



# 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 de julho de 2010, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Paulista, 2.150, 19º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.017.677/0001-20, na qualidade de instituição administradora ("**Administrador**", "**Coordenador Líder**" ou "**Banco J. Safra**"), comunica o início da distribuição pública de até 93.797 (noventa e três mil, setecentas e noventa e sete) cotas ("**Cotas**" e "**Oferta**") no montante total de até

# R\$ 100.000.248,93

(cem milhões e duzentos e quarenta e oito reais e noventa e três centavos)<sup>1</sup>

Código ISIN nº BRJSRECF007

total escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, de emissão do JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 13.371.132/0001-71 ("**Fundo**"). A Oferta representa a segunda emissão ("**Segunda Emissão**") de Cotas do Fundo conforme aprovada na Assembleia Geral realizada em 25 de outubro de 2011 e rerratificada em 14 de fevereiro de 2012. O registro definitivo para a distribuição pública das Cotas foi concedido pela CVM, em 12 de março de 2012, sob o nº CVM/SRE/RFI/2012/006, nos termos da Instrução pela CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472**"). Nos termos do artigo 24 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 400**"), a quantidade de Cotas da Segunda Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 14.069 (catorze mil e sessenta e nove) cotas do lote suplementar, nas mesmas condições da Segunda Emissão inicialmente ofertadas ("**Cotas do Lote Suplementar**"). Nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas da Segunda Emissão inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) poderá também ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 18.759 (dezoito mil setecentas e cinquenta e nove) cotas adicionais, nas mesmas condições da Segunda Emissão inicialmente ofertadas ("**Cotas Adicionais**"). O preço de subscrição e integralização das Cotas da Segunda Emissão será o equivalente ao valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo, no 2º (segundo) dia útil imediatamente anterior à data de integralização, dividido pelo número de Cotas emitidas. As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes. O Coordenador Líder terá o direito exclusivo, a partir da publicação deste anúncio, de exercer a opção de emissão das Cotas do Lote Suplementar e das Cotas Adicionais, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes. O plano de distribuição de Cotas no curso da Oferta será conduzido pelo Coordenador Líder em consonância com o disposto no § 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, fixado nos termos abaixo. O Coordenador Líder poderá determinar as quantidades máxima e mínima de Cotas a serem alocadas entre os investidores da Oferta de Varejo e da Oferta Institucional, não havendo nenhuma garantia de que esses venham a adquirir a quantidade de Cotas por esses desejada, ressalvadas as Cotas adquiridas em razão do Direito de Preferência.

### 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, que também aprovou o inteiro teor de seu regulamento ("**Regulamento**"). O Administrador solicitou autorização para a constituição do Fundo em 03 de março de 2011, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e da Instrução CVM nº 472, a qual foi concedida em 12 de abril de 2011. O Regulamento do Fundo foi alterado e consolidado em 14 de fevereiro de 2012, por meio do "Instrumento Particular de Deliberação do Administrador do JS Real Estate Multigestão – FII, registrado no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1801885, em 17 de fevereiro de 2012. A ata da Assembleia Geral Extraordinária que aprovou a Oferta, realizada em 25 de outubro de 2011, e sua respectiva rerratificação, realizada em 14 de fevereiro de 2012, foram registradas no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1785888, em 31 de outubro de 2012 e sob o nº 1801555, em 16 de fevereiro de 2012, respectivamente. O Regulamento do Fundo encontra-se na rede mundial de computadores no endereço eletrônico <http://www.safranet.com.br/conteudo/invest/regulamento/REM.pdf> e na página da CVM no menu "Acesso Rápido" clicar no link "Fundos de Investimento"; digitar no primeiro campo "JS Real Estate Multigestão"; clicar no link "Fundo"; clicar no link "Documentos Eventuais" no menu "Documentos Associados" e clicar, no link "Regulamento".

#### 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, conforme alterada, pela 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, em quaisquer um dos seguintes ativos alvo ("**Ativos Alvo**"): cotas de outros fundos de investimento imobiliário, Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, Letras de Crédito Imobiliárias – LCI e Letras Hipotecárias – LH.

**3. Quantidade de Cotas a Serem Emitidas:** A Oferta será de até 93.797 (noventa e três mil, setecentas e noventa e sete) Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar). O preço de subscrição e integralização das Cotas da Segunda Emissão será o equivalente ao valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo, no 2º (segundo) dia útil imediatamente anterior à data de subscrição e integralização, dividido pelo número de Cotas emitidas.

