



JSAFRA

ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DO

JS Real Estate Multigestão - 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 junho de 2010, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Paulista, 2.150, 19º andar, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.017.677/0001-20, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”, “Banco J. Safra” ou “Coordenador Líder”), comunica o início, nesta data, da distribuição pública de até 863.638 (oitocentas e sessenta e três mil, seiscentas e trinta e oito) cotas de classe única do **JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO – FII** (“Cotas” e “Fundo”, respectivamente) com valor unitário de emissão de R\$ 1.160,53¹ (mil cento e sessenta reais e cinquenta e três centavos), perfazendo o montante total inicial de (“Oferta”):

R\$ 1.002.283.312,10¹

(um bilhão, dois milhões, duzentos e oitenta e três mil, trezentos e doze reais e dez centavos)

Código ISIN nº BRJSRECTF007

sendo todas as Cotas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional. A Oferta representa a quarta emissão (“Quarta Emissão”) de cotas do Fundo conforme aprovado por Assembleia Geral realizada em 16 de outubro de 2012 (“Assembleia Geral”). O pedido de registro definitivo para a distribuição pública primária foi protocolado na CVM, em 16 de outubro de 2012, nos termos do artigo 10, §2º, da Instrução 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 Quarta Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 129.546 (cento e vinte e nove mil, quinhentas e quarenta e seis) cotas do lote suplementar, nas mesmas condições e preço das Cotas da Quarta Emissão inicialmente ofertadas (“Cotas do Lote Suplementar”). Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas da Quarta Emissão inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) poderá também ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 172.728 (cento e setenta e duas mil, setecentas e vinte e oito) cotas adicionais, nas mesmas condições e preço das cotas da Quarta Emissão inicialmente ofertadas (“Cotas Adicionais”). O preço de subscrição e integralização das Cotas da Quarta Emissão será o equivalente ao valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo, no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, dividido pelo número de Cotas emitidas. As Cotas inscritas 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 Início, 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 pelas Instituições Participantes da Oferta (abaixo definidas) 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 (abaixo definidas), não havendo nenhuma garantia de que esses investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, ressalvadas as Cotas adquiridas em razão do Direito de Preferência (abaixo definido).

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 a 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 (“Lei 8.668/93”) e da Instrução CVM nº 472, a qual foi concedida em 12 de abril de 2011. O inteiro teor do Regulamento, conforme alterado e consolidado em 14 de fevereiro de 2012, e a ata da Assembleia Geral Extraordinária de Colistas de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 08101885, em 17 de fevereiro de 2012, e nº 1830628, em 17 de outubro de 2012, respectivamente. O Regulamento do Fundo encontra-se na rede mundial de computadores no endereço eletrônico <http://www.safranet.com.br/contendo/invest/regulamento/REM.pdf>, 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” e na página da BM&FBOVESPA no seguinte [website](http://www.bmfbovespa.com.br/renda-variavel/ResumoFundoImobiliarioCodigo.aspx?Codigo=JSRE11&idioma=pt-br) <http://www.bmfbovespa.com.br/renda-variavel/ResumoFundoImobiliarioCodigo.aspx?Codigo=JSRE11&idioma=pt-br>.

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 e é regido pela Lei 8.668/93, 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, a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, em qualquer um dos seguintes ativos alvo (“Ativos Alvo”): cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras de Crédito Imobiliários (LCI) e Letras Hipotecárias (LH).

3. Quantidade de Cotas a serem emitidas: A Oferta será de até 863.638 (oitocentas e sessenta e três mil, seiscentas e trinta e oito) Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar). O preço de subscrição e integralização das Cotas da Quarta Emissão será o equivalente ao valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, dividido pelo número de Cotas emitidas.

4. Cotas: Cada cota corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Colistas do Fundo. As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei 8.668/93, o colista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

5. Público Alvo e Declaração de Inadequação do Investimento: A Oferta das Cotas do Fundo é destinada a Investidores Não-Institucionais e Investidores Institucionais (abaixo definidos). 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 (FIIs) apresentam baixa liquidez, a despeito da possibilidade de suas cotas 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 colistas do Fundo podem ter dificuldades em alienar suas cotas no mercado secundário. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção “9 - FATORES DE RISCO”, nas páginas 71 a 75 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 e Gestor do Fundo: O Fundo é administrado e gerido pelo Banco J. Safra S.A.

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/MF sob o nº 61.562.112/0001-20, para a prestação de serviços de auditoria de suas demonstrações financeiras e das demais cotas do Fundo.

