



J. SAFRA

AVISO AO MERCADO

JS Real Estate Multigestão FII

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 (“**Banco J. Safra**”, “**Coordenador Líder**” ou “**Administrador**”), na qualidade de administrador e coordenador líder da distribuição primária de cotas do **JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO – FII**, fundo de investimento imobiliário em constituição, inscrito no CNPJ sob o nº 13.371.132/0001-71, nos termos da Lei n.º 8.668 de 25 de junho de 1993 e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“**Fundo**”), comunica, nos termos do disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 400/03**”), que foi apresentado, em 03 de março de 2011, à CVM, pedido de registro de oferta pública de distribuição primária de até 50.000 (cinquenta mil) cotas (“**Oferta**” ou “**Primeira Emissão**”), todas nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, perfazendo o total de até:

R\$ 50.000.000,00

(cinquenta milhões de reais)
Código ISIN nº BRJSRECTF007

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”, 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.

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, conforme descritos no prospecto preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”).
Maiores informações a respeito da política de investimento do Fundo encontram-se descritas no Prospecto Preliminar, o qual poderá ser obtido nos endereços contidos no item 1.1 abaixo.

1. PROSPECTO PRELIMINAR

1.1. O Prospecto Preliminar, com informações detalhadas e completas sobre a Oferta e sobre o Fundo, está disponível, a partir da data de publicação deste Aviso ao Mercado, nos endereços e páginas da rede mundial de computadores abaixo descritos:

• Coordenador Líder

Banco J. Safra S.A.

Av. Paulista, 2.150
01310-300 - São Paulo – SP
At.: Martim Fass
Telefone: 3175-9869
Fax: 3175-9797

Email: martim.fass@safra.com.br

Website: www.safraasset.com.br

Link direto para o Prospecto Preliminar da Oferta: <http://www.safranet.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 Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo - SP
Website: www.cvm.gov.br

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

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

Website: www.bmfbovespa.com.br

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

2. DATAS ESTIMADAS E LOCAIS DE DIVULGAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO

2.1. Divulgação: Todo o material publicitário da Oferta Pública estará disponível nos endereços supramencionados, bem como nos websites das demais instituições envolvidas, conforme definido no Prospecto Preliminar da Oferta, ressaltando-se que a publicação deste Aviso ao Mercado e dos Anúncios de Início e Encerramento ocorrerá no jornal Folha de S. Paulo.

2.2. Datas de Início e de Encerramento: A distribuição pública primária das cotas terá início após o deferimento do registro da Oferta pela CVM, a disponibilização do prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”) aos investidores e a publicação do Anúncio de Início, encerrando-se em até 6 (seis) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Início, quando ocorrerá a publicação do Anúncio de Encerramento.

2.3. Cronograma Estimativo da Oferta Pública: Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Etapa	Data prevista ⁽¹⁾ (2)
1. Protocolo da Oferta na CVM e na BM&FBOVESPA	03/03/2011
2. Recebimento do Ofício de Exigências da CVM	29/03/2011
3. Protocolo dos documentos em resposta ao Ofício de Exigências	15/04/2011
4. Disponibilização do Prospecto Preliminar	15/04/2011
5. Publicação do Aviso ao Mercado	18/04/2011
6. Início do período de recebimento de Pedido de Reservas dos potenciais investidores	18/04/2011
7. Início das apresentações a potenciais investidores	18/04/2011
8. Concessão do registro da Oferta pela CVM	06/05/2011
9. Disponibilização do Prospecto Definitivo	09/05/2011
10. Término das apresentações a potenciais investidores	27/05/2011
11. Término do Período de Reserva	27/05/2011
12. Conclusão e alocação dos Pedidos de Reserva	31/05/2011
13. Publicação de Anúncio de Início	01/06/2011
14. Liquidação financeira da Oferta	06/06/2011
15. Publicação do Anúncio de Encerramento	07/06/2011
16. Protocolo na CVM do pedido de funcionamento do Fundo	07/06/2011
17. Início de negociação das cotas na BM&FBOVESPA	08/06/2011

(1) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder.
(2) A principal variável do Cronograma é o processo com a CVM.

3. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

3.1. Registro da Oferta: A Oferta Pública será registrada na CVM, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 472/08**”), e da Instrução CVM nº 400/03.

3.2. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta: O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 400/03. Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03.

