de um custo unitário de distribuição por Cota de R\$ 3,15, equivalente a 2,996% sobre o Valor de Emissão por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição foi calculado com base no quociente entre o valor dos gastos estimados com a distribuição primária das cotas da 6ª

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

7. **Preço por Cota:** O preço a ser pago pelo investidor quando da subscrição e integralização das Cotas será de R\$ 108,28 por Cota, que corresponde ao Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição ("Preço por Cota").
8. **Montante Mínimo da Oferta:** A quantidade mínima de Cotas a serem subscritas e integralizadas para a manutenção da Oferta é de 47.560 Cotas ("Montante Mínimo").
9. **Distribuição Parcial:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, a distribuição parcial de Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingido Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, de comum acordo com 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. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, os investidores da Oferta, incluindo os investidores que tenham exercido o direito de preferência, terão a faculdade de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, a que haja distribuição: (i) do Montante Total da Oferta; ou (ii) de, pelo menos, o Montante Mínimo da Oferta, sendo que, neste caso, o subscritor poderá indicar sua intenção de subscrever (a) a totalidade das Cotas por ele informada em seu Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes ou Boletim de Subscrição; ou (b) 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, conforme descrito no item 31 deste Anúncio de Início e observado o descrito no item 27 deste Anúncio de Início. Na hipótese de não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, os valores dados em contrapartida às Cotas objeto da Oferta deverão ser integralmente restituídos aos investidores, na forma do item III.29 deste Anúncio de Início.
10. **Público Alvo e Declaração de Inadequação do Investimento:** A Oferta será destinada aos atuais cotistas do Fundo e demais investidores, profissionais ou não, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, tanto pessoas físicas como jurídicas, e investidores institucionais, interessados em investir nos Ativos Alvo, na forma do item II.2 deste Anúncio de Início, sendo expressamente vedada a colocação de Cotas para clubes de investimento.

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” DO PROSPECTO DA OFERTA (“PROSPECTO”), QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O SEU INVESTIMENTO NO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

- 11. Data de Liquidação:** As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nas respectivas datas de liquidação dispostas a seguir, não havendo a necessidade da celebração de nenhum compromisso de investimento bem como da realização de nenhuma chamada de capital. A liquidação das Cotas subscritas em razão do exercício do Direito de Preferência será realizada no dia 30 de agosto de 2019 (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”) e a liquidação de Cotas remanescentes será realizada no dia 13 de setembro de 2019 (“Data de Liquidação Financeira da Oferta”).
- 12. Encerramento da Oferta:** Após a Data de Liquidação Financeira da Oferta, a Oferta será encerrada, o eventual saldo não subscrito e integralizado será cancelado e o anúncio de encerramento da distribuição pública das Cotas (“Anúncio de Encerramento”) será divulgado, independentemente do número de Cotas que vierem a ser subscritas, observado, no entanto, o Montante Mínimo da Oferta.
- 13. Período de Colocação:** Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação deste Anúncio de Início.
- 14. Período de Exercício do Direito de Preferência:** Os cotistas poderão exercer seu direito de preferência a partir do dia 16 de agosto de 2019 e até o dia 30 de agosto de 2019 (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).
- 15. Cronograma tentativo da Oferta:**

Etapas	Data prevista⁽¹⁾
1. AGC de Aprovação da Oferta	24.6.2019
2. Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM e na B3	25.7.2019
3. Concessão do registro da Oferta pela CVM	8.8.2019
4. Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização deste Prospecto	9.8.2019
5. Início do prazo de exercício / da negociação do Direito de Preferência	16.8.2019
6. Início do Período de Apresentação de Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes	16.8.2019
7. Último dia da negociação do Direito de Preferência na B3	23.8.2019
8. Último dia da negociação do Direito de Preferência junto ao Agente Escriurador	23.8.2019
9. Último dia para exercício do Direito de Preferência na B3	29.8.2019
10. Último dia para exercício do Direito de Preferência junto ao Agente Escriurador	30.8.2019
11. Data de Liquidação do Direito de Preferência	30.8.2019
12. Divulgação de Comunicado ao Mercado do Encerramento do Direito de Preferência	2.9.2019
13. Término do Período de Apresentação de Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes	9.9.2019
14. Alocação dos Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes	10.9.2019
15. Data de Liquidação Financeira da Oferta	13.9.2019
16. Divulgação do Anúncio de Encerramento	16.9.2019
17. Início da negociação das novas Cotas na B3	1.10.2019

⁽¹⁾ 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.