9. Consultor Jurídico: O escritório Barbosa, Mússnick & Aragão Advogados foi responsável pela estruturação jurídica da Quarta Emissão, 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\$ 1.002.283.312,10 (um bilhão, dois milhões, duzentos e oitenta e três mil, trezentos e doze reais e dez centavos), sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar, observado o Montante Mínimo (conforme definido abaixo).

2. Série: Única.

3. Período de Colocação: As Cotas deverão ser inscritas e integralizadas (i) no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de publicação deste Anúncio de Início, (ii) quando da colocação integral das Cotas do Fundo ou (iii) quando da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, observado o cronograma tentativo da Oferta nos termos do item “6.10 – Cronograma da Oferta”, na página 45 do Prospecto (“Período de Colocação”). A subscrição será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, o qual será autenticado, conforme o caso, pelo Coordenador Líder ou pelos Participantes Especiais (abaixo definidos).

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 (abaixo definido) ou (ii) de Cotas Remanescentes, serão realizadas no dia 30 de novembro de 2012 e no dia 12 de dezembro de 2012 (“Data de 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 equivalentes 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). Este valor mínimo de subscrição não se aplica para as Cotas inscritas e integralizadas em razão do Direito de Preferência, por conta de rateio ou pela subscrição condicionada do investidor, conforme artigo 31 da Instrução CVM nº 400.

7. Cronograma da Oferta:

Etapa	Data prevista ⁽¹⁾
1 Assembleia Geral de Emissão que aprovou a Oferta	16/10/2012
2 Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM e na BM&FBOVESPA	17/10/2012
3 Recebimento do Ofício de Exigências da CVM	24/10/2012
4 Protocolo dos documentos em resposta ao Ofício de Exigências	07/11/2012
5 Concessão do Registro da Oferta pela CVM	14/11/2012
6 Publicação do Anúncio de Início e Início do Período de Distribuição	16/11/2012
7 Início do Período de Reserva e do Período de Exercício do Direito de Preferência	19/11/2012
8 Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência / Liquidação das cotas objeto do Direito de Preferência não Condicionadas	30/11/2012
9 Divulgação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, informando o montante total das Cotas inscritas e integralizadas em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas Remanescentes	03/12/2012
10 Início de negociação das cotas objeto do exercício do Direito de Preferência ⁽²⁾	03/12/2012
11 Término do Período de Reserva	06/12/2012
12 Conclusão e alocação dos Pedidos de Reserva	10/12/2012
13 Liquidação Financeira das Cotas Remanescentes e Liquidação das cotas objeto do Direito de Preferência Condicionadas	12/12/2012
14 Publicação do Anúncio de Encerramento e Término do Período de Distribuição	14/12/2012
15 Data estimada de início de negociação das novas cotas na BM&FBOVESPA	02/01/2013

⁽¹⁾ Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações, sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Coordenador Líder ou de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA.

⁽²⁾ Desde que atingido o montante mínimo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

8. Registro na CVM: A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2012/2039 em 14/11/2012.

8.1. Data de Início da Oferta: A Oferta terá início na presente data, qual seja, 16 de novembro de 2012.

9. Negociação das Cotas: As Cotas que estiverem depositadas na Central Depositária BM&FBOVESPA, após integralizadas, serão registradas para negociação na 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 colista, a transferência das referidas Cotas para a Central Depositária BM&FBOVESPA, permitindo a sua negociação no ambiente da BM&FBOVESPA, deverá ser realizada por meio de um Agente de Custódia da preferência do colista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o colista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo Agente de Custódia de preferência do colista que desajar realizar a transferência em questão serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, observado o disposto no Regulamento.

10. Ambiente de Liquidação e de Negociação: As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos administrado pela BM&FBOVESPA – DDA e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

11. Coordenador Líder da Distribuição: As Cotas do Fundo serão distribuídas pelo Banco J. Safra, acima qualificado.

12. Instituições Participantes da Oferta: A distribuição de Cotas da Quarta Emissão do Fundo também contará com a participação de determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à BM&FBOVESPA, contratadas pelo Coordenador Líder, para participar da Oferta (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”), as quais atuarão sob a coordenação do Coordenador Líder e com as quais foram celebrados termos de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido no Prospecto), em conformidade com a Instrução CVM nº 400.

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

14. Regime de Distribuição: As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder e pelos Participantes Especiais, sob o regime de melhores esforços.

15. Procedimentos para Distribuição: Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais realizarão 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. O Período de Distribuição inicia-se nesta data (16 de novembro de 2012) e encerra-se com a publicação do Anúncio de Encerramento (14 de dezembro de 2012).

