



# Safra

---

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO  
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA NÃO PRESENCIAL, POR MEIO DE CONSULTA  
FORMAL A SER DIVULGADA EM 11 DE OUTUBRO DE 2022, ÀS 17H**

---

Prezado(a) Cotista,

O **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM (“CVM”) para prestar serviços de administração de carteiras de valores mobiliários de acordo com o ato declaratório CVM nº 11.124, de 24/06/2010, com sede na Avenida Paulista, nº 2.150, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 03.017.677/0001-20 (“Administrador”), na qualidade de administrador do **JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 13.371.132/0001-71 (“Fundo”) vem, por meio desta, em atendimento ao disposto no artigo 41, inciso I, da Instrução CVM nº 472/2008, apresentar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) a Proposta da Administração referente às matérias descritas na Consulta Formal enviada, com resultado formalizado através da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, não presencial, por meio de Consulta Formal, cujo prazo para resposta termina em 10 de outubro de 2022, formalizada no dia 11 de outubro de 2022, às 17h (“Assembleia”), com implementação das deliberações publicadas na Assembleia no 1º (primeiro) dia útil do mês subsequente, conforme abaixo:

## **BREVE HISTÓRICO DO FUNDO**

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”). Desde então, tanto a legislação quanto o mercado de fundos imobiliários evoluíram bastante, buscando ajustar parâmetros e regras de transparência e governança para o produto de fundos imobiliários, de modo a incentivar, inclusive, a participação de investidores pessoas físicas neste mercado. Em 2011, a indústria de fundos imobiliários contava com R\$ 7,9 bilhões de reais de ativos sob gestão, enquanto em maio de 2022 esta mesma indústria contava com expressivos R\$ 189 bilhões em cotas de fundos imobiliários. Estas cotas são detidas, majoritariamente, por investidores pessoas físicas, que totalizavam 1,71 milhões de pessoas em Junho de 2022. ( Fonte: Boletim Mensal Fundos Imobiliários B3, Data base: 06/22)

## **CENÁRIO ATUAL**

Tendo como cenário a evolução no mercado de fundos imobiliários, o Administrador propõe, nos termos da Consulta Formal encaminhada aos Cotistas, que sejam aprovadas as matérias nela indicadas, relativas às alterações no Regulamento e matérias de potencial conflito de interesses do **JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, de modo a deixá-lo atualizado e em linha com os padrões atuais de regulamentos, conforme detalhamento abaixo:**

### **1. RESUMO DAS MATÉRIAS DA ASSEMBLEIA**

- (i) Melhor evidenciar os procedimentos de segregação já existentes entre os serviços de Administração e Gestão, separando-os em empresas segregadas e distintas, ambas pertencentes ao Grupo Safra e com longo histórico de atuação no mercado financeiro e de investimentos, procedimento esse que não gerará nenhuma alteração e/ou modificação nos serviços atualmente prestados ao Fundo, tampouco em custos adicionais aos cotistas.
- (ii) Em razão da alteração indicada no item acima e a ela diretamente vinculada, estão sendo propostas, também, a inclusão de algumas regras, condições e procedimentos de observância necessária pelo Fundo na eventual substituição de seus prestadores de serviços, regras, condições e procedimentos esses alinhados com o que tem sido praticado pelo mercado, tendo como principal objetivo trazer segurança ao Fundo, aos cotistas e aos atuais prestadores de serviços do Fundo.



# Safra

- (iii) Inclusão da previsão trazida na última atualização da ICVM 472 relativa à possibilidade de previsão, no Regulamento do Fundo, de um capital autorizado, desde que atendidas regras específicas. Tal inclusão tem por objetivo permitir ao Fundo maior celeridade e economia de gastos em eventuais situações e/ou oportunidades de negócio que demandam maior celeridade na captação de recursos.
- (iv) Atualização e inclusão de novos dispositivos legais trazidos pela regra e que são aplicáveis ao Fundo, mas que não estavam contemplados e/ou atualizados em seu Regulamento, haja vista que o Fundo foi criado em fevereiro de 2011. Tais alterações têm por objetivo aprimorar e modernizar o Regulamento do Fundo, não representando mudanças em suas taxas, regras de cotização, regras de publicidade, política de investimento, dentre outras.
- (v) Aproveitando as matérias que serão objeto de deliberação na referida Consulta Formal, bem como o quórum qualificado que as mesmas exigem, optamos por trazer, também, aos Srs. Cotistas algumas propostas de aprovação prévia para aquisição de ativos específicos que, apesar de serem importantes aos objetivos do Fundo, poderão, em razão de sua natureza, em algum aspecto, seja qual ele for, estar em uma das situações de potencial conflito de interesses trazidas pela regra. Cumpre destacar que tais ativos seriam sempre aderentes à política de investimento do Fundo, também passariam pelos procedimentos atuais de avaliação (a exemplo de qualquer outro ativo), além da obrigatória observância aos critérios de elegibilidade previstos e sugeridos na presente Consulta Formal, caso assim restem aprovados.

