



Safra

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA CONVOCADA PARA 12 DE DEZEMBRO DE 2019

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, 12º 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 27 de novembro de 2019, a ser deliberada na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo convocada para o dia **12 de dezembro de 2019**, às 09 (nove) horas (“Assembleia”), na sede do Administrador, conforme abaixo:

Nova emissão de cotas do Fundo

O Fundo, nesta data, possui aproximadamente R\$ 650 milhões em disponibilidades, correspondentes a aproximadamente 43% do seu patrimônio líquido.

O Administrador propõe, nos termos da convocação encaminhada aos Cotistas, que seja aprovada a 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo e sua respectiva oferta pública de distribuição com esforços restritos (“7ª Emissão” e “Oferta”), observadas as características principais abaixo indicadas, cujo objetivo é aumentar o patrimônio do Fundo e, juntamente com os recursos atualmente mantidos em caixa, possibilitar:

(i) prioritariamente, a aquisição do “Ed. Tower Bridge Corporate” de propriedade do FII TB Office, administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. (“Imóvel”), aquisição essa condicionada à aprovação pelos cotistas do FII TB Office em assembleia geral extraordinária convocada para o dia 10/12/2019; 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, após efetivada a aquisição de que trata o item (i) acima, ou (b) a totalidade dos recursos captados na 7ª Emissão, na hipótese de a conclusão da Due Diligence do Imóvel, por parte do Fundo, necessária à aquisição de que trata o item (i) acima, não ser satisfatória, ou de a assembleia geral extraordinária do FII TB Office não aprovar a venda do Imóvel.

Caso, durante o Prazo de Colocação (conforme definido abaixo), se verifique que não será possível a aquisição do Imóvel (seja em razão de a Due Diligence ser considerada insatisfatória ou de não aprovação da venda pelos cotistas do FII TB Office) e tampouco sejam identificadas as oportunidades mencionadas no item (ii) acima, o Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor, 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 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.

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.



Safra

Instituições Participantes:	O Coordenador Líder e as demais instituições financeiras 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:	Serão emitidas até 6.922.443 novas cotas no âmbito da 7ª Emissão (“Novas Cotas”).
Valor Total da Oferta:	Até R\$ 748.316.088,30, considerando a emissão da Quantidade Total de Cotas, ao Valor de Emissão por Cota, e sem considerar o Preço Unitário de Distribuição.
Distribuição Parcial da Oferta:	Será admitida a distribuição parcial da Oferta, desde que venha a ser subscrita, pelo menos, a Quantidade Mínima de Novas Cotas indicada abaixo. Em virtude da possibilidade de distribuição parcial, será observado o disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/2003, por força do disposto no Artigo 5-A da Instrução CVM nº 476/2009. Eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pelo Administrador, desde que atingida a Quantidade Mínima de Novas Cotas.
Quantidade Mínima de Novas Cotas:	2.313.743 Novas Cotas.
Quantidade Máxima de Novas Cotas:	6.922.443 Novas Cotas.
Emissão:	7ª (sétima).
Série:	Única.
Direitos das Cotas:	As Novas Cotas objeto da 7ª Emissão terão direitos políticos e econômicos idênticos aos das demais cotas emitidas pelo Fundo. Os rendimentos a serem atribuídos às Novas Cotas objeto da 7ª 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:	R\$ 108,10. O Valor de Emissão por Cota foi definido tendo em vista o valor de mercado das cotas já emitidas e negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários, tendo sido calculado com base na média dos valores ajustados de fechamento de mercado das cotas do Fundo no período de 180 (cento e oitenta) dias anteriores a 19/11/2019 (inclusive). O referido valor não será atualizado até a data de integralização das Novas Cotas.
Exercício do Direito de Preferência:	Observado o disposto no artigo 11, inciso II, do Regulamento do Fundo, será assegurado aos Cotistas o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da 7ª 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 Fato Relevante da Oferta (“Direito de Preferência”).