**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 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 as Cotas dos Fundos de Investimento Imobiliários – FII ("FII") apresentam baixa liquidez, a despeito da possibilidade de serem negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Além disso, o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, ou seja, não admite a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os cotistas do Fundo podem ter dificuldades em alienar suas Cotas no mercado secundário. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" do Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o seu investimento no Fundo, antes da tomada de decisão de investimento.

**6. Administrador, Gestor do Fundo e Coordenador Líder:** 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 Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes, inscrita no CNPJ sob o nº 61.562.112/0001-20 para a prestação de serviços de auditoria de suas demonstrações financeiras e das demais contas do Fundo.

**9. Consultor Jurídico:** O escritório Motta, Fernandes Rocha Advogados foi responsável pela estruturação jurídica da Segunda Emissão, incluindo a elaboração e/ou revisão dos instrumentos legais da operação.

#### III. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DA DISTRIBUIÇÃO

**1. Valor da Oferta:** Até 93.797 (noventa e três mil, setecentas e noventa e sete) Cotas, sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar, observado o Montante Mínimo.

**2. Série:** única.

**3. Período de Colocação:** As Cotas poderão ser subscritas e integralizadas em até 180 (cento e oitenta) dias contado da data de início do período de colocação, ou seja, 13 de março de 2012 ("**Período de Colocação**"). A subscrição será feita mediante assinatura de boletim de subscrição, caso aplicável, o qual será autenticado pelo Coordenador Líder.

**4. Integralização:** As Cotas do Fundo serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, conforme data a ser indicada no boletim de subscrição, conforme o caso, não havendo a necessidade da celebração de nenhum compromisso de investimento bem como da realização de nenhuma chamada de capital. As liquidações (i) de Cotas objeto do Direito de Preferência ou (ii) sujeitas à condição, desde que cumprida e de Cotas Remanescentes, serão realizadas no dia 19 de março de 2012 e no dia 04 de abril de 2012 ("**Data Liquidação**"), respectivamente. Exceto quanto ao Direito de Preferência e ao compromisso de subscrição condicionado, a liquidação da Oferta será realizada, via procedimento operacional da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("**BM&FBOVESPA**"), na Data de Liquidação. Não haverá liquidações de Cotas após a Data de Liquidação.

**5. Montante Mínimo:** O montante mínimo a ser subscrito para a manutenção da Oferta é de Cotas equivalente a, no mínimo, R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("**Montante Mínimo**").

**6. Valor Mínimo de Subscrição:** O investimento mínimo é de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). (Não se aplica às Cotas subscritas e integralizadas em razão do Direito de Preferência).

#### 7. Cronograma da Oferta:

Etapa	Data prevista <sup>(2)</sup>
1. Assembleia Geral que aprovou a Oferta	25/10/2011
2. Rerratificação da Assembleia Geral que aprovou a Oferta	16/02/2012
3. Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	24/02/2012
4. Concessão do Registro da Oferta pela CVM	12/03/2012
5. Publicação do Anúncio de Início	13/03/2012
6. Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	14/03/2012
7. Início do Período de Reserva	14/03/2012
8. Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência BM&FBOVESPA	21/03/2012
9. Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	27/03/2012
10. Divulgação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período de Direito de Preferência, informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de cotas remanescentes.	28/03/2012
11. Término do Período de Reserva	16/04/2012
12. Alocação dos lotes entre os investidores	17/04/2012
13. Liquidação Financeira das cotas	19/04/2012
14. Publicação do Anúncio de Encerramento	20/04/2012
15. Restituição de Valores em Razão da Não Implementação de Condição de Aceitação	20/04/2012
16. Data estimada de início de negociação das novas cotas na BM&FBOvespa	02/05/2012

<sup>(2)</sup>As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder.

**Negociação das Cotas:** As Cotas que estiverem depositadas na Central Depositária BM&FBOVESPA, após integralizadas, serão registradas para negociação na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("**BM&FBOVESPA**") no 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente à Data de Liquidação. As Cotas liquidadas fora do ambiente da BM&FBOVESPA não serão automaticamente negociáveis no ambiente da BM&FBOVESPA após a sua liquidação. Caso seja do interesse do cotista, a transferência das referidas Cotas para a Central Depositária BM&FBOVESPA para permitir a sua negociação no ambiente da BM&FBOVESPA deverá ser realizada por meio de um Agente de Custódia da preferência do cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo Agente de Custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

**8. Ambiente de Liquidação e de Negociação:** As Cotas da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos Administrado pela BM&FBOVESPA – DDA e distribuição no mercado secundário no Sistema de Negociação Secundária Administrado pela BM&FBOVESPA.

