



Safra

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA CONVOCADA PARA 22 DE OUTUBRO DE 2020
ÀS 10H**

Prezado Cotista,

O **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM (“CVM”) para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório CVM nº 11.124, de 24/06/2010, com sede na Avenida Paulista, nº 2.150, 14º andar, 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 à matéria descrita no edital de convocação datado de 6 de outubro de 2020, a ser deliberada na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo convocada para o dia **22 de outubro de 2020**, às 10 horas (“Assembleia”), na sede do Administrador, conforme abaixo:

Nova emissão de cotas do Fundo

O Fundo, nesta data, possui aproximadamente R\$ 183 milhões em caixa, correspondentes a aproximadamente 7,9% do seu patrimônio líquido.

O Administrador propõe, nos termos da convocação encaminhada aos Cotistas, que seja aprovada a 8ª (oitava) emissão de cotas do Fundo (“8ª Emissão”) e sua respectiva oferta pública de distribuição (“Oferta”), que poderá ser realizada, a critério do Administrador, (1) com melhores esforços de distribuição, mediante registro automático na CVM, nos termos do artigo 10, §2º, da Instrução CVM nº 472/2008 e da Instrução CVM nº 400/2003 (“Oferta Pública 400”) ou (2) com esforços restritos de distribuição, mediante dispensa automática de registro na CVM nos termos da Instrução CVM nº 476/2009 (“Oferta Pública 476”).

Adicionalmente, conforme mencionado no Edital de Convocação para a Assembleia, tendo em vista que o Fundo deseja efetuar a aquisição de determinados ativos até o dia 23 de dezembro de 2020, caso a CVM apresente exigências no âmbito da Oferta Pública 400, que impossibilitem a obtenção do registro da Oferta Pública 400 na CVM até o dia 11 de novembro de 2020 e, conseqüentemente, atrasem o cronograma da Emissão, o pedido de registro da Oferta Pública 400 poderá ser cancelado e a 8ª Emissão distribuída com esforços restritos, nos termos de uma Oferta Pública 476. A decisão de cancelar o pedido de registro da Oferta Pública 400 e realizar a Oferta Pública 476 caberá, exclusivamente, ao Administrador.

A 8ª Emissão tem como objetivo aumentar o patrimônio do Fundo e, juntamente com os recursos atualmente mantidos em caixa, possibilitar:

(i) prioritariamente, a aquisição de determinados ativos imobiliários em fase de negociação pelo Fundo, cuja identificação e termos comerciais encontram-se sujeitos a cláusulas de confidencialidade (“Imóvel”); e/ou

(ii) o acesso a novas oportunidades de aquisição de ativos para a sua carteira, utilizando (a) o eventual saldo remanescente de recursos captados em conjunto com os recursos atualmente mantidos em caixa, após efetivada a aquisição de que trata o item (i) acima, ou (b) a totalidade dos recursos captados na 8ª Emissão, em conjunto com os recursos atualmente mantidos em caixa, na hipótese de a aquisição de que trata o item (i) acima, por qualquer motivo, não se concretizar.

