

5ª Oferta Pública de Cotas do JS Real Estate Multigestão FII

JSRE11

Com início das suas operações em junho de 2011, o JS Real Estate Multigestão FII possui mais de 6 anos de existência, tendo vivido diferentes fases do ciclo macroeconômico e do setor imobiliário e investido em variados tipos de ativos.

Com o objetivo de possibilitar maior diversificação da carteira, liquidez das cotas no mercado secundário e aproveitar oportunidades de investimento no mercado imobiliário por meio da aquisição de ativos de maior porte, o Banco J. Safra anuncia a 5ª Oferta Pública de Cotas do JS Real Estate Multigestão FII.



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 presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

 **Safra**

Esclarecimentos Iniciais

- Este material publicitário foi elaborado exclusivamente para as apresentações relacionadas à distribuição pública de cotas da 5ª Emissão do JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472/2008 e na Instrução CVM nº 400/2003, com base em informações constantes do Regulamento e do Prospecto. As Instituições Participantes da Oferta não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas neste documento.
- Este material não deve ser considerado pelos destinatários como um substituto ao exercício de seu próprio julgamento. Quaisquer opiniões expressas neste material estão sujeitas a alteração sem aviso prévio. Nem o Fundo nem as Instituições Participantes da Oferta e seus respectivos representantes, agentes, dirigentes, parceiros e colaboradores são responsáveis por qualquer perda ou dano de qualquer espécie decorrentes do uso de toda ou qualquer parte deste material publicitário.
- Este Material Publicitário não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investir nas cotas do Fundo e, apesar de conter um resumo dos termos e condições da Oferta, a sua leitura não substitui a leitura dos demais documentos da Oferta. Os potenciais investidores devem ler o Regulamento e o Prospecto nos endereços eletrônicos indicados neste documento, particularmente, mas não se limitando, as seções sobre os fatores de risco, antes de decidir investir nas cotas do Fundo. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Regulamento e no Prospecto.
- O investimento nas cotas envolve uma série de riscos que devem ser observados pelos potenciais investidores, os quais deverão tomar a decisão de investimento nas cotas do Fundo considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco (*suitability*). Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento.
- O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Gestor, do Agente Escriturador, das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.
- A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos cotistas do fundo.
- Este material foi preparado com finalidade exclusivamente informativa e não deve ser interpretado como uma recomendação de investimento.

JS Real Estate Multigestão FII

Características do Fundo (páginas 46 a 64 do prospecto)

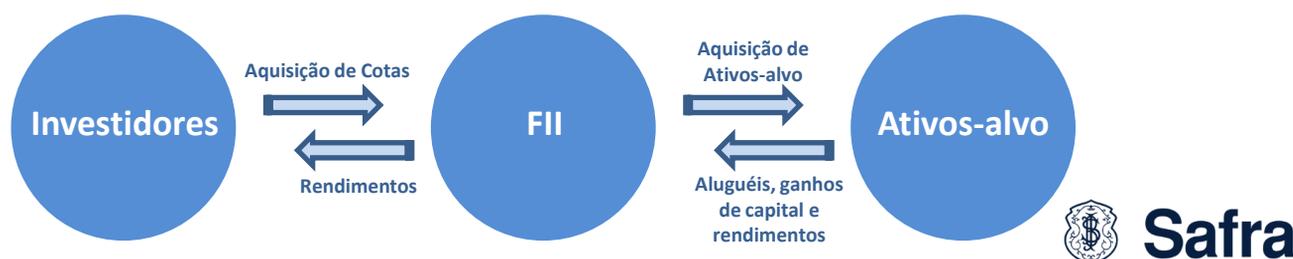
Objetivo e descrição dos Ativos Alvo	O Fundo tem por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de quaisquer um dos seguintes Ativos-alvo: Imóveis, cotas de FII, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliárias, Letras Hipotecárias entre outros descritos na Política de Investimento do Fundo.
Política de Investimento	O Fundo terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir: Rendimentos ou ganhos de capital mediante investimento em Ativos -alvo, além de ativos ou valores mobiliários eventualmente incluídos pela CVM em eventuais alterações da regulamentação aplicável a fundos imobiliários.
Distribuição de Rendimentos	Conforme legislação em vigor, serão distribuídos, no mínimo, 95% dos rendimentos semestrais calculados com base no regime de caixa. Usualmente, o Fundo realiza o pagamento aos cotistas mensalmente, até o 15º dia útil do mês, com base nos rendimentos recebidos e nos ganhos de capital obtidos em sua carteira no mês antecedente.
Negociação das cotas no mercado secundário	B3
Prazo de duração	Indeterminado
Administrador	Banco J. Safra S.A
Taxa de Administração	1,00% a.a. do valor de mercado médio do Fundo.
Taxa de Performance	20% sobre os rendimentos que ultrapassarem 3% ao semestre, calculados sobre o capital integralizado corrigido pelo IGPM.