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

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

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

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

**13. Direito de Preferência:** Observado o procedimento previsto no Prospecto, é assegurado aos cotistas titulares de Cotas do Fundo, na data de publicação deste Anúncio de Início, que estejam em dia com suas obrigações com o Fundo, Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da Oferta, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado da data de publicação deste Anúncio de Início (exclusive), conforme definido no Cronograma da Oferta ("**Direito de Preferência**"). Cada cota detida pelo cotista na data de publicação deste Anúncio de Início equivalerá ao Direito de Preferência de 156,3283% de cota objeto da Oferta. A cessão do Direito de Preferência dos cotistas cujas cotas estejam depositadas na Central Depositária BM&FBOVESPA ("**Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA**") que desejem ceder seu Direito de Preferência será realizada nos agentes de custódia autorizados a operar na BM&FBOVESPA até o 6º (sexto) dia útil (inclusive) que antecede o encerramento do prazo de direito de preferência, conforme definido no Cronograma da Oferta. Após o referido prazo, o Direito de Preferência de subscrição poderá ser exercido normalmente até o encerramento do Prazo de Direito de Preferência. A negociação do Direito de Preferência dos cotistas cujas cotas não estejam depositadas na Central Depositária BM&FBOVESPA ("**Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA**") será feita na Agência Especializada do Agente Escriturador, a qual receberá as formalizações da cessão do Direito de Preferência. Os Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA poderão exercer seu Direito de Preferência até o término do prazo de direito de preferência diretamente no Agência Especializada do Agente Escriturador. Os cotistas oucessionários, conforme o caso, no âmbito do exercício do Direito de Preferência, poderão condicionar sua adesão à Oferta à colocação até o término do Período de Reserva: (i) da totalidade das cotas ofertadas na Oferta; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de cotas, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400 ("**Detentores de Direito de Preferência Condicionados**"). Os Detentores de Direito de Preferência Condicionados, sejam eles Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA ou Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA, deverão realizar a subscrição das cotas objeto do Direito de Preferência fora do ambiente da BM&FBOVESPA, na Agência Especializada

do Agente Escriturador, até o término do prazo de direito de preferência, observado o Cronograma da Oferta, por meio da celebração de boletim de subscrição específico, cujo modelo será fornecido pelo Administrador. A quantidade de 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 fracionados. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Os valores utilizados na integralização das Cotas pelos detentores de Direito de Preferência Condicionados, cuja condição para adesão à Oferta não seja implementada na data de liquidação do Direito de Preferência, serão retidos pelo Fundo e somente restituídos aos cotistas no 1º (primeiro) dia útil imediatamente após a Data de Liquidação, caso a respectiva condição não se implemente até o término do Período de Reserva.

**14. Das Cotas Remanescentes:** No dia 20 de março de 2012, o Coordenador Líder deverá divulgar "Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Direito de Preferência", informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas no curso dos procedimentos de exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas Remanescentes, sendo que, desta forma, a quantidade de Cotas Remanescentes poderá ser significativamente inferior à quantidade original de Cotas objeto da Segunda Emissão. Assim, não há nenhuma garantia de que os investidores que venham a celebrar Pedidos de Reserva venham a adquirir a quantidade de Cotas por esses desejada, ressalvadas as Cotas adquiridas em razão do Direito de Preferência.

**15. Alocação da Oferta:** A Oferta será dividida em (1) 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, no mínimo, R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) e, no máximo, R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ("**Investidores Não Institucionais**"); e (2) Oferta Institucional, dirigida às pessoas físicas e jurídicas cujas ordens específicas de investimento excedam o montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ("**Investidores Institucionais**"). Aplicam-se a Oferta restrições à aquisição de Cotas por "**Pessoas Vinculadas**", conforme definido no artigo 55 da Instrução CVM nº 400.

**16. Oferta de Varejo:** A Oferta de Varejo comportará a realização de pedidos de reserva ("**Pedidos de Reserva**") para Investidores Não-Institucionais no período de 19 (dezenove) Dias Úteis, contado da data de publicação deste Anúncio de Início, exclusive, e encerrando-se em 30 de março de 2012 ("**Período de Reserva**"). Será admitido o recebimento de Pedidos de Reserva a partir do início do Período de Reserva. O Coordenador Líder poderá determinar as quantidades máxima e mínima de Cotas a serem alocadas na Oferta de Varejo, não havendo nenhuma garantia de que os investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas por esses desejada, ressalvadas as Cotas adquiridas em razão do Direito de Preferência.

