



BANCO J. SAFRA

FATO RELEVANTE

Prezado(a)s Cotistas,

O BANCO J. SAFRA S.A., com sede na Av. Paulista, 2.150, São Paulo, SP, inscrito no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20, na qualidade de administrador do JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("FUNDO"), inscrito no CNPJ sob o nº 13.371.132/0001-71 (Código B3: JSRE11), vem, por meio deste, em cumprimento ao disposto nas Instruções CVM nº 358/02 e 472/08, **COMUNICAR** a apresentação de proposta de aquisição ("Proposta"), pelo FUNDO, da integralidade do empreendimento denominado "Condomínio Tower Bridge Corporate", situado na Av. Jornalista Roberto Marinho, 85 ("Condomínio"), no valor de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), para o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TB OFFICE ("FII TB OFFICE"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, nos termos e condições da Proposta anexa a este Fato Relevante.

São Paulo, 14 de novembro de 2019.

Atenciosamente,

BANCO J. SAFRA S.A.
Administrador

Sede do Administrador: Avenida Paulista, 2.150, São Paulo, SP.

Serviço de Atendimento ao Consumidor ("SAC"): 0800 772 5755 - Atendimento 24h por dia, 7 dias por semana.

Ouvidoria: caso já tenha recorrido ao SAC e não esteja satisfeito(a): 0800 770 1236, de 2ª a 6ª feira, das 9h às 18h, exceto feriados.

São Paulo, 14 de novembro de 2019.

À

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Praia de Botafogo, 501, Rio de Janeiro, RJ

A/C: Sr. Allan Hadid

E-mail: ol-reguladores@btgpactual.com e sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Ref.: Fundo de Investimento Imobiliário – TB Office FII
Proposta de aquisição da integralidade do Condomínio Tower Bridge Corporate

Prezados(as) Senhores(as),

JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII, inscrito no CNPJ nº 13.371.132/0001-71, ("JSRE"), neste ato representado por seu administrador, **Banco J. Safra S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20, com sede na Av. Paulista, 2150, Bela Vista, CEP 01310-300, São Paulo, SP, vem, pela presente, apresentar proposta de aquisição ("Proposta") da integralidade do empreendimento denominado **Condomínio Tower Bridge Corporate**, situado na Av. Jornalista Roberto Marinho, 85, objeto da Matrícula Mãe nº 207.428 do 15º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, tendo suas unidades autônomas sido individualizadas conforme matrículas 224.565 a 224.640 do mesmo Ofício de Registro de Imóveis ("Imóvel"), de propriedade do **Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office** ("FII TB Office"), administrado pela **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, nos termos e condições descritas a seguir.

1. Observadas as Condições Resolutivas abaixo previstas, o JSRE propõe o pagamento do valor de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) para aquisição total do Imóvel ("Preço de Aquisição"), cujo pagamento e forma serão efetivados na data da celebração da escritura pública definitiva de venda e compra ("Escritura") e da transferência da propriedade do Imóvel ao JSRE, o que deverá ocorrer após o atendimento das Condições Resolutivas em até 90 (noventa) dias, contados da Aprovação prevista no item 7 ("Data Limite").
2. O JSRE pagará ao FII TB Office o Preço de Aquisição, sendo que parte do valor será proveniente de recursos próprios do JSRE e parte poderá ser captada no mercado ("Captação") pelo JSRE por meio (i) de emissão primária de cotas, via oferta pública, a qual será realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 ("Oferta Pública de Cotas") ou (ii) outra forma a ser definida na ocasião.
3. O JSRE realizará auditoria legal e técnica ("*Due Diligence*") do Imóvel, de seu proprietário e antecessores, com o objetivo de verificar a existência de ônus, encargo, dívida, impedimento real ou pessoal e/ou passivo ambiental, que possa inviabilizar e/ou coloque em risco ou dúvida a aquisição



do Imóvel, ou a existência de qualquer apontamento nos documentos e certidões analisados na *Due Diligence* que obste, onere e/ou possa trazer vício à cadeia dominial do Imóvel.