16. Direito de Preferência: Observado o procedimento previsto na seção “6.4. – Direito de Preferência”, a partir da página 39 do Prospecto, é assegurado aos colistas titulares de cotas do Fundo, na data de publicação deste Anúncio de Início, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Cotas objeto da Oferta, no prazo de 9 (nove) Dias Úteis contados a partir do 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente posterior ao da data de publicação deste Anúncio de Início, conforme definido no Cronograma da Oferta (“Direito de Preferência”). Cada cota detida pelo colista na data de publicação deste Anúncio equivalerá ao Direito de Preferência de 205,9193% de Cota objeto da Oferta. A cessão do Direito de Preferência dos colistas 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 por meio do Agente Escriturador. A negociação do Direito de Preferência dos colistas cujas cotas não estejam depositadas na Central Depositária BM&FBOVESPA (“Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA”) será feita na Agência Especializada de 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 na Agência Especializada do Agente Escriturador. Os colistas ou cessionários, 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 inscritas 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).

17. Das Cotas Remanescentes: Até 03 de dezembro de 2012, o Coordenador Líder deverá divulgar o “Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Direito de Preferência”, informando o montante total das Cotas inscritas e integralizadas no curso dos procedimentos de exercício do Direito de Preferência e a quantidade de cotas remanescentes (“Cotas Remanescentes”), sendo que a quantidade de Cotas Remanescentes poderá ser significativamente inferior à quantidade original de Cotas objeto da Quarta 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.

18. Alocação da Oferta: A Oferta será dividida em (1) Oferta de Varejo, dirigida a 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), vedada a colocação para clubes de investimento (“Oferta de Varejo” e “Investidores Não-Institucionais”, respectivamente) e (2) Oferta Institucional, dirigida às pessoas físicas e jurídicas cujas ordens específicas de investimento sejam acima de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), 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, vedada a colocação para clubes de investimento (“Oferta Institucional” e “Investidores Institucionais”, respectivamente). Aplicam-se à Oferta restrições à aquisição de Cotas por pessoas vinculadas, conforme definido no artigo 55 da Instrução CVM nº 400.

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.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas, não será permitida a colocação das Cotas para Investidores Não-Institucionais e Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas.

19. Oferta de Varejo: A Oferta de Varejo comportará a realização de pedidos de reserva (“Pedidos de Reserva”) para Investidores Não-Institucionais no período de 13 (treze) Dias Úteis, contados a partir do 1º Dia Útil da data de publicação deste Anúncio de Início, e encerrando-se em 06 de dezembro de 2012 (“Período de Reserva”). Será admitido o recebimento de Pedidos de Reserva a partir do início do Período de Reserva.

20. 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 ou aos Participantes Especiais, conforme o caso, mediante o preenchimento de formulário específico, no Período de Reserva, observado o Valor Mínimo de Subscrição 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 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 inscritas por cada Investidor Não-Institucional, observados os critérios de rateio previstos no item “(f)” abaixo; (c) os Investidores Não-Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição 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 serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400; (d) cada Investidor Não-Institucional deverá efetuar o pagamento correspondente ao respectivo valor do investimento ao Coordenador Líder ou ao Participante Especial, até às 10h30 da Data da Liquidação, sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado; (e) 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 “(f)” abaixo, e ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nos itens “(g)” e “(h)” abaixo. Caso essa divisão resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas; (f) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais seja superior à quantidade de Cotas Remanescentes (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, quando aplicável), será observado o critério de rateio proporcional, a ser realizado pela BM&FBOVESPA, na mesma proporção do respectivo Pedido de Reserva com relação à quantidade total de cotas reservada pelos Investidores Não-Institucionais, desconsiderando as frações de Cotas e levando-se em conta que os Investidores Não-Institucionais poderão ter sua aquisição atendida em montante inferior ao Valor Mínimo de Subscrição; (g) o Investidor Não-Institucional somente poderá desistir do seu Pedido de Reserva caso (1) a Oferta seja suspensa nos termos do artigo 20 da Instrução CVM nº 400, (2) a Oferta seja modificada nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 400, (3) a Oferta não atinja o Montante Mínimo; ou (4) a Oferta não atinja a totalidade das Cotas conforme item “(b)” (i) acima. Para desistir do seu Pedido de Reserva nos termos deste item “(g)”, o Investidor Não-Institucional deverá informar sua decisão ao Coordenador Líder ou ao Participante Especial, conforme o caso, até às 16h do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhe será encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder ou pelo Participante Especial, conforme o caso, sobre 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, em conjunto com os Participantes Especiais. O Coordenador Líder e os Participantes Especiais deverão 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 “(g)”, 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; (h) 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 ou pelo Participante Especial, conforme o caso, sobre essa rescisão, revogação ou cancelamento, conforme aplicável, que será inclusive objeto de publicação de comunicado ao mercado pelo Fundo e pelo Coordenador Líder da Oferta, em conjunto com os Participantes Especiais; (i) o comunicado ao mercado referido nos itens “(g)” e “(h)” acima será imediatamente publicado em caso de suspensão, cancelamento, revogação ou qualquer modificação dos termos e condições da Oferta, nos jornais O Estado de S.Paulo e Folha de S.Paulo, mesmo veículo utilizado para a publicação deste Anúncio de Início; e (j) caso após a realização do pagamento nos termos do item “(d)” acima e (1) o Investidor Não-Institucional venha a desistir do Pedido de Reserva, nos termos do item “(g)” acima ou (2) ocorra qualquer das hipóteses previstas nos itens “(h)” 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 “(g)” acima e do cancelamento da Oferta, nos termos do item “(h)” acima, conforme o caso.