Características da Oferta



Safra

A Oferta Pública 400 ou a Oferta Pública 476, conforme o caso, deverá ser realizada 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 Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28. |
| Instituições Participantes: | O Coordenador Líder e as demais instituições financeiras que venham a ser convidadas pelo Coordenador Líder para participarem dos esforços de distribuição das cotas no âmbito da Oferta, atuando como coordenadores, coordenadores contratados e/ou participantes especiais, sempre respeitando a remuneração máxima destinada ao Coordenador Líder. |
| Quantidade Total de Cotas: | A quantidade total de cotas que serão emitidas no âmbito da 8ª Emissão, sem considerar a emissão de Lote Adicional, conforme descrito abaixo ("Cotas da Oferta Base") será definida, na data de realização da Assembleia, considerando (i) o Volume Total da Oferta e (ii) o Valor de Emissão por Cota, conforme descritos abaixo. |
| Volume Total da Oferta: | Até R\$ 600.000.000,00*, sem considerar em tal valor (i) a possibilidade de captação adicional em função da emissão do Lote Adicional, e (ii) o Custo Unitário de Distribuição, conforme descritos abaixo. |
| Distribuição Parcial da Oferta: | Será admitida a distribuição parcial da Oferta, desde que venha a ser subscreta, pelo menos, a quantidade de cotas correspondente ao Montante Mínimo da Oferta ("Quantidade Mínima de Novas Cotas"). Em virtude da possibilidade de distribuição parcial, será observado o disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/2003. Eventual saldo de cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pelo Administrador, desde que atingida a Quantidade Mínima de Novas Cotas. |
| Lote Adicional: | O Administrador poderá aumentar a quantidade de cotas objeto da Oferta em até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas da Oferta Base ("Opção de Lote Adicional"). |
| Montante Mínimo e Máximo da Oferta: | R\$ 60.000.000,00*, em caso de colocação da Quantidade Mínima de Novas Cotas e R\$ 720.000.000,00*, em caso de colocação da Quantidade Total de Cotas, acrescida da totalidade das cotas do Lote Adicional. |
| Emissão: | 8ª (oitava). |
| Série: | Única. |
| Direitos das Cotas: | As Cotas objeto da 8ª Emissão terão direitos políticos e econômicos idênticos aos das demais cotas emitidas pelo Fundo. Os rendimentos a serem atribuídos às Cotas objeto da 8ª Emissão serão calculados <i>pro rata temporis</i> , a partir da data de encerramento da Oferta, observadas as disposições do Regulamento. |
| Valor de Emissão por Cota: | O Valor de Emissão por Cota será definido tendo em vista o valor de mercado das cotas já emitidas e negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários, calculado com base na média dos valores ajustados de fechamento de mercado das cotas do Fundo nos últimos 15 (quinze) dias contados do dia útil imediatamente anterior à data de realização da |



Safra

Assembleia, e aplicando-se um desconto de 6% (exclusive).

O referido valor não será atualizado até a data de integralização das cotas da 8ª Emissão.

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 8ª 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, no caso da Oferta Pública 400, ou do fato relevante específico a ser divulgado aos Cotistas e ao mercado em geral, nos termos da regulação aplicável, referente à Oferta Pública 476 ("Fato Relevante da Oferta Pública 476"), conforme o caso ("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 novas cotas da 8ª Emissão que lhe assegurem um direito de aumento na quantidade de cotas detidas proporcional à Quantidade Total de Cotas.

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.

O Fator de subscrição do Direito de Preferência será informado aos cotistas por meio do Anúncio de Início da Oferta Pública 400 ou do Fato Relevante da Oferta Pública 476, conforme aplicável.

Data Base do Direito de Preferência:

Data de divulgação (i) do Anúncio de Início da Oferta Pública 400 ou (ii) do Fato Relevante da Oferta Pública 476, conforme aplicável.

Procedimentos do Direito de Preferência:

Os procedimentos relativos ao Direito de Preferência serão detalhados no prospecto da Oferta Pública 400 ou no Fato Relevante da Oferta Pública 476, conforme o caso, inclusive os relativos ao direito de cessão previsto em Regulamento.

Em razão do seu público-alvo restrito, no caso da Oferta Pública 476, o Direito de Preferência não poderá ser cedido a terceiros, estando a cessão limitada a Cotistas do Fundo.

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:

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, que será equivalente a um percentual fixo incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos estimados com a distribuição primária das cotas da 8ª Emissão e o volume total da oferta ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição, de até 3,65%, constará do prospecto da Oferta Pública 400 ou no Fato Relevante da Oferta Pública 476, conforme o caso.

Nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº5/2014, os investidores que vierem a subscrever cotas no âmbito da 8ª Emissão



Safra

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 no Custo Unitário de Distribuição correspondente).

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 por cota pago pelo investidor quando da subscrição e integralização das cotas da 8ª Emissão, 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 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: (i) prioritariamente, à aquisição do Imóvel, e/ou (ii) ao acesso a novas oportunidades de aquisição de ativos para a carteira do Fundo, utilizando (a) o eventual saldo remanescente de recursos captados em conjunto com os recursos atualmente mantidos em caixa, após efetivada a aquisição de que trata o item (i) acima, ou (b) a totalidade dos recursos captados na 8ª Emissão em conjunto com os recursos atualmente mantidos em caixa, na hipótese de a aquisição de que trata o item (i) acima não se concretizar.