**17. Procedimento do Pedido de Reserva:** No curso da Oferta de Varejo serão observados os seguintes procedimentos: (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) Cotas e o valor máximo de pedido de investimento de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) Cotas 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 na J. Safra Corretora de Valores e Câmbio Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.783.503/0001-02 ("**J. Safra Corretora**"); e (2) deposite, na J.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 até o término do Período de Reserva (1) à colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas do lote Suplementar e as Cotas Adicionais); ou (2) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400 até o término do Período de Reserva. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no término do Período de Reserva (inclusive), os Pedidos de Reserva realizados nos termos do subitem "(1)" acima serão automaticamente cancelados. Na hipótese de atendimento da condição objeto do subitem "(2)" acima, até o término do Período de Reserva, os Pedidos de Reserva realizados nos termos do subitem "(2)" serão confirmados até a totalidade das Cotas efetivamente subscritas por cada Investidor Não-Institucional, observados os critérios de rateio previstos no item (h) abaixo; (d) os Investidores Não-Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição ou não 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 (um terço) 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; (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 do dia útil posterior à data de alocação dos Pedidos de Reserva, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fax-símile, sendo o pagamento limitado ao valor do investimento constante do Pedido de Reserva; (f) sem prejuízo da prerrogativa prevista no item (b) acima, cada Investidor Não-Institucional deverá efetuar o pagamento indicado no item (e) acima 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 Remanescentes (excluídas as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), alocados pelo Coordenador Líder na Oferta de Varejo, 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, sendo que, neste caso, os valores a maior eventualmente depositados serão restituídos ao respectivo Investidor Não-Institucional na forma do item (i) abaixo; (i) o Investidor Não-Institucional somente poderá desistir do seu Pedido de Reserva caso (1) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes no Prospecto 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, (3) a Oferta seja modificada nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 400, (4) a Oferta não atinja o Montante Mínimo; ou (5) a Oferta não atinja a totalidade das Cotas conforme item "c" (1) acima. Para desistir do seu Pedido de Reserva nos termos deste item (i), o Investidor Não-Institucional deverá 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 o evento que possa dar causa à desistência do Pedido de Reserva, 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 **Valor Econômico**, mesmo veículo utilizado para a publicação do 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 (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 (j) acima, conforme o caso. O Coordenador Líder poderá determinar as quantidades máxima e mínima de Cotas a serem alocadas na Oferta Institucional, não havendo nenhuma garantia de que os investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas por esses desejada, ressalvadas as Cotas adquiridas em razão do Direito de Preferência.

**18. Oferta Institucional:** A Oferta Institucional não admitirá recebimento de Pedido de Reserva. Desta forma, 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**").

**19. O Coordenador Líder** poderá determinar as quantidades máxima e mínima de Cotas a serem alocadas na Oferta de Varejo e na Oferta Institucional, não havendo nenhuma garantia de que os investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas por esses desejada, ressalvadas as Cotas adquiridas em razão do Direito de Preferência.

**20. Rendimento:** As Cotas subscritas e integralizadas na Oferta farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes.

**21. Negociação das Cotas:** As cotas liquidadas no ambiente da BM&FBOVESPA serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e distribuição no mercado secundário no MegaBolsa, ambos administrados e operacionalizados pela BM&FBOVESPA no 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente à Data de Liquidação.

#### IV. 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, 19º andar

01310-300 - São Paulo – SP

At.: Martim Fass

Telefone: (11) 3175-9869

Fax: (11) 3175-9797

Email: [martim.fass@safra.com.br](mailto:martim.fass@safra.com.br)

Website: [www.safrasaset.com.br](http://www.safrasaset.com.br)

Link direto para o Prospecto Definitivo 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 Cincinnati Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo - SP

Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

Link direto para o Prospecto Definitivo da Oferta: no menu "Acesso Rápido" clicar no link "Fundos de Investimento"; digitar no primeiro campo "JS Real Estate Multigestão"; clicar no link "Fundo"; clicar no link "Documentos Eventuais" no menu "Documentos Associados" e clicar, no link "Prospecto".

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

Website: [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br)

Link direto para o Prospecto Definitivo da Oferta:

<http://www.bmfbovespa.com.br/Renda-Variavel/download/JSRealEstate-Prospecto.pdf>.

• Agência Especializada do Agente Escriturador

Av. Paulista, 2.100, 16º andar

01310-200 - São Paulo – SP

At.: Danilo Moreira Silva / Fabricio Alves Pinheiro

Telefone: (11) 4134-7908 / 3175-8191

Email: [danilo.silva@safra.com.br](mailto:danilo.silva@safra.com.br) / [fabricio.pinheiro@safra.com.br](mailto:fabricio.pinheiro@safra.com.br)

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, TALPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

<sup>1</sup>Valor calculado levando-se em consideração o valor patrimonial da cota em 16 de fevereiro de 2012.

Coordenador Líder e Administrador



# J. SAFRA

BANCO DE INVESTIMENTO