21. Oferta Institucional: As Cotas Remanescentes não alocadas para Investidores Não-Institucionais poderão ser alocadas pelo Coordenador Líder, ao seu exclusivo critério, em favor de Investidores Institucionais, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas. A alocação de Cotas perante os Investidores Institucionais será feita de forma discricionária pelo Coordenador Líder, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, sendo que a colocação das Cotas perante os Investidores Institucionais será realizada em conjunto com os Participantes Especiais. Sendo assim, tais investidores poderão ser atendidos em montante inferior ao pretendido ou eventualmente não ser atendidos, ainda que não haja sobre demanda na Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder.

22. Rendimento: As Cotas inscritas 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.

23. Negociação das Cotas: As Cotas liquidadas no ambiente da BM&FBOVESPA serão liberadas para negociação no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado 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 e do Coordenador Líder, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto encontra-se à disposição dos investidores no Administrador, no Coordenador Líder, nos Participantes Especiais, 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
Website: www.safraasset.com.br
Prospecto da Oferta: <http://www.safranet.com.br/contendo/invest/prospecto/REM.pdf>

• PARTICIPANTES ESPECIAIS DA OFERTA

• Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.
Av. Brigadeiro Faria Lima, 1461, 10º andar, Torre Sul
01452-002 - São Paulo - SP
At.: Fernando Ferreira da Silva Telles
Telefone: (11) 3035-4141 / Fax: (11) 3814-0140
Website: www.coinvalores.com.br
Prospecto da Oferta: http://www.coinvalores.com.br/produtos_e_servicos/fundos_imobiliarios/sobre

• Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 50, 5º andar
04543-000 - São Paulo - SP
At.: Eric Bellucco Pozzani
Telefone: (11) 3372-8367 / Fax: (11) 3372-8300
Website: www.gradualinvestimentos.com.br
Prospecto da Oferta: <http://www.gradualinvestimentos.com.br/Investimentos/FundosImobiliarios.aspx>

• XP Investimentos CCTVM S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 19º andar
04538-132 - São Paulo - SP
At.: Rodrigo Machado
Telefone: (11) 3526-1313 / Fax: (11) 3526-1350
Website: www.xpi.com.br
Prospecto da Oferta: <http://www.xpi.com.br/contendo/oferta-publica.aspx>

• COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM
Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ
Rua Cincinnati Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo - SP
Website: www.cvm.gov.br
Prospecto da Oferta: no website www.cvm.gov.br, 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
Praça Antônio Prado, 48, São Paulo - SP
Website: www.bmfbovespa.com.br
Prospecto da Oferta: <http://www.bmfbovespa.com.br/renda-variavel/resumofundoimobiliariocodigo.aspx?codigo=JSRE11&idioma=pt-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.

Para fins deste Anúncio de Início, “Dia Útil”, seja no plural ou no singular, significa de segunda a sexta-feira, exceto feriados no Estado de São Paulo, na Cidade de São Paulo, feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro.

As aplicações do fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, das demais Instituições Participantes da Oferta ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. As informações deste anúncio estão de acordo com o Regulamento do Fundo, mas não o substituem, 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, DO COORDENADOR LÍDER, DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU DAS 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.

¹Valor calculado levando-se em consideração o valor patrimonial da cota em 15 de outubro de 2012.

Coordenador Líder e Administrador



Participantes Especiais