- 16. Registro na CVM: A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/030, em 8 de agosto de 2019.**
- 17. Data de Início da Oferta:** A Oferta terá início na presente data, qual seja, 9 de agosto de 2019.
- 18. Ambiente de Liquidação e de Negociação:** As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos, administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. As Cotas somente poderão ser negociadas pelos Investidores no mercado secundário após o encerramento da Oferta por meio da divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento; e (ii) o trâmite operacional perante a B3 para iniciar a referida negociação. Caso seja do interesse do cotista, a transferência das suas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3 deverá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos e cobrados diretamente pelo agente de custódia de preferência do cotista que desejar realizar a transferência em questão.
- 19. Coordenador Líder:** Banco Safra S.A., acima qualificado.
- 20. Coordenador:** Caixa Econômica Federal, acima qualificada.
- 21. Coordenadores:** Coordenador Líder e o Coordenador.
- 22. Instituições Participantes da Oferta:** A distribuição de Cotas da Sexta Emissão do Fundo contará com a participação de determinada(s) instituição(ões) consorciada(s) autorizada(s) a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciada(s) junto à B3, contratadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, cujo(s) logotipo(s) encontra(m)-se localizado(s) neste Anúncio de Início ("Participante(s) Especial(is)") e, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta", a(s) qual(is) atuará(ão) sob a coordenação dos Coordenadores e com a(s) qual(is) será(ão) celebrado(s) termo(s) de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido no Prospecto), em conformidade com a Instrução CVM nº 400.
- 23. Destinação dos Recursos:** Os recursos captados com a Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Alvo.
- 24. 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.
- 25. Direito de Preferência:** Conforme previsto no Regulamento, será assegurado aos cotistas titulares de cotas do Fundo, na data de publicação deste Anúncio de Início, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição e integralização das Cotas objeto da Oferta ("Direito de Preferência"), sendo admitida a cessão de tal direito a outros cotistas ou terceiros, observadas as disposições aplicáveis da B3 e de acordo com a autorregulação da B3, sendo que as Instituições Participantes da Oferta não terão qualquer responsabilidade sobre as negociações do Direito de Preferência. O Direito de Preferência poderá ser exercido durante o prazo de 11 (onze) dias úteis contados a partir de 16 de agosto de 2019, 5º (quinto) dia útil posterior à data de divulgação do Prospecto Definitivo, sendo que a cessão, pelos respectivos detentores, de direito de preferência na B3 deverá ocorrer até o 6º (sexto) Dia Útil (inclusive) que anteceda o encerramento do Prazo do Direito de Preferência, ou seja, até 23 de agosto de 2019. A cada cota de emissão do Fundo detida na data de publicação deste Anúncio de Início corresponderá o direito de preferência para subscrição de 0,73560675 Cota objeto da Oferta. Não obstante, a quantidade de Cotas a serem subscritas em virtude do exercício do Direito de Preferência deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Os detentores de direito de preferência poderão exercer seu direito de preferência diretamente nos Agentes de Custódia autorizados a operar na B3 e de acordo com os regulamentos, procedimentos e prazos

estipulados pela B3 ou diretamente na Agência Especializada do Agente Escriurador, conforme aplicável.