3.3. 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 das Cotas será realizada via procedimento operacional da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“**BM&FBOVESPA**”).

4. PÚBLICO-ALVO E DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO

4.1. Público-Alvo: 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.

4.2. Declaração de Inadequação: O investimento em cotas do Fundo não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que os FIIs 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 FIIs 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.

5. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS SENHORAS

5.1. Valor Total da Oferta: A Oferta, correspondente à primeira emissão do Fundo, abrangerá até 50.000 (cinquenta mil) cotas nominativas e escriturais com valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no ato da subscrição das cotas. O investimento mínimo é de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

As cotas deverão ser subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da publicação do Anúncio de Início de distribuição. 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.

O montante mínimo a ser subscrito para a manutenção da Oferta é de 5.000 (cinco mil) cotas no valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) cada uma, totalizando um montante subscrito de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (“**Montante Mínimo**”).

Caso a Oferta não atinja o Montante Mínimo, o Coordenador Líder deverá, imediatamente:

I – fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e
II – proceder à liquidação do Fundo, anexando ao seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o inciso I acima.

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

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

5.4. 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, fixado nos termos abaixo.

5.5. 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**”).

5.6. Oferta de Varejo: A Oferta de Varejo comporta a realização de Pedidos de Reserva para Investidores Não-Institucionais no Período de Reserva. Os Investidores Não-Institucionais que compõem o Público Alvo interessados em realizar Pedidos de Reserva deverão ler cuidadosamente os termos e condições constantes do Pedido de Reserva. O Período de Reserva corresponderá 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. Será admitido o recebimento de Pedidos de Reserva a partir do início do Período de Reserva, os quais somente serão confirmados pelos investidores após a publicação do anúncio de início de distribuição.

5.6.1. Procedimento do Pedido de Reserva: (a) cada Investidor Não-Institucional poderá 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 poderá, a seu exclusivo critério, exigir que o Investidor Não-Institucional: (1) cadastre-se junto à Safra Corretora de Valores e Câmbio Ltda. (CNPJ/MF: 60.783.503/0001-02) (“**Safra Corretora**”); e (2) deposite, 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) autorize 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 poderão 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 Período de Reserva, os Pedidos de Reserva realizados nos termos do subitem (“1”) acima serão 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 deverão, 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 serão 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 (f) abaixo) e o respectivo valor do investimento deverão ser informados ao investidor pelo Coordenador Líder até às 16 horas da data de publicação do 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 às 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, na Folha de S. Paulo, mesmo veículo utilizado para a publicação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início; e (l) caso após o pagamento nos termos do item (i) 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 (i) 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 (i) acima.

5.7. Oferta Institucional: Dado que a Oferta Institucional não admitirá recebimento de Pedido de Reserva, o Coordenador Líder conduzirá 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, a 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.

6. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

As informações relativas ao Fundo estão detalhadas no Prospecto Preliminar e no Regulamento. Informações complementares sobre a Oferta poderão ser obtidas junto à sede do Coordenador Líder, no endereço acima mencionado. Os interessados também poderão obter esclarecimentos junto à CVM, no endereço indicado acima.

Os investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” nas páginas 52 a 56 do Prospecto Preliminar, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas cotas.
O Fundo não conta com garantia do Administrador do Fundo, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.
As informações contidas no Prospecto Preliminar estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto do Prospecto Preliminar quanto do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do Prospecto Preliminar que tratam dos fatores de risco a que este está exposto.
A Oferta está sujeita à aprovação prévia e registro perante a CVM. Informações complementares sobre a Oferta Pública poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder e à CVM, nos endereços indicados acima.
A autorização para funcionamento do Fundo e o registro da Oferta não implicam, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, do seu Administrador e/ou do seu Gestor, de seu objetivo e de sua política de investimentos ou, ainda, das cotas a serem distribuídas.
Não há garantia de que o tratamento aplicável aos cotistas, quando da amortização de suas cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos cotistas do Fundo e ao Fundo, vide seção “Regras de Tributação” no Prospecto Preliminar.
As cotas objeto da Oferta não contam com classificação realizada por agência classificadora de riscos.

As informações constantes do Prospecto Preliminar serão objeto de análise por parte da CVM e estão sujeitas à complementação ou correção.
A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Coordenador Líder e Administrador



BANCO J. SAFRA