## **2. MATÉRIAS OBJETO DE DELIBERAÇÃO**

### **I. ALTERAÇÕES DO REGULAMENTO**

Alterações no Regulamento para melhor demonstrar e evidenciar a segregação das funções da administração do Fundo entre as figuras do Administrador e do Gestor (**SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA.**), "Gestor", ambas empresas integrantes do Grupo Safra, e **sem qualquer alteração de custo para o Fundo**. Esta alteração já atualiza o Fundo para a estrutura mais usual no mercado de fundos imobiliários, permitindo a segregação clara de funções entre empresas do Grupo Safra e, em linha com a melhor demonstração da segregação de tais serviços, é sugerida a inclusão, alteração e ajustes redacionais, conforme Regulamento do Fundo disponível aos Cotistas, de modo a incluir as previsões relativas às hipóteses de substituição de prestadores de serviços. Adicionalmente, estão sugeridas também alterações e atualizações ao Regulamento do Fundo em relação a outros itens, de modo a compatibilizá-lo com os normativos atuais e demais fundos em circulação. Abaixo, estão resumidas as matérias objeto de deliberação e que estão indicadas na Ordem do dia da Assembléia a ser realizada mediante processo de Consulta Formal, vejamos:

- (a) Contratação da SAFRA ASSET MANAGEMENT LTDA., empresa do Grupo Safra o qual o Administrador faz parte, alinhando a estrutura do Fundo ao praticado pelo mercado, juntamente com a inclusão das previsões relativas as hipóteses de **destituição do Administrador e/ou do Gestor sem justa causa**. Nos termos da legislação vigente, considerar-se-á "**justa causa**", conforme determinado por sentença arbitral ou administrativa, sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: **(i) fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como administrador de carteira de valores mobiliários**. Exclusivamente na hipótese de destituição sem justa causa, o Administrador e/ou Gestor receberá(ão) uma remuneração de descontinuidade e a taxa de performance até então apurada, de forma pro rata temporis, até a data de seu efetivo desligamento, sendo certo que **não implicará em aumento dos**