Características da Oferta (páginas 23 a 37 do prospecto)

Volume	Até R\$ 377.803.717,55
Quantidade de cotas	Até 3.549.119 (sem considerar o Lote Suplementar e as Cotas Adicionais)
Preço unitário da cota	R\$ 106,45, acrescido do Custo Unitário de Distribuição de R\$ 3,46 por cota
Investimento inicial mínimo	R\$ 30.000,00
Direito de preferência	Será garantido aos cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição e integralização das cotas, na proporção da quantidade que possuam em 03/05/2018 (data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta Pública), devendo tal direito ser exercido no prazo de 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º dia útil seguinte à data de divulgação do Anúncio de Início.
Fator de subscrição do direito de preferência	0,55 nova cota para cada cota detida pelos cotistas na data da divulgação do Anúncio de Início

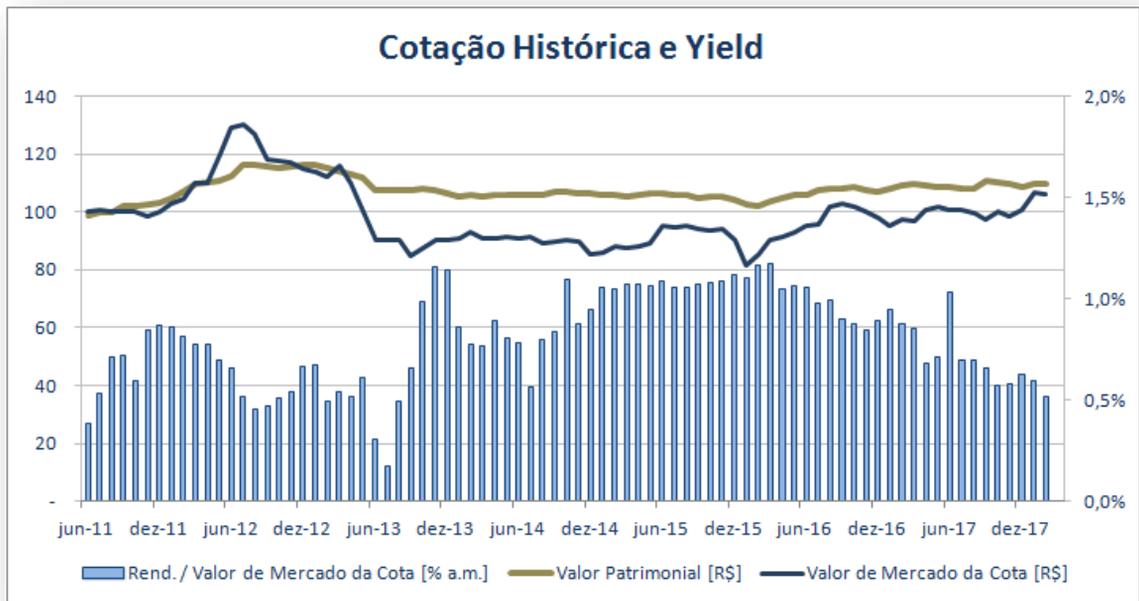
Cronograma resumido da Oferta (página 35 do prospecto)

02/05/2018	Concessão do registro da Oferta pela CVM.
03/05/2018	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo.
10/05/2018	Início do prazo de exercício / da negociação do direito de preferência.
10/05/2018	Início do Período de Apresentação de Pedidos de Subscrição para subscrição das Cotas Remanescentes.
16/05/2018	Último dia da negociação do direito de preferência para cotas mantidas junto ao escriturador.
21/05/2018	Último dia para exercício do direito de preferência na B3.
23/05/2018	Último dia para exercício do direito de preferência para cotas mantidas junto ao escriturador.
23/05/2018	Liquidação das Cotas subscritas por meio do exercício do direito de preferência.
24/05/2018	Divulgação de Comunicado ao Mercado do Encerramento do direito de preferência.
08/06/2018	Último dia de colocação das cotas remanescentes no mercado.
13/06/2018	Liquidação financeira das cotas remanescentes.
14/06/2018	Divulgação do Anúncio de Encerramento.
02/07/2018	Início da negociação das novas cotas do FII na B3.