- 26. 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 irão 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.
- 27. Oferta:** A Oferta de Cotas remanescentes do Fundo comportará a realização de pedido de subscrição das Cotas remanescentes ("Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes") a partir do 5º (quinto) dia útil seguinte à data de divulgação do Prospecto Definitivo e até o dia 9 de setembro de 2019 ("Período de Apresentação de Pedidos de Subscrição").
- 28. Procedimentos para os Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes:** Observados os demais procedimentos previstos neste Anúncio de Início: (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 pedido de investimento de R\$ 1.000,00 ("Valor Mínimo de Subscrição"); (b) no momento da celebração do Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes, os Coordenadores 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 da Liquidação; (c) no âmbito da Oferta, os Investidores poderão formalizar Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes condicionando a aceitação da Oferta à colocação, até o término do Período de Apresentação de Pedidos de Subscrição, (1) da totalidade das Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas Adicionais); ou (2) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400. Na hipótese de Distribuição Parcial: (i) os Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes realizados nos termos do subitem "(1)" acima serão automaticamente cancelados; e (ii) desde que atendida a condição objeto do subitem "(2)" acima, os respectivos Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes realizados nos termos do subitem "(2)" serão confirmados até a totalidade das Cotas indicada pelo Investidor no respectivo Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes, ou à quantidade de Cotas correspondente à proporção por ele solicitada (conforme detalhado no item "31" abaixo), em qualquer caso, sujeito ao procedimento de rateio descrito no item "27" abaixo, se for o caso; (d) os Investidores deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes a sua condição de Pessoa Vinculada, conforme descrito no item "28" abaixo; (e) a quantidade de Cotas a ser adquirida por cada Investidor (ajustada, se for o caso, de acordo com os itens "27" e/ou "31" abaixo) e o respectivo valor do investimento deverão ser informados ao investidor pelos Coordenadores ou pelo Participante Especial, conforme o caso, até as 16h00 da data do Dia Útil posterior à data de alocação dos Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone, 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, acrescido do Custo de Distribuição Unitário; (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 da Liquidação, sob pena de, em não o fazendo, ser considerado em mora de pleno direito; e (g) desde que confirmado o crédito correspondente ao produto da colocação das Cotas na conta do Fundo, líquido do Custo Unitário de Distribuição, este deverá entregar a cada Investidor que tenha realizado Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes a

quantidade de Cotas correspondente às Cotas a ele alocadas, ajustada, conforme o caso, de acordo com os itens "27" e "31" abaixo, e ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas no item "29" abaixo.

- 29. Procedimento de Rateio:** Caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes realizados pelos Investidores seja superior à quantidade de Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas Adicionais, conforme 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.
- 30. Pessoas Vinculadas à Oferta:** 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. Para fins deste Anúncio de Início, "Pessoas Vinculadas" significam (i) controladores e/ou administradores direta e indireta do Administrador, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores direta e indireta e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador ou com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta e, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011. 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.
- 31. Desistência, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta:** O investidor somente poderá desistir da Oferta anteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e, conforme o caso, nas hipóteses de: (i) a Oferta ser suspensa nos termos dos artigos 19

e 20 da Instrução CVM nº 400; e/ou (ii) a Oferta ser modificada nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400. Para desistir da Oferta nos termos deste item, o investidor deverá informar sua decisão de revogar sua aceitação à Oferta à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 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 deste Anúncio de Início, bem como enviada diretamente aos investidores que já tiverem aderido à Oferta. Se for o caso, as Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições. Caso o investidor não informe sua decisão de desistência da Oferta, o Pedido de Subscrição de Cotas Remanescentes será considerado válido e o investidor deverá efetuar o pagamento do valor do investimento nos termos da Oferta. Caso não haja a conclusão da Oferta, nas hipóteses de (i) a Oferta ser cancelada nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; e/ou (ii) a Oferta ser revogada nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400, todos os Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes e boletins de subscrição serão automaticamente cancelados e cada investidor será comunicado pelas Instituições Participantes da Oferta sobre a rescisão, revogação ou cancelamento, conforme o caso, que também será objeto de comunicado ao mercado através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação deste Anúncio de Início. Nas hipóteses de desistência, modificação, suspensão e/ou cancelamento da Oferta nos termos deste item, bem como na hipótese de não atingimento do Montante Mínimo, deverão ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes, em até 7 (sete) Dias Úteis, (i) os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo utilizando apenas os recursos captados no âmbito da Oferta, nas proporções das Cotas da 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.

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

incidentes, se existentes, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contados da Data da Liquidação Financeira da Oferta. A eventual devolução dos valores aos Investidores será realizada na forma prevista nos correspondentes Pedidos de Subscrição de Cotas Remanescentes e/ou Boletins de Subscrição, conforme o caso.

