

**FATO RELEVANTE**

Prezado(a)s Cotistas,

O **BANCO J. SAFRA S.A.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Av. Paulista, 2.150, inscrito no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20 ("Administrador"), na qualidade de administrador do **JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), inscrito no CNPJ sob o nº 13.371.132/0001-71 (Código B3: JSRE11), vem, por meio deste, em cumprimento ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, e na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), **COMUNICAR** que:

Conforme já divulgado por meio de Fato Relevante do Fundo datado de 12 de dezembro de 2019, os cotistas do Fundo ("Cotistas"), reunidos em Assembleia Geral Extraordinária ocorrida naquela data, aprovaram a realização da 7ª emissão e respectiva oferta pública de distribuição de cotas do Fundo, com esforços restritos de colocação (respectivamente, "7ª Emissão" e "Oferta"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais aplicáveis, sob a coordenação e distribuição do **BANCO SAFRA S/A**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28, contratada para exercer as funções de: (i) instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), não se aplicando o disposto nos artigos 14º, VIII, 23º, IX, e 37º, do Regulamento do Fundo 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 (ii) estruturadora da Oferta ("Estruturador").

O montante da Oferta é de até R\$ 748.316.088,30, representado por até 6.922.443 novas cotas (respectivamente, "Valor Total da Oferta", "Quantidade Total de Cotas" e "Novas Cotas"), sendo que o valor de emissão de cada Nova Cota será de R\$ 108,10 ("Valor de Emissão").

Será admitida a distribuição parcial da Oferta, desde que venha a ser subscrita, pelo menos, a quantidade mínima de novas cotas de 2.313.743 cotas ("Quantidade Mínima de Novas Cotas" e "Distribuição Parcial", respectivamente). Eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pelo Administrador, desde que atingida a Quantidade Mínima de Novas Cotas.

Os recursos obtidos com a Oferta serão destinados para (i) prioritariamente, a aquisição do "Condomínio Tower Bridge Corporate" de propriedade do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE ("TBOF11"), sendo que, conforme já divulgado em Fato Relevante do Fundo datado de 11 de dezembro de 2019, a aquisição do referido imóvel pelo Fundo, aprovada pelos cotistas do TBOF11 em assembleia geral extraordinária realizada em 10 de dezembro de 2019, está condicionada a determinadas condições resolutivas, incluindo a conclusão satisfatória, a critério exclusivo do Fundo, de processo de auditoria legal (*Due Diligence*), 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*, por parte do Fundo, necessária à aquisição de que trata o item (i) acima, não ser satisfatória.

Caso, durante o Prazo de Colocação (conforme definido abaixo), se verifique que não será possível a aquisição do imóvel 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. A Oferta também será cancelada pelo Administrador na hipótese de não atingimento da Quantidade Mínima de Novas Cotas. Em ambos os casos, as Novas Cotas já emitidas deverão ser canceladas pelo Administrador e 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 do comunicado de cancelamento da Oferta.

Conforme previsto no artigo 11, inciso II, do Regulamento do Fundo, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas (“Direito de Preferência”).

A data-base para o Direito de Preferência é a data de publicação deste Fato Relevante (“Data-Base”). Cada cota do Fundo detida nesta Data-Base 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 atuais Cotistas.

Diante do exposto, o Administrador informa aos Cotistas que, a partir de 2 de janeiro de 2020, inclusive, será iniciado o prazo para exercício do Direito de Preferência no âmbito da Oferta, e que tal prazo se encerrará em 24 de janeiro de 2020, inclusive (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, observado que a quantidade de Novas Cotas a serem subscritas em virtude do exercício do Direito de Preferência deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários.

Os Cotistas poderão manifestar sua intenção de exercer seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, até (i) 23 de janeiro de 2020 junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até 24 de janeiro de 2020 junto ao Banco Safra S/A, instituição responsável pela escrituração das cotas do Fundo (“Escriturador”), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, na seguinte agência especializada do Escriturador:

Avenida Paulista, 2.150, 11º andar  
01310-300, São Paulo – SP  
At.: Sr. Regis Rocha Bezerra  
Telefone: (11) 3175-7520  
Email: [regis.bezerra@safra.com.br](mailto:regis.bezerra@safra.com.br)  
(Horário de atendimento: em dias úteis das 10h às 16h)

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, bem como se têm interesse em exercer seu direito de subscrição de eventuais sobras de Novas Cotas, conforme descrito abaixo.

Em conformidade com o Regulamento do Fundo, os Cotistas poderão ceder seu Direito de Preferência, sendo que, em razão do público-alvo da Oferta, a cessão, a título oneroso ou

gratuito, total ou parcial, do Direito de Preferência somente poderá ser realizada para investidores que também sejam Cotistas do Fundo nesta Data-Base, não sendo admitidas cessões do Direito de Preferência para quaisquer outros investidores.

Para efetivar a transferência do Direito de Preferência, o Cotista interessado deverá (1) entrar em contato com seu agente de custódia e/ou com o Escriturador; (2) informar que deseja efetuar a cessão do Direito de Preferência; (3) preencher a solicitação de transferência de valores mobiliários (“STVM”), conforme modelo fornecido por seu agente de custódia e/ou pelo Escriturador, bem como seguir quaisquer outras instruções fornecidas pelo agente de custódia e/ou Escriturador. A negociação do Direito de Preferência será realizada exclusivamente junto ao Escriturador de forma privada entre os Cotistas, do dia 2 de janeiro de 2020 até 23 de janeiro de 2020 (“Período de Negociação do Direito de Preferência”). Os Cotistas (cedentes e cessionários do Direito de Preferência) serão os únicos e exclusivos responsáveis pelos tributos incidentes sobre a cessão do Direito de Preferência.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada em 24 de janeiro de 2020, devendo observar os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas, será divulgado comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência”) nas páginas eletrônicas da CVM (<http://www.cvm.gov.br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>) e do Fundo (<http://www.safraasset.com.br/imobiliarios/home.asp>), informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes, que poderão ser objeto de exercício do direito de subscrição de sobras e de montante adicional pelos Cotistas, abaixo descrito.

Será conferido, a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência e tiver solicitado esta opção, o direito de subscrição das sobras das Novas Cotas que não tenham sido objeto do exercício do Direito de Preferência (“Direito de Subscrição de Sobras”), de acordo com fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, tiverem incluído sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras.

Caso a quantidade de Novas Cotas cuja subscrição o Cotista fizer jus em decorrência do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras 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.

O Cotista também deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das sobras não colocadas, especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das sobras (“Montante Adicional”).

Os Cotistas poderão manifestar junto à B3 ou ao Escriturador o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, assim como seu interesse na subscrição do

Montante Adicional (“Direito de Subscrição de Montante Adicional” e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, “Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”), entre o dia 29 de janeiro de 2020, inclusive, e o dia (i) 4 de fevereiro de 2020, inclusive, para o exercício junto à B3, ou (ii) 5 de fevereiro de 2020, inclusive, para o exercício junto ao Escriturador, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso (“Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”). O Direito de Subscrição de Sobras e o Direito de Subscrição de Montante Adicional não poderão ser objeto de cessão.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional será realizada em 11 de fevereiro de 2020 (“Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”), devendo observar os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Adicionalmente, em virtude da possibilidade de distribuição parcial, será observado o disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), por força do disposto no Artigo 5-A da Instrução CVM 476, de forma que os Cotistas que subscreverem Novas Cotas em decorrência do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do montante total da Oferta; ou (ii) de, pelo menos, a Quantidade Mínima de Novas Cotas, hipótese em que o Cotista deverá também indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Novas Cotas subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre a quantidade das Novas Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas.

Na hipótese de devolução de valores aos Cotistas em razão da adesão condicionada mencionada acima, referidos valores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos ao Custo Unitário de Distribuição e aos tributos e encargos incidentes, se existentes.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, o recibo das Novas Cotas não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Nova Cota depois de, cumulativamente, (i) serem divulgados o Comunicado de Encerramento da Oferta (conforme abaixo definido) e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* do Fundo e (ii) ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Adicionalmente, a partir da divulgação do Comunicado de Encerramento da Oferta e da conversão do recibo de Nova Cota detido pelo Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e/ou o seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, conforme o caso, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos (inclusive os relativos ao exercício social em que as Novas Cotas forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua subscrição e integralização) e amortizações, conforme aplicável.

Segue abaixo um cronograma estimativo sobre as datas aplicáveis ao exercício do Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional:

EVENTOS		DATA
1	Divulgação deste Fato Relevante Data-Base do Direito de Preferência	20/12/2019
2	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e B3 Início do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador Comunicado de Início da Oferta	02/01/2020
3	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	23/01/2020
4	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	24/01/2020
5	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	28/01/2020
6	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador e B3	29/01/2020
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	04/02/2020
8	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	05/02/2020
9	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	11/02/2020
10	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	13/02/2020

Após o atendimento do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, as Novas Cotas remanescentes, se houver, serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM 476, em mercado de balcão não 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 476.

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 investidores profissionais, conforme definido em regulamentação específica (“Investidores Profissionais”), sendo que as Novas Cotas deverão ser subscritas por, no máximo, 50 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 Cotistas, inclusive os que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, não serão considerados para os fins dos limites previstos acima.

As Novas Cotas adquiridas no âmbito da Oferta somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 dias de sua subscrição pelo investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, sendo que as Novas Cotas adquiridas por meio do exercício do

Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional não estão sujeitas a esse prazo de restrição.

O início da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 dias úteis, contado da primeira procura a potenciais Investidores Profissionais, em conformidade com o previsto no artigo 7º-A da Instrução CVM 476 (“Comunicado de Início”). Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 dias, contados de seu encerramento (“Comunicado de Encerramento da Oferta”), o qual deverá ocorrer em até 6 meses após o seu início, prorrogáveis sucessivamente, limitado a 24 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.

Cada investidor pagará, pela subscrição e integralização de cada Nova Cota (inclusive no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional), o Valor de Emissão por Cota acrescido de um custo unitário de distribuição por cota de 3% (R\$ 3,24 (três reais e vinte e quatro centavos) 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”). Deste modo, considerando o Valor de Emissão e o Custo Unitário de Distribuição, o preço pago pelo investidor quando da subscrição e integralização, correspondente ao Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será de R\$111,34 (cento e onze reais e trinta e quatro centavos) por Nova Cota (“Preço de Aquisição”).

Nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº5/2014, os investidores que subscreverem 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 e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, em que os Cotistas subscritores incorrerão no Custo Unitário de Distribuição correspondente).

O Fundo não arcará com os custos da Oferta, salvo na hipótese de não haver a conclusão da Oferta, caso em que os custos fixos incorridos serão suportados pelo Fundo. Caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo.

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

**O FUNDO, O ADMINISTRADOR E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM FORTEMENTE QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA RESTRITA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE FATO RELEVANTE, BEM COMO DAS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO SITE DO FUNDO E DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.**



Para fins do disposto neste Fato Relevante, considerar-se-á(ão) “Dia(s) Útil(eis)” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, quando não houver expediente na B3.



Quaisquer comunicados aos Cotistas, relacionados à Oferta Restrita, serão divulgados por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante nas páginas eletrônicas da CVM (<http://www.cvm.gov.br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>) e do Fundo (<http://www.safraasset.com.br/imobiliarios/home.asp>).

Atenciosamente,

São Paulo, 20 de dezembro de 2019.

**BANCO J. SAFRA S.A.**  
Administrador

Sede do Administrador: Avenida Paulista, nº 2.150, 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.