Rentabilidade

A rentabilidade do JS Real Estate Multigestão FII é composta por, basicamente, dois fatores: os rendimentos pagos aos cotistas (com possibilidade de isenção de IR*) e a valorização do valor da cota.



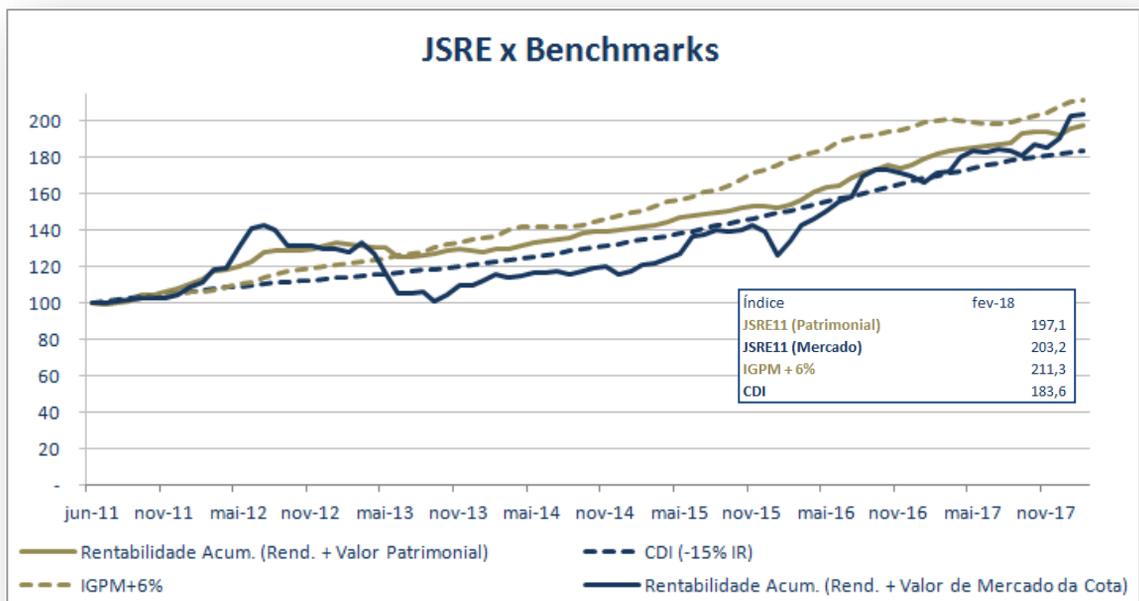
Fonte: Banco J. Safra / B3

Yield: rendimento por cota dividido pelo valor de fechamento da cota no mês anterior.

* Isenção do Imposto de Renda

O incentivo fiscal é um fator relevante na comparação entre o investimento em um FII e o investimento direto em imóveis. De acordo com a Lei nº 11.033/2004, estão isentos do Imposto de Renda os rendimentos pagos aos cotistas pessoas físicas que possuírem até 10% do total de cotas emitidas por um FII que tenha pelo menos 50 cotistas e que também tenha suas cotas registradas para negociação em um mercado de valores regulamentado.

O gráfico abaixo compara o retorno do Fundo com benchmarks:



Fonte: J. Safra / CETIP / FGV / B3



Safra

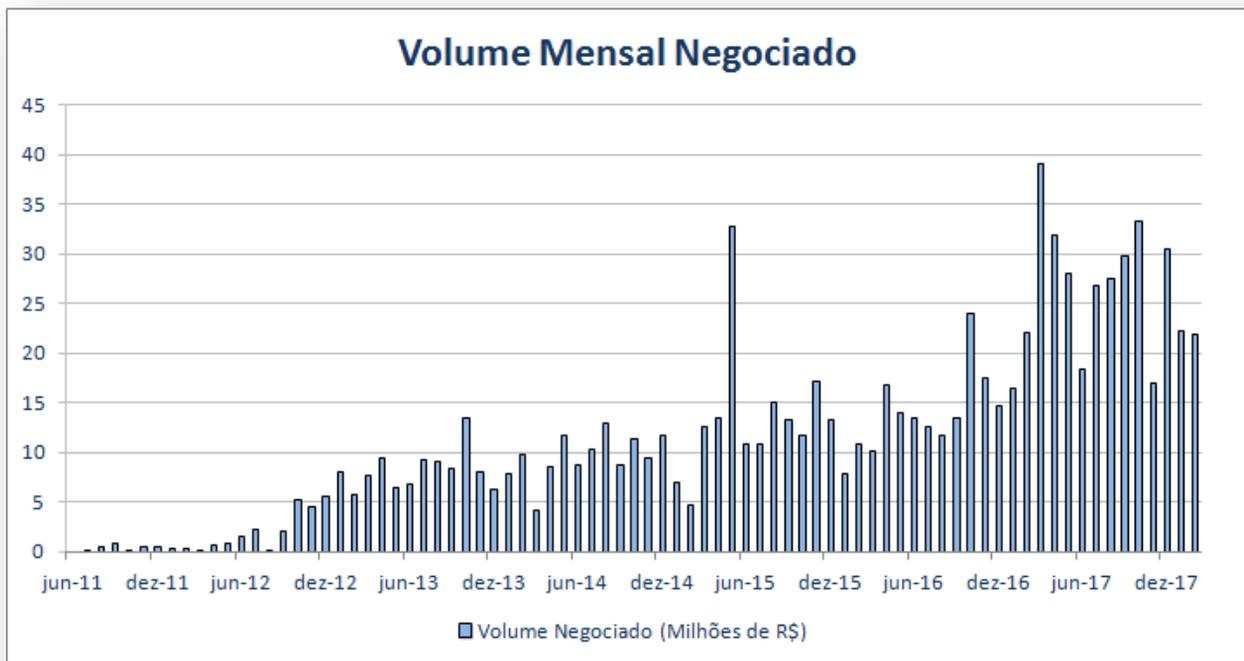
Liquidez

O JSRE11 está entre os 10 FII com maior volume negociado do mercado de FII registrados junto a B3. Em 2017, o volume negociado foi de R\$ 320 milhões, atingindo a quinta posição desse ranking.

Fundo	Código	Volume Negociado [R\$]
FII BC FUND	BRCR	972.094.129,70
FII KINEA RI	KNCR	743.201.850,59
FII BB PRGII	BBPO	595.462.611,40
FII KINEA	KNRI	480.881.377,50
FII JS REAL	JSRE	320.627.736,79
FII HG REAL	HGRE	305.186.611,96
FII CSHGSHOP	HGBS	283.478.868,57
FII SANT AGE	SAAG	194.476.381,86
FII BC FFII	BCFF	175.216.548,51
FII GEN SHOP	FIGS	163.065.322,27
Total dos 10 Fundos		4.233.691.439,15

Fonte: Boletim mensal FII [B]3 - 12/2017

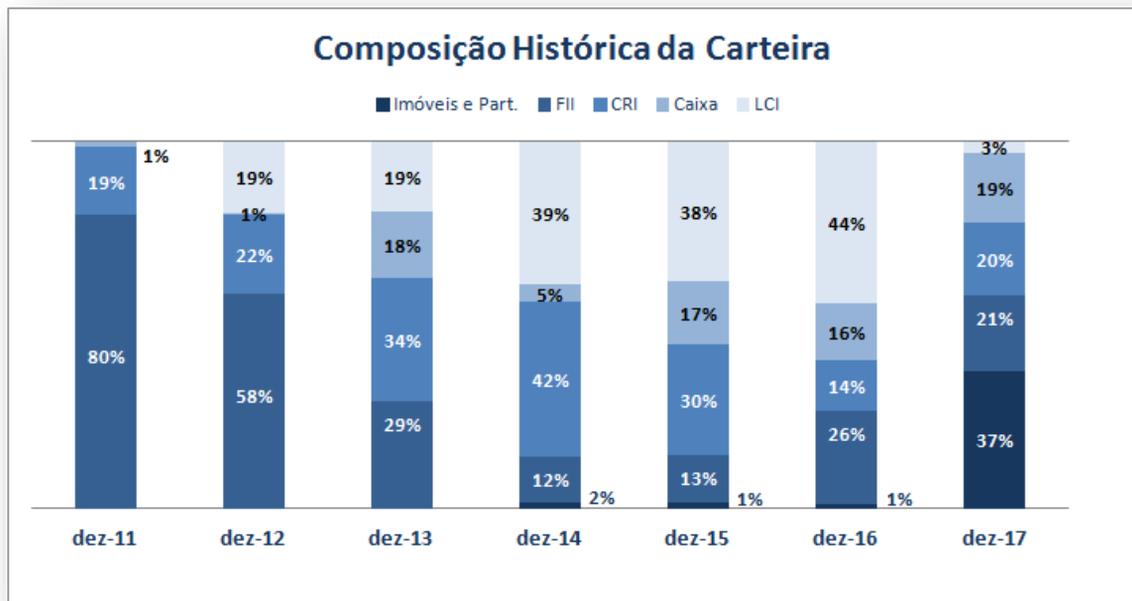
A figura abaixo apresenta a evolução do volume mensal negociado, representativo da liquidez das cotas do Fundo no mercado secundário:



