



# Safra

---

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO  
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA CONVOCADA PARA 24 DE JUNHO 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, apresentar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”), a Proposta da Administração referente à matéria descrita no edital de convocação datado de 5 de junho de 2019, a ser deliberada na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo convocada para o dia **24 de junho de 2019**, às 9 horas (“Assembleia”), na sede do Administrador, conforme abaixo:

### Nova emissão de cotas do Fundo

O Fundo, nesta data, possui aproximadamente R\$ 30 milhões em caixa, correspondentes a aproximadamente 3,4% do seu patrimônio líquido, deduzidas as disponibilidades já comprometidas com a aquisição do Ed. Paulista, cuja conclusão está prevista para as próximas semanas.

Com o objetivo de aumentar o patrimônio do Fundo e possibilitar o acesso a novas oportunidades de aquisição de ativos para a sua carteira, o Administrador propõe, nos termos da convocação encaminhada aos cotistas, que seja aprovada a 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo e sua respectiva oferta pública (“6ª Emissão” ou “Oferta”), 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.
Quantidade Total de Cotas:	Serão emitidas até 5.945.020 novas cotas, sem considerar a emissão de lote adicional de cotas, nos termos do artigo 14, §2º da ICVM 400, conforme descrito abaixo (“Cotas da Oferta Base”).
Valor Total da Oferta:	R\$ 624.999.952,60 (seiscentos e vinte e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil novecentos e cinquenta e dois reais e sessenta centavos), considerando a emissão da quantidade total de Cotas da Oferta Base, ao Valor de Emissão por Cota de R\$ 105,13, sem considerar em tais valores (i) a possibilidade de captação adicional em função da emissão de lote adicional de cotas, e (ii) o preço 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 Mínima de Novas Cotas indicada abaixo. Em virtude da possibilidade de distribuição parcial, será observado o disposto no artigo 31 da ICVM 400. Eventual saldo de Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pelo Administrador, desde que atingida a distribuição mínima.
Quantidade Mínima de Novas Cotas:	47.560 cotas.



# Safra

Lote Adicional:	O Administrador, nos termos do artigo 14, §2º da ICVM 400, poderá aumentar a quantidade de cotas objeto da Oferta em até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas da Oferta Base, ou seja, em até 1.189.004 cotas ("Opção de Lote Adicional").
Quantidade Máxima de Novas Cotas:	Até 7.134.024 novas cotas, considerando a eventual emissão do Lote Adicional.
Emissão:	6ª (sexta).
Série:	Única.
Direitos das Cotas:	As Cotas objeto da 6ª Emissão terão direitos políticos e econômicos idênticos aos das demais cotas emitidas pelo Fundo. Os rendimentos a serem atribuídos às Cotas objeto da 6ª 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\$ 105,13. 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 de fechamento de mercado das cotas do Fundo no período de 180 (cento e oitenta) dias anteriores a 31 de maio de 2019.  O referido valor não será atualizado até a data de integralização das 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 Cotas objeto da 6ª 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 da Oferta ("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 o equivalente a 0,73560675 novas cotas da 6ª Emissão, o que representa um direito de aumento de até 73,560675% na quantidade de cotas detidas pelos Cotistas.  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.
Data Base do Direito de Preferência:	Data de publicação do Anúncio de Início da Oferta.
Procedimentos do Direito de Preferência:	Os procedimentos relativos ao Direito de Preferência serão detalhados no prospecto da Oferta, inclusive os relativos ao direito de cessão previsto em Regulamento.
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	Cada investidor pagará pela subscrição e integralização de cada cota o



# Safrá

Distribuição:	<p>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 6ª Emissão e o volume total da oferta ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição será de até 3,00%, e constará do prospecto 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 6ª 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:	<p>Preço pago pelo investidor quando da subscrição e integralização, que corresponderá ao Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição.</p>
Liquidação:	<p>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.</p>
Destinação dos Recursos:	<p>Os recursos obtidos com a Oferta serão destinados à aquisição de ativos imobiliários que se enquadrem na política de investimento do Fundo.</p>
Aplicação Inicial Mínima:	<p>R\$ 1.000,00 (mil reais). A Aplicação Inicial Mínima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.</p>
Forma de Distribuição:	<p>As cotas serão objeto de oferta pública de distribuição pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 e alterações posteriores ("ICVM 400"), em mercado de balcão organizado, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (DDA), administrado e operacionalizado pela B3.</p> <p>O Coordenador Líder poderá contratar outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para realizar a distribuição das cotas no âmbito da Oferta.</p>
Tipo de Distribuição:	<p>Primária.</p>
Regime de Colocação:	<p>A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços.</p>
Público Alvo:	<p>Sem prejuízo do Direito de Preferência que poderá ser exercido por qualquer Cotista do Fundo, as cotas objeto da Oferta são 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.</p>



# Safra

**Prazo da Oferta:** O prazo de distribuição das cotas da Oferta 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.

**Negociação das Cotas no Mercado Secundário:** Bolsa de Valores administrada e operacionalizada pela B3.

O cronograma da oferta será definido e divulgado tão logo seja obtido o registro da 6ª Emissão perante a CVM. Os demais termos e condições da Oferta serão definidos pelo Administrador e pelo Coordenador Líder e detalhados no prospecto da Oferta.

Na necessidade de esclarecimentos adicionais por favor utilize o email [safra.asset@safra.com.br](mailto:safra.asset@safra.com.br) ou o telefone (11) 3175-9014.

São Paulo, 5 de junho 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.