



Safra

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 16 DE JANEIRO DE 2018

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

DATA, HORA, LOCAL: 16 de janeiro de 2018, às 10 horas, na sede social do administrador do Fundo, BANCO J. SAFRA S.A. ("Administrador"), na Avenida Paulista, nº 2.150, 12º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

CONVOCAÇÃO: Conforme correspondência enviada aos cotistas do Fundo ("Cotistas").

PRESENÇA: Compareceram os cotistas conforme assinaturas na Lista de Presença ("Lista de Presença"). Presentes, ainda, os representantes do Administrador.

MESA: Presidente: Sr. Marcio Pinto Ferreira; Secretário: Sr. Guilherme de Fava Macedo.

ORDEM DO DIA: deliberar sobre (i) a realização da 5ª (quinta) 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 400 (respectivamente, "Cotas", "5ª Emissão" e "Oferta"), no montante total de até 3.549.119 novas Cotas, sem considerar a eventual emissão de lotes adicional e suplementar de cotas, nos termos dos artigos 14, §2º e 24 da Instrução CVM nº 400, sendo a distribuição e estruturação a ser realizada 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 ("Banco Safra S/A"), para exercer as funções de (a) instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"); e (b) estruturadora da Oferta ("Estruturador"), não se aplicando o disposto nos artigos 14º, VIII, 23, IX e 37º do Regulamento, em razão do disposto no item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014 ("Ofício-Circular"). As características da Oferta estão explicitadas na Proposta do Administrador, disponível na sede do Administrador ou nos endereços eletrônicos indicados na Convocação; e (ii) a autorização ao Administrador para definir todos os demais termos e condições, bem como adotar todas as medidas necessárias para a consecução da Oferta.

QUORUM DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÕES: A Assembleia foi instalada com a presença de cotistas representando, aproximadamente, 5,36% (cinco vírgula trinta e seis por cento) 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. Feitos os esclarecimentos sobre as matérias constantes da ordem do dia, foram aprovadas, em conformidade com o artigo 20 da Instrução CVM nº 472, pela totalidade dos votos válidos dos presentes, as seguintes deliberações:

- (i) aprovar a realização da 5ª Emissão e da Oferta, no montante total de até 3.549.119 novas Cotas, sem considerar a eventual emissão de lotes adicional e suplementar de cotas, nos termos dos artigos 14, §2º e 24 da Instrução CVM nº 400, 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:



Safra

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/MF sob nº 58.160.789/0001-28.

Tendo em vista que os custos da distribuição da Oferta serão arcados pelos subscritores das cotas colocadas no âmbito da Oferta, os Cotistas entendem, inclusive com base no disposto no item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, 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.

Quantidade Total de Cotas: Serão emitidas até 3.549.119 novas cotas, sem considerar a emissão de lotes adicional e suplementar de cotas, nos termos dos artigos 14, §2º e 24 da Instrução CVM nº 400, conforme descritos abaixo ("Cotas da Oferta Base").

Valor Total da Oferta, na Data da Emissão: R\$ 354.911.900,00, considerando a emissão da quantidade total de Cotas da Oferta Base, ao Preço de Aquisição unitário hipotético de R\$ 100,00, a ser ajustado futuramente de acordo com o critério estabelecido para a definição do Preço de Aquisição (conforme descrito abaixo), sem considerar em tais valores a possibilidade de captação adicional em função da emissão de Lotes Adicional e Suplementar de Cotas (conforme descrito abaixo).

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. Eventual saldo de Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pelo Administrador, desde que atingida a distribuição mínima. Caso não seja atingida a Quantidade Mínima de Novas Cotas indicadas abaixo, a Oferta será cancelada e os valores serão devolvidos.

Adicionalmente, em virtude da possibilidade de distribuição parcial, será observado o disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400, de forma que o investidor poderá condicionar a sua adesão à Oferta à distribuição (i) do montante total da Oferta; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior à Quantidade Mínima de Novas Cotas, hipótese em que o investidor deverá também indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre a quantidade das Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.

Na hipótese de devolução de valores aos Cotistas, seja em razão do não atingimento da Quantidade Mínima de Novas Cotas, seja em razão da adesão condicionada de investidores mencionada acima, referidos valores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes.