# Safra

**encargos do FUNDO**, considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto no Regulamento.”

- (b) Alterações no Regulamento, de modo a se **prever, de forma mais clara, as operações admitidas** ao Fundo nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis. Esta alteração busca atualizar as operações permitidas ao Fundo, trazendo segurança jurídica para o Fundo efetuar operações usuais de mercado e já permitidas pela legislação em vigor, incluindo B3 e CVM.
- (c) Alteração no Regulamento do Fundo, e demais ajustes referentes a este tema, de modo a se prever, respeitado o critério de precificação de **novas emissões por valores em linha com o valor patrimonial** da cota do Fundo, a possibilidade de emissão de novas cotas **independentemente de realização de Assembleia** Geral de Cotistas, **até o limite do Capital Autorizado**. Esta alteração visa a permitir com que o Fundo consiga ter agilidade similar no mercado aos seus concorrentes para as futuras aquisições de ativos para sua carteira, respeitado o preço de emissão em linha com valor patrimonial da cota e o limite do Capital Autorizado.
- (d) Inclusão de novas previsões ao Regulamento do Fundo, de modo a se **prever, de forma mais clara, as situações nas quais devam ser publicados fatos relevantes** em relação às questões atinentes ao Fundo. Esta alteração busca deixar o cotista, em geral, informado de critérios, usuais no mercado, que devem ser utilizados na publicação de fatos relevantes.
- (e) Inclusão de novas previsões ao Regulamento do Fundo, de modo a se prever que, no caso de deliberação de substituição do Administrador e/ou do Gestor, **tanto no caso de justa causa ou não**, o novo administrador e/ou o novo gestor deverá(ão), obrigatoriamente, **(i) pertencer a grupo econômico** integrante de conglomerado de instituições financeiras e, adicionalmente, **(ii) já realizar a administração e/ou gestão de fundos de investimento imobiliário com patrimônio líquido superior a R\$ 2 bilhões (dois bilhões de reais) e a administração e/ou gestão de outros fundos de investimento com patrimônio líquido superior a R\$ 10 bilhões (dez bilhões de reais); e (iii) realizar a administração e/ou gestão de fundos de investimento imobiliário há, pelo menos, 5 (cinco) anos**. Esta alteração também busca utilizar um mecanismo presente nos novos fundos imobiliários para **proporcionar aos cotistas do Fundo maior segurança de que contará com uma administração e gestão de fundo imobiliário com padrões mínimos de governança e experiência na gestão** específica de fundos imobiliários.
- (f) Alterações no Regulamento do Fundo, de modo a se prever a **possibilidade de convocação, realização, manifestação, consulta formal, no âmbito das Assembleias Gerais de Cotistas, por todos os meios admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis**.
- (g) Inclusão de novas previsões ao Regulamento do Fundo, de modo a melhor **explicitar a forma de cálculo dos quóruns das Assembleias Gerais do Fundo**, em consonância com a regulamentação em vigor. Esta atualização busca deixar claro para os cotistas, Administrador e demais interessados, os critérios de cálculo de quórum e das votações realizadas em assembleia.
- (h) Inclusão de previsão da disponibilização aos cotistas do Fundo da **relação atualizada dos fatores de risco** a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos, na forma do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

## II. APROVAÇÕES DE OPERAÇÕES COM POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE



# Safra

Adicionalmente, com o objetivo de aumentar as alternativas de investimentos que o Fundo tenha interesse em participar no mercado imobiliário e permitir com que o Fundo participe em igualdade de condições com seus concorrentes das operações do mercado de capitais, e dada a relevância cada vez maior do Grupo Safra no mercado de estruturação ou participação em ofertas de produtos financeiros ligados ao mercado imobiliário, propomos as seguintes aprovações.

- (i) Aprovação da possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de Certificado de Recebível Imobiliário ("**CRI**") objeto de ofertas públicas de distribuição, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, **estruturadas, coordenadas ou distribuídas por instituições integrantes do conglomerado econômico do Administrador e/ou do Gestor, respeitadas os critérios de elegibilidade.**
- (j) Aprovação da possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de cotas emitidas por fundos de investimento imobiliário ("**FII**"), **administrados, geridos pelo Administrador, Gestor ou por sociedades integrantes de seu conglomerado econômico, até o limite de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo, respeitadas os critérios de elegibilidade.**
- (k) Aprovação da aquisição, pelo Fundo, **para fins de gestão da liquidez da carteira do Fundo, de ativos de liquidez de emissão do Administrador, Gestor ou de sociedades integrantes de seu conglomerado econômico**, bem como aplicação em **fundos de investimento administrados e/ou geridos por sociedades integrantes do grupo econômico do Administrador e do Gestor, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento.**
- (l) Aprovação de contratação, pelo Fundo, **de partes relacionadas** ao Administrador e ao Gestor para o exercício da **função de formador de mercado** para as cotas, tendo em vista tratar-se de situação de potencial conflito de interesses.

**O ADMINISTRADOR APROVEITA PARA RESSALTAR QUE TODAS AS MATÉRIAS CONSTANTES DA ORDEM DO DIA DEPENDERÃO DE APROVAÇÃO POR MAIORIA DE VOTOS DOS COTISTAS QUE REPRESENTEM 25% (VINTE E CINCO POR CENTO), NO MÍNIMO, DAS COTAS EMITIDAS.**

Na necessidade de esclarecimentos adicionais por favor utilize o email [assembleiasFII@safra.com.br](mailto:assembleiasFII@safra.com.br) ou o telefone (11) 3175-4752

São Paulo, 24 de agosto de 2022.

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

**Sede do Administrador:** Avenida Paulista, nº 2150, São Paulo/SP.

**SAC – Serviço de Atendimento ao Consumidor / Atendimento aos Portadores de Necessidades Especiais Auditivas e Fala / Proteção de Dados:** 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.