Aplicação Inicial Mínima: R\$ 1.000,00 (mil reais)*, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, a ser arcado pelo subscritor. A Aplicação Inicial Mínima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

Forma de Distribuição: Caso seja realizada a Oferta Pública 400, as cotas serão objeto de oferta pública de distribuição pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM nº 400/2003, em mercado de balcão organizado, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (DDA), administrado e operacionalizado pela B3.

Caso seja realizada a Oferta Pública 476, as cotas serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009, em mercado de balcão organizado, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (DDA), administrado e operacionalizado pela B3, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, caput, da Lei nº 6.385/1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/2009.

Ainda, em caso de Oferta Pública 476: (i) será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais, conforme definido em regulamentação específica ("Investidores Profissionais"), e os valores mobiliários ofertados deverão ser subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais; (ii) fundos de investimento e carteiras administradas de valores mobiliários cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como um único investidor para os fins dos limites previstos acima; e (iii) os investidores que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos acima.

Além disso, as cotas subscritas no âmbito da Oferta Pública 476 somente



Safra

poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição pelo investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/2009, sendo que as cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitas a esse prazo de restrição.

O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras para atuarem como coordenadores, coordenadores contratados e/ou participantes especiais.

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:

(a) as cotas objeto da Oferta Pública 400 serão 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 Pública 400; e

(b) no caso da Oferta Pública 476, as cotas serão destinadas somente a Investidores Profissionais.

Prazo da Oferta: No caso da Oferta Pública 400, o prazo de distribuição das cotas 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.

Já no caso da Oferta Pública 476, o prazo de distribuição das cotas é de até 6 (seis) meses contados do seu início, prorrogáveis sucessivamente, limitado a 24 (vinte e quatro) meses, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação. O início da Oferta Pública 476 será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da primeira procura a potenciais Investidores Profissionais, em conformidade com o previsto no artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/2009. Nos termos do artigo 8º da Instrução 476/2009, o encerramento da Oferta Pública 476 será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contados de seu encerramento. Uma vez atingida a Quantidade Mínima de Novas Cotas, o Administrador poderá decidir por encerrar a Oferta Pública 476 a qualquer momento.

Cancelamento da Oferta: Caso, durante o Prazo da Oferta, se verifique que não será possível a aquisição do Imóvel e tampouco sejam identificadas outras oportunidades de investimento, conforme mencionadas no item (ii) do campo "Destinação dos Recursos", acima, o Coordenador Líder, em conjunto com o Administrador, poderá decidir, a qualquer momento, pelo cancelamento da Oferta, sendo que as novas cotas emitidas deverão ser canceladas pelo Administrador.

Nesta hipótese, os valores que já tenham sido efetivamente pagos serão



Safra

devolvidos aos respectivos investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Negociação das
Cotas no Mercado
Secundário:

Bolsa de Valores administrada e operacionalizada pela B3.

Demais Termos e
Condições da Oferta:

Os demais termos e condições da Oferta serão definidos pelo Administrador e pelo Coordenador Líder e constarão dos documentos da Oferta.

* Os valores referentes ao Volume Total da Oferta, ao Montante Mínimo e Máximo da Oferta e à Aplicação Inicial Mínima descritos acima são valores aproximados, que poderão sofrer ajustes quando da definição da Quantidade Total de Cotas, tendo em vista a impossibilidade de subscrição de cotas fracionárias no âmbito da 8ª Emissão. Os valores exatos do Volume Total da Oferta, do Montante Mínimo e Máximo da Oferta e da Aplicação Inicial Mínima serão informados no prospecto da Oferta Pública 400 ou no Fato Relevante da Oferta Pública 476, conforme o caso.

O cronograma da oferta, assim como os demais termos e condições, serão definidos pelo Administrador e pelo Coordenador Líder e detalhados no prospecto da Oferta Pública 400 ou no Fato Relevante da Oferta Pública 476, conforme o caso.

Na necessidade de esclarecimentos adicionais por favor utilize o email safra.asset@safra.com.br ou o telefone (11) 3175-9518.

São Paulo, 6 de outubro de 2020.

BANCO J. SAFRA S.A.
Administrador

Sede do Administrador: Avenida Paulista, nº 2150, 14º andar, São Paulo/SP.

SAC – Serviço de Atendimento ao Consumidor: 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.