Para tanto, o proprietário do Imóvel deverá apresentar os documentos descritos no Anexo I e esclarecimentos solicitados no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de Aprovação da presente Proposta. O JSRE poderá, ainda, solicitar os esclarecimentos complementares que achar necessários.

Na hipótese de serem identificadas, na *Due Diligence*, contingências relativas ao Imóvel, tais como débitos de IPTU, de condomínio, de multas administrativas etc., o JSRE descontará tais débitos do Preço de Aquisição, limitados a 2% (dois por cento) do Preço de Aquisição.

4. A aquisição definitiva do Imóvel, com a consequente outorga da Escritura ao JSRE, não ocorrerá se verificada qualquer das seguintes condições resolutivas: (a) qualquer dos locatários, depois de notificado pelo proprietário para exercício do seu direito de preferência na aquisição do Imóvel, exerça referido direito; (b) seja verificada, na *Due Diligence*, a existência de qualquer ônus, encargo, dívida, impedimento real ou pessoal e/ou passivo ambiental que, a critério exclusivo do JSRE, inviabilize e/ou coloque em risco ou dúvida a aquisição do Imóvel, ou ainda caso seja verificada a existência de qualquer apontamento nos documentos e certidões analisados na *Due Diligence* que obste, onere e/ou possa trazer vício à cadeia dominial do Imóvel, a exclusivo critério do JSRE; (c) não ocorra a captação do valor total e aprovação do instrumento necessário à sua complementação, necessários para pagamento do Preço de Aquisição até a Data Limite; e/ou (d) o proprietário atrase ou se recuse a outorgar a Escritura ao JSRE e este renuncie à faculdade de adjudicar compulsoriamente o Imóvel ("Condições Resolutivas").

5. Todos os custos relativos à aquisição do Imóvel, tais como emolumentos de tabelionato de notas e de registro de imóveis e o ITBI, bem como todos os custos relativos à Emissão de Cotas e à Securitização serão arcados pelo JSRE. O JSRE declara não ser devido qualquer valor a título de comissão de corretagem, pois a eventual aquisição do Imóvel não foi intermediada por qualquer terceiro.

6. O JSRE, a partir da data da lavratura da Escritura, se sub-rogará na posição processual exclusiva do FII TB Office em todos os processos judiciais e/ou arbitrais relativos ao Imóvel em que este seja parte, sejam as ações ativas ou passivas, e desde que refiram-se a direitos disponíveis.

7. A aprovação da venda do Imóvel para a JSRE ocorrerá em Assembleia Geral de Cotistas do FII TB Office. A aceitação da presente Proposta deverá ser em caráter irrevogável e irretratável e nos termos e condições aqui estabelecidas ("Aprovação").

8. O FII TB Office deverá, em até 7 (sete) dias após a Aprovação da presente Proposta, notificar os locatários do Imóvel acerca do seu direito de preferência, ressaltando a referidos locatários que o exercício do direito de preferência recairá, obrigatoriamente, sobre a totalidade do Condomínio Tower Bridge Corporate, nos mesmos termos e condições aqui propostas, isto é, não se admitindo exercício do direito de preferência para aquisição de apenas parte(s) do imóvel.

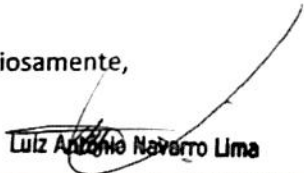
9. Após a Aprovação da presente Proposta, que deverá ocorrer até 20/12/2019, o FII TB Office e o JSRE celebrarão o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, respeitando as condições aqui definidas e outras a serem acordadas pelas partes, ficando proibido o FII TB Office de negociar a venda ou qualquer forma de alienação do Imóvel com quaisquer terceiros que não o JSRE, sob pena de responder por eventuais perdas e danos, inclusive lucros cessantes.

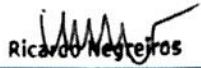


10. O JSRE informa que a apresentação da presente Proposta poderá ser objeto de Fato Relevante, nos termos da regulamentação vigente.

11. Fica desde já eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir e julgar todas e quaisquer questões decorrentes da presente Proposta.

Atenciosamente,


Luiz Antonio Navarro Lima


Ricardo Negreiros

JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII

Por seu administrador BANCO J. SAFRA. S.A.

DE ACORDO COM A PROPOSTA

Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office,
Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

ANEXO I

DOCUMENTOS PRELIMINARES

I – Imóveis

- a) Certidão de propriedade atualizada, com filiação vintenária, com negativa de ônus e alienações, relativa ao Ativo ora transacionado, expedida pelo Cartório de Registro de Conjuntos competente acompanhada por cópia dos títulos aquisitivos que compõe a filiação vintenária
- b) Memorial de incorporação, instituição de condomínio e quadros da NBR
- c) Certidão Negativa de Tributos expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, Estado de São Paulo, acompanhada do aviso-lançamento de imposto do exercício em curso, quitado até a data
- d) Certidão Negativa expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, Estado de São Paulo, atestando inexistirem processos expropriatórios e/ou declarações de utilidade pública recaindo sobre o Imóvel
- e) Extrato Unicaí – Unificação de Cadastramento de Infrações, expedida pela subprefeitura competente, referente a multas administrativas que vinculam o cod-log do Imóvel
- f) Certidão Negativa de Débitos Condominiais assinada pelo síndico com sua firma reconhecida, acompanhada da cópia autenticada de ata de eleição respectiva – se for o caso
- g) Cópia autenticada de todos os contratos públicos ou particulares celebrados entre os Vendedores e terceiros, tendo por objeto o Imóvel (comodato, locação etc.)
- h) Cópia da última vistoria realizada pelo Corpo de Bombeiros
- i) Carta enviada a eventuais locatários para o exercício do direito de preferência e sua respectiva renúncia
- j) Cópia completa dos projetos de arquitetura e executivos, detalhes e desenhos dos “as built” da obra acompanhadas das ART’s emitidas por profissionais regularmente habilitados e credenciados junto ao CREA (nas especialidades de arquitetura, engenharia civil, elétrica e mecânica)
- k) Descrição minuciosa do estado do Imóvel quando de sua entrega com expressa referência aos eventuais defeitos existentes
- l) Cópia dos Alvarás de Funcionamento emitidas pelos órgãos competentes
- m) Cópia do Contrato de Construção e aditivos, se houver
- n) Pesquisas de processos administrativos junto a Cetesb ou declaração de inexistência de processos junto a Cetesb
- o) Certidão Negativa de Multas de Auto de Infração Ambiental – AIA, expedida pela Secretaria Estadual e Municipal do Meio Ambiente
- p) Cópia eventual TCA - Termo de Compromisso Ambiental e/ou TAC - Termo de Ajustamento de Conduta assinados (cumpridos ou em cumprimento)
- q) Certidão Negativa de Tombamento, emitida pelos respectivos Órgãos Municipais, Estadual (CONPRES, CONDEPHAAT)

II – Vendedores

Ainda que a transação seja a compra e venda das cotas dos fundos imobiliários, solicitamos os seguintes documentos dos cotistas vendedores.



Caso o Imóvel tenha sido adquirido há menos de 10 (dez) anos pelos Vendedores, os mesmos documentos a seguir listados deverão ser obtidos também em nome dos Antecessores:

- a) cópia autenticada RG e CPF em nome dos Vendedores;
- b) cópia atualizada da Certidão de Casamento dos Vendedores;
- c) busca por nome expedida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo atestando que os Vendedores não são sócios de nenhuma sociedade. Em caso afirmativo, ou seja, caso os Vendedores sejam sócios de uma ou mais sociedades, apresentar além dos documentos elencados nas alíneas "d" e "e" *infra*, os documentos a seguir elencados, todos nas Comarcas onde se localiza a sede da sociedade e o Imóvel:
 - (i) atos constitutivos da sociedade;
 - (ii) Certidão de Breve Relato da Junta Comercial do Estado onde se encontra registrada a sociedade, seus administradores e filiais;
 - (iii) Certidão Negativa do Cartório Distribuidor de Pedidos de Falência e Concordata, compreendendo o período de 10 (dez) anos anteriores a esta data, em nome da sociedade, seus administradores e filiais;
 - e,
 - (iv) Certidão de Regularidade do FGTS;
- d) Certidões Negativas dos Distribuidores Forenses das Comarcas de domicílio dos Vendedores e da sede do Imóvel (cíveis, família, trabalhistas, criminais, executivos fiscais estaduais, municipais e federais) referente a Justiça Estadual e Federal, compreendendo o período de 10 (dez) anos anteriores a esta data, em nome dos Vendedores (e, se for o caso, em nome da sociedade, administradores, filiais e Antecessores);
- e) Certidões Negativas dos Cartórios Distribuidores de Protestos das Comarcas de domicílio dos Vendedores e da sede do Imóvel, compreendendo o período de 5 (cinco) anos anteriores a esta data, em nome dos Vendedores (e, se for o caso, em nome da sociedade, administradores, filiais e Antecessores);
- f) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;
- g) Certidão do Ministério Público Estadual, Federal e do Trabalho em nome do Vendedor (e, se for o caso, em nome da sociedade, administradores, filiais);
- h) Certidão Conjunta Negativa de Tributos e Contribuições Federais e da Dívida Ativa da União administrados pela Secretaria da Receita Federal, em nome dos Vendedores (e, se for o caso, em nome da sociedade, administradores, filiais e Antecessores); e,
- i) os documentos eventualmente necessários em decorrência dos supra relacionados e destinados a comprovar a inexistência de ônus ou dúvidas sobre o Imóvel comprometido ou quaisquer ações ou pendências que ameaçando o patrimônio dos Vendedores (sociedade, administradores, filiais e Antecessores) possam representar qualquer risco para a segurança e integridade do negócio por este instrumento corporificado.

III – Condomínio

- a) Cópia da Convenção de Condomínio e matrícula (ficha auxiliar) com arquivamento;
- b) Cópia do Regulamento Interno
- c) Ata de Eleição do Síndico e aprovação da contratação da Administradora (vigente);
- d) Ata de aprovação dos orçamentos dos últimos 5 (cinco) anos
- e) Cópia do CNPJ



- f) Certidões Negativas dos Distribuidores Forenses da Comarca de São Paulo (cíveis, trabalhistas, executivos fiscais estaduais, municipais e federais) referente a Justiça Estadual e Federal, compreendendo o período de 10 (dez) anos anteriores a esta data
- g) Certidões Negativas dos Cartórios Distribuidores de Protestos da Comarca de São Paulo
- h) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT
- i) Certidão Conjunta Negativa de Tributos e Contribuições Federais e da Dívida Ativa da União administrados pela Secretaria da Receita Federal, em nome da sociedade e filiais
- j) Certidão de Regularidade do FGTS
- k) Cópia dos contratos geradores de receitas ao condomínio, se houver
- l) Cópia das apólices de seguros vigentes

IV – Fundo Imobiliário

- a) Regulamentos e eventuais prospectos
- b) Últimas três demonstrações financeiras auditadas
- c) Laudos de avaliação dos imóveis
- d) Atas de assembleias desde a constituição
- e) Contratos com prestadores de serviços dos fundos, incluindo escriturador de cotas, custodiante, auditor externo, consultor imobiliário, entre outros
- f) Extrato do escriturador das cotas demonstrando eventuais mudanças de posição entre os cotistas dos fundos até a posição atual
- g) Estrutura societária dos cotistas vendedores

Deverão, ainda, serem apresentados todos os documentos eventualmente necessários para o esclarecimento de eventuais ações e/ou pendências que forem apontadas nas certidões descritas nos itens anteriores ou que possam majorar as despesas condominiais.