Quantidade Mínima de Novas Cotas: 50.000 cotas.

Lotes Adicional e O Administrador, nos termos do artigo 14, §2º da Instrução CVM nº 400,



Safra

Suplementar:	<p>poderá aumentar a quantidade de cotas objeto da Oferta em até 20% (vinte por cento) da quantidade inicialmente ofertada, ou seja, em até 709.823 cotas ("Opção de Lote Adicional").</p> <p>O Coordenador Líder, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400, poderá aumentar a quantidade de cotas objeto da Oferta em até 15% (quinze por cento) da quantidade inicialmente ofertada, ou seja, em até 532.367 cotas ("Opção de Lote Suplementar").</p> <p>Desta forma, caso haja o exercício das Opções de Lote Adicional e de Lote Suplementar, a quantidade total de Cotas a serem emitidas no âmbito da Oferta poderá ser aumentada em até 35% (trinta e cinco por cento) da quantidade de Cotas da Oferta Base, ou seja, em até 1.242.190 cotas.</p>
Quantidade Máxima de Novas Cotas:	Até 4.791.309 novas cotas, considerando a eventual emissão dos Lotes Adicional e Suplementar.
Emissão:	5ª (quinta).
Série:	Única.
Direitos das Cotas:	As Cotas objeto da 5ª Emissão terão direitos políticos e econômicos idênticos aos das demais cotas emitidas pelo Fundo. Os rendimentos a serem atribuídos às Cotas objeto da 5ª 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:	<p>O Valor de Emissão por Cota será definido tendo em vista o valor de mercado das cotas já emitidas e negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), conforme previsto no artigo 11, inciso I, do Regulamento.</p> <p>Após exposição em Assembléia e debate entre os Cotistas, restou aprovada, por unanimidade, na Assembleia Geral Extraordinária, a definição do valor de emissão por Cota, o qual será calculado com base na média diária da cotação em bolsa dos 90 dias anteriores à data de divulgação do Anúncio de Início ("Valor de Emissão por Cota").</p>
Exercício do Direito de Preferência:	Observado o disposto no artigo 11, inciso II, do Regulamento, será assegurado aos Cotistas o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Cotas objeto da 5ª 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, devendo ser contado a partir do 4º dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto da Oferta ("Direito de Preferência").
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 0,55 novas cotas da 5ª Emissão, o que representa um direito de aumento de até 55% na quantidade de cotas detidas pelos Cotistas.</p> <p>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.</p>
Data Base do Direito de Preferência:	Data de publicação do Anúncio de Início da Oferta.



Safra

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 Distribuição:	<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 5ª 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 nos custos em igualdade de condições com os demais investidores).</p> <p>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 de até 3,5% sobre o Valor de Emissão por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição será determinado pelo Administrador, de comum acordo com o Coordenador Líder, com base no quociente entre o valor dos gastos estimados com a distribuição primária das cotas da 5ª Emissão e o volume total da oferta, devendo constar do Anúncio de Início e do Prospecto da Oferta. Não haverá diferenciação entre as cotas subscritas em decorrência do exercício do Direito de Preferência e as cotas remanescentes da Oferta.</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 cotas.
Destinação dos Recursos:	Os recursos obtidos com a Oferta serão destinados à aquisição de ativos imobiliários que se enquadrem na política de investimento do Fundo.
Aplicação Inicial Mínima:	R\$ 30.000,00. 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 pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM nº 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:	Primária.



Safra

- 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 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.
- Prazo da Oferta: O prazo de distribuição das cotas da Oferta será 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.
- Cronograma da Oferta: O cronograma da oferta será definido e divulgado tão logo seja obtido o registro da 5ª 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.
- (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 a Oferta à aprovação da CVM e a admissão da negociação das Cotas à B3 e diligenciar para que tais aprovações sejam devidamente obtidas, 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 em 3 (três) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 16 de janeiro de 2018.

Marcio Pinto Ferreira
Presidente

Guilherme Fava de Macedo
Secretário

Administrador
Banco J. Safra S.A.