



J. SAFRA

ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DO

JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 13.371.132/0001-71

BANCO J. SAFRA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 11.124, de 24/06/2010, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Paulista, 2.150, 12º andar, inscrita no CNPJ sob nº 03.017.677/0001-20, na qualidade de instituição administradora (“Administrador” ou “Banco J. Safra”), comunica o início da distribuição pública de até 60.000 (sessenta mil) Cotas de classe única do **JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII** (as “Cotas” e o “Fundo”), com valor unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de até (a “Oferta” ou “Primeira Emissão”):

R\$ 60.000.000,00

(sessenta milhões de reais)

Código ISIN nº BRJSRECTF007

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS

I. CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA

O Fundo foi constituído por meio do “Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento”, formalizado em 23 de fevereiro de 2011 pelo Administrador (“Instrumento de Constituição”), que também aprovou o inteiro teor de seu regulamento (“Regulamento”) e a Oferta. O Instrumento de Constituição, o inteiro teor do Regulamento e o “Instrumento Particular de Deliberação do Administrador do JS Real Estate Multigestão - FII”, datado de 07 de abril de 2011 e que alterou o Regulamento, foram registrados no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1764409, em 23 de fevereiro de 2011 e nº 1768047, em 08 de abril de 2011, respectivamente. Em 31 de maio de 2011 o Regulamento foi novamente alterado de forma a formalizar o aumento da quantidade das Cotas ofertadas, nos termos da faculdade conferida pelo parágrafo segundo do artigo 14 da Instrução CVM n.º 400/03, cujo instrumento de alteração foi registrado no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.772.878 em 31 de maio de 2011.

II. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

1. Tipo do Fundo: O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, com prazo de duração indeterminado, constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo permitido o resgate de cotas e é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), pelo Regulamento, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2. Objetivos do Fundo: O Fundo tem por objeto preponderante investir, por prazo indeterminado, a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, em quaisquer um dos seguintes ativos alvo (“Ativos Alvo”): cotas de outros fundos de investimento imobiliário, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliárias e Letras Hipotecárias.

3. Quantidade de Cotas a serem Emitidas: A Oferta será de até 60.000 (sessenta mil) Cotas, de valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais). A quantidade de 50.000 (cinquenta mil) Cotas, inicialmente ofertada, foi aumentada em 20% (vinte por cento) nos termos da faculdade conferida pelo parágrafo segundo do artigo 14 da Instrução CVM n.º 400/03.

4. Cotas: As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

5. Público-Alvo e Declaração de Inadequação do Investimento: A Oferta das Cotas do Fundo é destinada a pessoas físicas, jurídicas e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento. O investimento em Cotas do Fundo não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que os FILs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas Cotas negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Além disso, os FILs têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

6. Administrador e Gestor do Fundo: O Fundo é administrado e gerido pelo Banco J. Safra.

7. Custodiante e Agente Escriturador: A custódia dos ativos do Fundo, bem como a escrituração das Cotas será exercida pelo Banco Safra S.A.

8. Auditor Independente: O Fundo contratou a Deloitte Touche Tohmatsu para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras e das demais contas do Fundo.

9. Consultor Jurídico: O escritório Barbosa, Müssnich & Aragão Advogados foi responsável pela estruturação jurídica do Fundo, incluindo a elaboração e/ou revisão dos instrumentos legais da respectiva operação.

III. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DA DISTRIBUIÇÃO

1. Valor da Oferta: Até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), observado o Montante Mínimo. A quantidade de 50.000 (cinquenta mil) Cotas, inicialmente ofertada, foi aumentada em 20% (vinte por cento) nos termos da faculdade conferida pelo parágrafo segundo do artigo 14 da Instrução CVM n.º 400/03.

1.1. Série: A Oferta corresponde à 1ª (primeira) série da Primeira Emissão de Cotas do Fundo.

2. Prazo de Subscrição: As Cotas deverão ser inscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da publicação deste Anúncio de Início de distribuição (“Período de Colocação”). A subscrição será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, o qual será autenticado pelo Coordenador Líder. As Cotas, após integralizadas, serão registradas para negociação na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

3. Integralização: As Cotas do FUNDO serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, conforme data a ser indicada no boletim de subscrição, não havendo a necessidade da celebração de nenhum compromisso de investimento bem como da realização de nenhuma chamada de capital. A liquidação da Oferta será realizada, via procedimento operacional da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”), no 3º Dia Útil após a data de publicação desse Anúncio (“Data de Liquidação”), conforme disposto na Cláusula 3 do Boletim de Subscrição. Não haverá liquidações de Cotas após a Data de Liquidação.

4. Montante Mínimo da Oferta: O montante mínimo a ser subscrito para a manutenção da Oferta é de 5.000 (cinco mil) Cotas, equivalente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (“Montante Mínimo”).

5. Valor Mínimo de Subscrição: O investimento mínimo é de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

6. Data do Início da Distribuição: 1º de junho 2011.

7. Negociação das Cotas: As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, observado o disposto no Regulamento.

8. Coordenadores da Distribuição: As Cotas do Fundo serão distribuídas pelo Banco J. Safra, acima qualificado.

9. Destinação dos Recursos: Os recursos captados pela Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo.

10. Regime de Distribuição: As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços.

11. Procedimentos para Distribuição: Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição de Cotas, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no § 3º do Artigo 33 da Instrução CVM n.º 400/03, fixado nos termos abaixo.

12. Alocação da Oferta: A Oferta será dividida em (1) Oferta Institucional, dirigida às pessoas físicas e jurídicas cujas ordens específicas de investimento excedam o limite de R\$ 500.000,00, fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e investidores não residentes (“Investidores Institucionais”); e (2) Oferta de Varejo, dirigida à investidores pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliados no Brasil cujas ordens específicas de investimento para a Oferta sejam de até R\$ 500.000,00 (“Investidores Não Institucionais”). Caso seja verificado excesso de demanda superior a um terço das Cotas, não será permitida a colocação das Cotas junto à Investidores Institucionais e/ou junto à Investidores Não-Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas.

12.1. Oferta de Varejo: A Oferta de Varejo comportou a realização de Pedidos de Reserva para Investidores Não-Institucionais no Período de Reserva. O Período de Reserva correspondeu ao período de 28 (vinte e oito) dias úteis, com início em 18 de abril de 2011, inclusive, e encerramento em 27 de maio de 2011, inclusive. Foi admitido o recebimento de Pedidos de Reserva a partir do início do Período de Reserva, os quais somente serão confirmados pelos investidores, nas hipóteses dos itens (i) e (j) abaixo, após a publicação deste Anúncio de Início de distribuição.

12.1.1. Procedimento do Pedido de Reserva: Nos termos de cada Pedido de Reserva (a) cada Investidor Não-Institucional poderia realizar seu Pedido de Reserva junto ao Coordenador Líder, mediante o preenchimento de formulário específico, no Período de Reserva, observado o valor mínimo de pedido de investimento de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) e o valor máximo de pedido de investimento de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) por Investidor Não-Institucional; (b) no momento da celebração do Pedido de Reserva, o Coordenador Líder poderia, a seu exclusivo critério, exigir que o Investidor Não-Institucional: (1) cadastrasse-se junto à Safra Corretora de Valores e Câmbio Ltda. (CNPJ/MF: 60.783.503/0001-02) (“Safra Corretora”); e (2) depositasse, junto à Safra Corretora, o valor necessário para a integralização das Cotas solicitadas no Pedido de Reserva, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis; e/ou (3) autorizasse o Banco Safra a debitar os recursos mencionados no item (2) acima para pagamento das Cotas da Oferta na Data da Liquidação; (c) no âmbito da Oferta, os Investidores Não-Institucionais poderiam formalizar Pedido de Reserva condicionando a aceitação da Oferta (1) à colocação da totalidade das Cotas da Primeira Emissão; ou (2) à colocação de quantidade de Cotas equivalente ao Montante Mínimo até o término do Período de Reserva. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Período de Reserva, os Pedidos de Reserva realizados nos termos do subitem “(1)” acima seriam automaticamente cancelados. Na hipótese de colocação de quantidade de Cotas superior ao Montante Mínimo, mas inferior à totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o Período de Reserva, os Pedidos de Reserva realizados nos termos do subitem “(2)” serão confirmados pela

totalidade das Cotas efetivamente subscrita por cada Investidor Não-Institucional, não havendo qualquer redução proporcional do número Cotas subscritas pelo Investidor Não-Institucional; (d) os Investidores Não-Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deveriam, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição ou de Pessoa Vinculada, de forma a restringir a colocação de Cotas junto a Investidores Não-Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, caso haja excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta. Nesse caso, os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva em que não se tenha constatado a indicação da condição ou não de Pessoa Vinculada pelo Investidor Não-Institucional seriam automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03; (e) a quantidade de Cotas a ser adquirida por cada Investidor Não-Institucional (ajustada, se for o caso, de acordo com o item (h) abaixo) e o respectivo valor do investimento deverão ser informados ao investidor pelo Coordenador Líder até às 16 horas da data de publicação deste Anúncio de Início, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sendo o pagamento limitado ao valor do investimento constante do Pedido de Reserva; (f) cada Investidor Não-Institucional deverá efetuar o pagamento indicado no item (e) ao Coordenador Líder até as 10:30h da Data da Liquidação, sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado; (g) desde que confirmado o crédito correspondente ao produto da colocação das Cotas na conta do Fundo, este deverá entregar a cada Investidor Não-Institucional que tenha realizado Pedido de Reserva a quantidade de Cotas correspondente à divisão do valor do investimento constante do Pedido de Reserva pelo valor da cota, ajustado, conforme o caso, de acordo com o item (h) abaixo, e ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nos itens (i) e (j) abaixo. Caso essa divisão resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas; (h) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais seja superior à quantidade de Cotas da Oferta, será realizado rateio das Cotas através da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores Não-Institucionais, observando-se o valor de investimento constante de cada Pedido de Reserva e desconsiderando-se as frações de Cotas; (i) o Investidor Não-Institucional somente poderá desistir do seu Pedido de Reserva caso (1) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelos investidores ou a sua decisão de investimento, (2) a Oferta seja suspensa nos termos do artigo 20 da Instrução CVM nº 400/03, (3) a Oferta seja modificada nos termos do artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03, (4) a Oferta não atinja o Montante Mínimo ou (5) a Oferta não atinja a totalidade das Cotas da Primeira Emissão conforme item “c” (1) acima. Para desistir do seu Pedido de Reserva nos termos deste item (i), o Investidor Não-Institucional deverá, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até às 16 horas do quinto dia útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhe será encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre essa alteração, que será inclusive objeto de publicação de comunicado ao mercado pelo Fundo e pelo Coordenador Líder. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor Não-Institucional está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor Não-Institucional não informe sua decisão de desistência do Pedido de Reserva nos termos deste item (i), o Pedido de Reserva será considerado válido e o Investidor Não-Institucional deverá efetuar o pagamento do valor do investimento constante de seu Pedido de Reserva; (j) na hipótese de não haver a conclusão da Oferta, todos os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados e cada Investidor Não-Institucional será comunicado pelo Coordenador Líder sobre essa rescisão, revogação ou cancelamento, conforme o caso, que será inclusive objeto de publicação de comunicado ao mercado pelo Fundo e pelos Coordenadores da Oferta; (k) o comunicado ao mercado referido nos itens (i) e (j) acima será imediatamente publicado em caso de suspensão, cancelamento, revogação ou qualquer modificação dos termos e condições da Oferta, no Jornal Folha de São Paulo, mesmo veículo utilizado para a publicação do Aviso ao Mercado e deste Anúncio de Início; e (l) caso após o pagamento nos termos do item (f) acima e (1) o Investidor Não-Institucional venha a desistir do Pedido de Reserva, nos termos do item (i) acima ou (2) ocorra qualquer das hipóteses previstas nos itens (j) acima, os valores eventualmente depositados serão integralmente devolvidos ao Investidor Não-Institucional na forma que tiver indicado em seu Pedido de Reserva, sem qualquer remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 3 (três) dias úteis contados do pedido de cancelamento do Pedido de Reserva, nos termos do item (i) acima e do cancelamento da Oferta, nos termos do item (j) acima.

12.2. Oferta Institucional: Dado que a Oferta Institucional não admitiu recebimento de Pedido de Reserva, o Coordenador Líder conduziu procedimento durante o Período de Reserva para a coleta de intenções de investimento de Investidores Institucionais interessados em adquirir Cotas do Fundo (“Procedimento de Bookbuilding”). Após o atendimento dos Pedidos de Reserva nos termos dos itens acima, as Cotas remanescentes serão destinadas à colocação pública para Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e inexistindo valores mínimo e máximo de investimento. Caso o número de Cotas objeto de ordens recebidas de Investidores Institucionais durante o Procedimento de Bookbuilding exceda o total de Cotas remanescentes após o atendimento dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos e condições descritas acima, o Coordenador Líder poderá dar prioridade ao atendimento das ordens dos Investidores Institucionais desde que, o critério do Coordenador Líder, a concessão dessa prioridade melhor atenda ao objetivo dessa Oferta. Adicionalmente, caso seja verificado excesso de demanda superior a um terço das Cotas, não será permitida a colocação das Cotas junto à Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas.

IV. REGISTRO NA CVM

O registro da presente distribuição foi concedido pela CVM em 26 de maio de 2011, sob o nº CVM/SRE/RFI/2011/012.

V. OUTRAS INFORMAÇÕES

Para maiores informações e esclarecimentos sobre a presente Oferta e as Cotas, bem como para obtenção do exemplar do Prospecto, os interessados deverão dirigir-se à CVM ou à sede do Administrador, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto encontra-se à disposição dos investidores no Administrador, na CVM e na BM&FBovespa para consulta e reprodução apenas.

• Coordenador Líder

Av. Paulista, 2.150 - 01310-300 - São Paulo – SP

At.: Martim Fass

Telefone: (11) 3175-9869

Fax: (11) 3175-9797

Email: martim.fass@safra.com.br

Website: www.safraasset.com.br

Link direto para o Prospecto Definitivo da Oferta:

<http://www.safraasset.com.br/conteudo/invest/prospecto/REM.pdf>

• COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM - RJ

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinnati Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo - SP

Website: www.cvm.gov.br

Link direto para o Prospecto Definitivo da Oferta: www.cvm.gov.br – nesse *website*, no menu “Acesso Rápido”, clicar em “Ofertas Registradas”, em seguida em “Quotas de Fundo Imobiliário”, e no campo “JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII” clicar em “Prospecto Definitivo”.

• BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS

Website: www.bmfbovespa.com.br

Link direto para o Prospecto Definitivo da Oferta: <http://www.bmfbovespa.com.br/noticias/home/prospectos.aspx?idioma=pt-br> – nesse *website*, clicar em “JS Real Estate Multigestão FII – Prospecto”

Os termos que não estejam definidos neste anúncio de início de distribuição pública de Cotas terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Prospecto.

As aplicações do Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

As informações deste anúncio estão de acordo com o Regulamento do Fundo, mas não o substitui, sendo recomendável aos investidores a leitura cuidadosa do Regulamento antes de aplicarem os recursos.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo de investimento ao aplicar seus recursos.

“O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.”

A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Coordenador Líder e Administrador



BANCO J. SAFRA