IV. OUTRAS INFORMAÇÕES

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

• Administrador

Av. Paulista, 2.150, 12º andar

01310-300 – São Paulo – SP

At.: Luiz Antônio Navarro Lima

Telefone: (11) 3175-3703

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

Website: www.safraasset.com.br

Prospecto e Anúncios de Início e de Encerramento da Oferta: no *website* "www.safraasset.com.br", no "Menu" principal, clicar no link "Imobiliários", clicar em "JS Real Estate Multigestão", clicar em "Informações ao Cotista" e, por fim, selecionar "Prospecto", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento".

• Coordenador Líder

Av. Paulista, 2.100

01310-930 – São Paulo – SP

At.: José Paulo Teixeira Scheliga

Telefone: (11) 3175-8059

Email: jose.scheliga@safra.com.br

Prospecto e Anúncios de Início e de Encerramento da Oferta: no *website* "www.safrabi.com.br", selecionar "Prospecto Definitivo JSRE 2019", "Anúncio de Início JSRE 2019" ou "Anúncio de Encerramento JSRE 2019".

• Coordenador

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

Prospecto e Anúncios de Início e de Encerramento da Oferta: 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".

• COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

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

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

Website: www.cvm.gov.br

Prospecto e Anúncios de Início e de Encerramento da Oferta: no *website* "www.cvm.gov.br", no "Menu" principal, clicar no link "Fundos", clicar no link "Consulta à Informações de Fundos", clicar

em "Fundos de Investimento Registrados", digitar no primeiro campo "JS Real Estate Multigestão", clicar no link "JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário", em seguida, clicar no link "Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET (clique aqui)" e, por fim, selecionar "Prospecto", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento".

• **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão**

Praça Antônio Prado, 48, São Paulo - SP

Website: www.b3.com.br

Prospecto e Anúncios de Início e de Encerramento da Oferta: 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", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento".

• **Participantes Especiais:**

(i) Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Website: <https://www.agorainvestimentos.com.br/investir/categoria-ofertas-publicas>

(ii) Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores

Website: <https://ativainvestimentos.com.br/Investimentos/Onde-Investir/Ofertas-Publicas/>

(iii) Banco BTG Pactual S.A.

Website: <https://www.btgpactual.com/home/investment-bank> - "Mercado de Capitais - Download", depois clicar em "2019".

(iv) Bradesco S/A Corretora de Títulos e Valores Mobiliários

Website: <https://www.bradescoCorretora.com.br/SiteBradescoCorretora/Produtos/Ofertas-Públicas>

(v) Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.

Website: <http://www.geralinvestimentos.com.br/ofertas-publicas/>

(vi) Easynvest – Título Corretora de Valores S.A.

Website: <https://www.easynvest.com.br/produto-ofertas-publicas.html>

(vii) Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.

Website: <https://eliteinvestimentos.com.br/investimentos/ofertas-publicas/>

(viii) Genial Institucional Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Website: <https://www.genialinvestimentos.com.br/investimentos/oferta-publica/>

(ix) Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

Website: <https://www.genialinvestimentos.com.br/investimentos/oferta-publica/>

(x) Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores

Website: <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/>

(xi) J. Safra Corretora de Valores e Câmbio Ltda.

Website: <https://www.safra.com.br/corretora.htm>

(xii) Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Website: <https://www.modalmat.com.br/investimentos/opa-ofertas-publicas>

(xiii) Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities

Website: <http://www.necton.com.br/ofertas-publicas/>

(xiv) Nova Futura CTVM Ltda.

Website: <https://www.novafutura.com.br/ofertas-publicas/>

(xv) Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Website: <https://www.orama.com.br/oferta-publica/fundo-imobiliario-js-real-estate-multigestao>

(xvi) Planner Corretora de Valores S.A.

Website: <https://www.planner.com.br/investimentos/oferta-publica/>

(xvii) RB Capital Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Website: <https://www.rbinvestimentos.com/ofertas-publicas>

(xviii) SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A.

Website: <https://www.socopa.com.br/ofertas-publicas/>

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

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

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

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

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

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

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

ADMINISTRADOR



COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR



PARTICIPANTES ESPECIAIS



ASSESSOR LEGAL

