



**ATA DA
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 12 DE DEZEMBRO DE 2019**

JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 13.371.132/0001-71 ("Fundo")

Administrado por
BANCO J. SAFRA S.A.
CNPJ/MF 03.017.677/0001-20
("Administrador")

DATA, HORA, LOCAL: 12 de dezembro de 2019, às 9h, na sede social do Administrador, na Avenida Paulista, nº 2.150, 12º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

CONVOCAÇÃO: Conforme correspondência enviada aos cotistas do Fundo.

PRESEÇA: Presentes o Administrador do JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("FUNDO"), BANCO J. SAFRA S.A., e os cotistas do Fundo, conforme assinatura constante na Lista de Presença de Cotistas.

MESA: Presidente: José Eduardo Lima de Paula Araujo; Secretária: Caroline Carneiro Maia.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a realização da 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo e respectiva oferta pública de distribuição de cotas, nos termos dos artigos 11º e 23º, IV, do Regulamento, da Instrução CVM nº 472 e da Instrução CVM nº 476, no montante total de até R\$750 milhões (setecentos e cinquenta milhões de reais), sendo a distribuição e estruturação realizadas pelo 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, que será contratada para exercer as funções de: (a) instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), não se aplicando o disposto nos artigos 14º, VIII, 23º, IX, e 37º, do Regulamento em razão do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014 ("Ofício-Circular"), sem prejuízo da possibilidade de outras instituições financeiras atuarem como coordenadores e/ou participantes especiais; e (b) estruturadora da Oferta ("Estruturador"), estando as características da oferta explicitadas na Proposta do Administrador, disponível na sede do Administrador e nos endereços eletrônicos indicados na Convocação; bem como a autorização ao Administrador para definir todos os demais termos e condições da Oferta e a adotar todas as medidas necessárias para a sua consecução.

QUÓRUM DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÕES: A Assembleia foi instalada com a presença de cotistas representando, aproximadamente, 1,02% do total das cotas emitidas pelo Fundo, incluídos os cotistas que, previamente ao início da Assembleia, encaminharam suas manifestações de voto ao Administrador e, ainda, dos representantes legais do Administrador. Após instalada a Assembleia, o Administrador prestou esclarecimentos sobre as matérias constantes da ordem do dia, inclusive informando aos cotistas presentes que a aquisição do Imóvel (abaixo definido) pelo Fundo foi aprovada pelos cotistas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE ("TBOF11") em assembleia geral extraordinária realizada em 10 de dezembro de 2019, estando condicionada a determinadas condições resolutivas, incluindo a conclusão satisfatória, a critério exclusivo



do Fundo, de processo de auditoria legal (*due diligence*). Em conformidade com o artigo 20 da Instrução CVM nº 472, foram tomadas pela totalidade dos cotistas do Fundo presentes, as seguintes deliberações:

- (i) Aprovar a realização da 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo e respectiva oferta pública de distribuição de cotas, com esforços restritos, nos termos dos artigos 11º e 23º, IV, do Regulamento, da Instrução CVM nº 472 e da Instrução CVM nº 476 (respectivamente, "7ª Emissão", "Novas Cotas" e "Oferta"), no montante total de até R\$ 748.316.088,30, sendo a distribuição e estruturação realizadas pelo Banco Safra S/A, que exercerá as funções de (a) Coordenador Líder e (b) Estruturador, 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.

Tendo em vista que os custos da distribuição da Oferta serão arcados pelos subscritores das Novas Cotas colocadas no âmbito da Oferta, os Cotistas entendem, inclusive com base no disposto no item 6.3.9 do Ofício-Circular, que a contratação do Banco Safra S/A, parte relacionada do Administrador do Fundo, como Coordenador Líder e Estruturador não configura hipótese de conflito de interesses, não se aplicando, portanto, o disposto nos artigos 14º, VIII, 23º, IX, e 37º, do Regulamento.

Instituições Participantes O Coordenador Líder e as demais instituições financeiras convidadas pelo Coordenador Líder para participarem dos esforços de distribuição das Novas Cotas, 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.

Valor Total da Oferta: Até R\$ 748.316.088,30, considerando a emissão da Quantidade Total de Novas 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 Novas 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 pro rata temporis, 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 de novembro de 2019 (inclusive). 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 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"). Será conferido aos Cotistas que tiverem exercido seu Direito de Preferência e tiverem solicitado a opção, o direito de subscrição das sobras ("Direito de Subscrição de Sobras"), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência ("Sobras").
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 0,500000 Novas Cotas, o que representa um direito de aumento de até 50,00% na quantidade de cotas detidas pelos Cotistas. O fator de subscrição do Direito de Subscrição de Sobras



será indicado no comunicado do Encerramento do Período do Direito de Preferência.

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.

Data Base do Direito de Preferência:	Data de publicação do Fato Relevante da Oferta.
Procedimentos do Direito de Preferência:	Os procedimentos relativos ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras serão 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. O Direito de Subscrição de Sobras não poderá ser objeto de cessão.
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 pago pelo investidor quando da subscrição e integralização, 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 "Condomínio Tower Bridge Corporate" de propriedade do FII TB Office, administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. ("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, após efetivada a aquisição de que trata o item (i) acima, ou (b) a totalidade dos recursos captados na 7ª Emissão, na hipótese de conclusão da Due Diligence do Imóvel, por parte do Fundo, necessária à aquisição de que trata o item (i) acima, não ser satisfatória.

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:

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.

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

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.

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.

Os investidores que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos acima.

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 e do Direito de Subscrição de Sobras não estão sujeitas a esse prazo de restrição.

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 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 (em razão de a Due Diligence ser considerada insatisfatória) e tampouco sejam identificadas as oportunidades mencionadas no item (ii) 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 devolvidos aos respectivos investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i> , 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.



- (ii) Autorizar o Administrador a definir todos os demais termos e condições, bem como adotar todas as medidas necessárias para a consecução da Oferta, inclusive submeter pedido de admissão da negociação das Novas Cotas à B3 e diligenciar para que tal admissão seja devidamente obtida, podendo, se necessário, modificar características da Oferta para fins de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM e/ou B3, independentemente de prévia autorização dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

ENCERRAMENTO E LAVRATURA DA ATA: Encerrados os trabalhos e lavrada esta ata, em forma de sumário, foi a mesma lida e assinada.

São Paulo, 12 de dezembro de 2019.

Mesa:

José Eduardo Lima de Paula Araujo
Presidente

Caroline Carneiro Maia
Secretária

Administrador:

Banco J. Safra S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo: