



Safra

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA CONVOCADA PARA 16/01/2018

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/MF sob nº 03.017.677/0001-20 (“Administrador”), na qualidade de administrador do **JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF 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 às matérias descritas no edital de convocação datado de 28 de dezembro de 2017, a serem deliberadas na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo convocada para o dia 16 de janeiro de 2018, às 10:00 horas (“Assembleia”), na sede do Administrador, conforme abaixo:

Nova emissão de cotas do Fundo

Com mais de seis anos de existência, o Fundo possui uma gestão ativa da carteira de investimentos, com possibilidade de investir seus recursos em imóveis, cotas de outros fundos imobiliários, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, entre outros ativos elencados em seu regulamento. Ao longo da sua vida, o Fundo já teve perfis de alocação diferentes, buscando se beneficiar dos ciclos positivos do mercado imobiliário e proteger seu patrimônio durante os períodos adversos. Com o objetivo de proporcionar ao investidor rentabilidade através da distribuição de rendimentos advindos, principalmente, dos aluguéis, recebidos direta ou indiretamente, além da valorização patrimonial, o Fundo tem buscado realizar novas aquisições de ativos que, no entendimento do Administrador, possuem bom potencial de renda e de valorização nos próximos anos com o avanço da recuperação da economia e do mercado imobiliário.

O Fundo, nesta data, possui aproximadamente R\$ 155 milhões em caixa, correspondentes a aproximadamente 22% do seu patrimônio líquido, sendo que atualmente se encontra, no curso usual de suas atividades, em fase de tratativas para a aquisição de novos ativos para a carteira do Fundo com parcela substancial desses recursos.

Com o objetivo de aumentar o patrimônio do Fundo e possibilitar o acesso a novas oportunidades de aquisição de ativos para a sua carteira, com intuito de melhorar a diversificação da carteira e a liquidez das cotas no mercado secundário, o Administrador propõe, nos termos da convocação encaminhada aos cotistas, que seja aprovada a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo e sua respectiva oferta pública (“5ª 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/MF sob nº 58.160.789/0001-28.
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



Safra

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. Em virtude da possibilidade de distribuição parcial, será observado o disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 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:	50.000 cotas.
Lotes Adicional e Suplementar:	<p>O Administrador, nos termos do artigo 14, §2º da Instrução CVM nº 400, 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, com base na média diária da cotação em bolsa dos 90 dias anteriores à data de integralização das cotas.</p> <p>O Valor de Emissão por Cota, por se tratar de uma média diária que poderá sofrer alteração entre o período do exercício do direito de preferência e a distribuição das cotas, será divulgado diariamente pelo Administrador.</p> <p>Nos documentos da Oferta serão detalhados os critérios que serão utilizados para apuração 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



Safra

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, contados a partir do 4º dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início 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.
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>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, 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 5ª Emissão e o volume total da oferta ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição será de até 3,5%, podendo haver diferenciação entre as cotas subscritas em decorrência do exercício do Direito de Preferência e as cotas remanescentes da Oferta, a ser detalhado no 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 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 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 cotas.



Safra

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:	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. 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.
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 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 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 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.

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

São Paulo, 28 de dezembro de 2017.

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.