Safra

Fator de subscrição do Direito de Preferência:	<p>Cada cota detida pelo Cotista, na Data Base do Direito de Preferência, conferirá ao seu titular o direito de subscrever o equivalente a 0,500000 Novas Cotas, o que representa um direito de aumento de até 50,00% na quantidade de cotas detidas pelos Cotistas.</p> <p>Caso a quantidade de Novas 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 Novas Cotas fracionárias.</p>
Data Base do Direito de Preferência:	Data de divulgação do Fato Relevante da Oferta.
Procedimentos do Direito de Preferência:	Os procedimentos relativos ao Direito de Preferência serão oportunamente detalhados no Fato Relevante da Oferta, inclusive os relativos ao direito de cessão previsto em Regulamento. Em razão do público-alvo restrito da Oferta, 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 Novas Cotas, sem prejuízo do Custo Unitário de Distribuição a ser arcado por cada investidor no âmbito da Oferta.
Custo Unitário de Distribuição:	<p>Cada investidor pagará, pela subscrição e integralização de cada Nova 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 7ª Emissão e o volume total da oferta ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição, de até 3,00%, constará do Fato Relevante da Oferta.</p> <p>Nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº5/2014, os investidores que vierem a subscrever cotas no âmbito da 7ª Emissão deverão arcar com os custos de distribuição das cotas da Oferta, não havendo ônus para os cotistas existentes (exceto na hipótese de exercício do Direito de Preferência, em que os cotistas subscritores incorrerão no Custo Unitário de Distribuição correspondente).</p> <p>Caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo.</p>
Preço de Aquisição:	Preço por cota pago pelo investidor quando da subscrição e integralização de Novas Cotas, 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 Novas Cotas.
Destinação dos Recursos:	Os recursos obtidos com a Oferta serão destinados para: (i) prioritariamente, a aquisição do Imóvel, aquisição essa condicionada à aprovação pelos cotistas do FII



Safra

TB Office em assembleia geral extraordinária convocada para o dia 10/12/2019, 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, após efetivada a aquisição de que trata o item (i) acima, ou (b) a totalidade dos recursos captados na 7ª Emissão, na hipótese de a conclusão da Due Diligence do Imóvel, por parte do Fundo, necessária à aquisição de que trata o item (i) acima, não ser satisfatória, ou de a assembleia geral extraordinária do FII TB Office não aprovar a venda do Imóvel.

Aplicação Inicial Mínima:	R\$ 1.000.000,00, já considerando 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:	<p>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.</p> <p>O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras para atuarem como coordenadores, coordenadores contratados e/ou participantes especiais.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Os investidores que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos acima.</p> <p>As Novas Cotas adquiridas no período da Oferta somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/2009, sendo que as Novas Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitas a esse prazo de restrição.</p>
Tipo de Distribuição:	Primária.
Regime de Colocação:	A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços.
Público Alvo:	Sem prejuízo do Direito de Preferência que poderá ser exercido por qualquer Cotista do Fundo, as cotas objeto da Oferta são destinadas somente a Investidores Profissionais.
Prazo da Oferta:	O início da Oferta 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



Safra

Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contados de seu encerramento, o qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após o 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 (“Prazo de Colocação”). Uma vez atingida a Quantidade Mínima de Novas Cotas, o Administrador poderá decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.

Cancelamento da Oferta:

Caso, durante o Prazo de Colocação, se verifique que não será possível a aquisição do Imóvel (seja em razão de a Due Diligence ser considerada insatisfatória ou de não aprovação da venda pelos cotistas do FII TB Office) e tampouco sejam identificadas as oportunidades mencionadas no item (ii) acima, o Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor, 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 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.

As principais características da Oferta, caso aprovada pela Assembleia, assim como os procedimentos e prazos relacionados ao exercício do Direito de Preferência, serão detalhados em fato relevante específico a ser divulgado aos Cotistas e ao mercado em geral, nos termos da Instrução CVM nº 472/2008 (“Fato Relevante da Oferta”).

Na necessidade de esclarecimentos adicionais por favor utilize o email safra.asset@safra.com.br ou o telefone (11) 3175-9000.

São Paulo, 27 de novembro de 2019.

BANCO J. SAFRA S.A.
Administrador

Sede do Administrador: Avenida Paulista, nº 2150, 12º 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.