Fonte: B3

Estratégia de Investimento

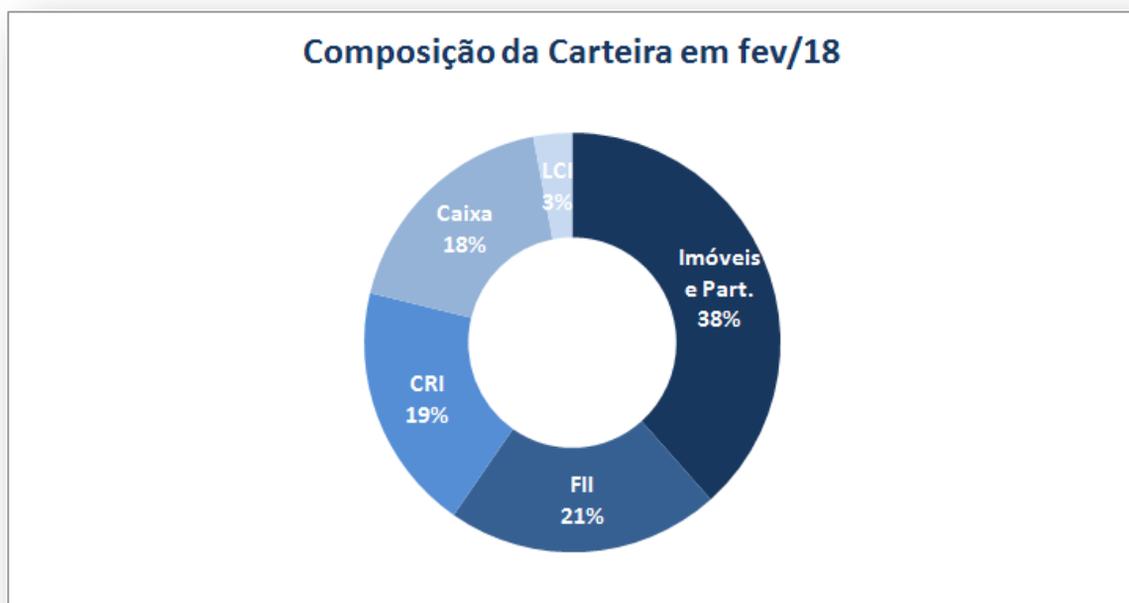
O gráfico abaixo ilustra as alterações de alocação entre os principais ativos-alvo nos finais de cada ano desde o início da vida do Fundo (em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo):



Fonte: Banco J. Safra

Alocação Atual dos Ativos

Em 28 de fevereiro de 2018, o Fundo possuía um Patrimônio Líquido de aproximadamente R\$ 707,4 milhões, sendo que sua carteira estava alocada conforme a imagem a seguir (em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo):



Fonte: Banco J. Safra

Portfólio de imóveis

Edifício W Torre Nações Unidas III



ABL: 15.867 m²

Vacância: 0%

Inquilino: Allianz Seguros S.A

Localização: Rua Eugenio de Medeiros, nº 303, Pinheiros, São Paulo, SP.

Localizado na Zona Oeste de São Paulo, o bairro de Pinheiros é muito bem servido de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local e diversificado, além de contar com muitas opções de restaurantes.

O imóvel possui fácil acesso às Marginais Pinheiros e Tietê, ao Centro e aos principais pontos da cidade.

Em termos de transporte urbano, o empreendimento é próximo a um eixo trimodal, sendo servido pelo Terminal Pinheiros (ônibus), Linha 9 Esmeralda da CPTM e linha 4 amarela do Metrô, todos num raio de 300 metros.

Participação sobre o Patrimônio Líquido: 36,8 %

Edifício Praia de Botafogo 440



ABL: 717 m²

Vacância: 0%

Inquilinos: Moraes Pitombo Advogados, Intelsat

Localização: Praia de Botafogo, nº 440, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ.

Localizado na Zona Sul do Rio de Janeiro, o bairro do Botafogo possui uma grande diversidade de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local e diversificado, além de contar com muitas opções de restaurantes e shoppings centers.

A região é servida pelas Linhas 1 e 2 do Metrô, diversas linhas de ônibus regular, Linha Urca do Ônibus Expresso.

O Imóvel se encontra a 7 quilômetros do Aeroporto Santos Dumont, que opera diversos vôos domésticos, além da Ponte Aérea Rio São Paulo.

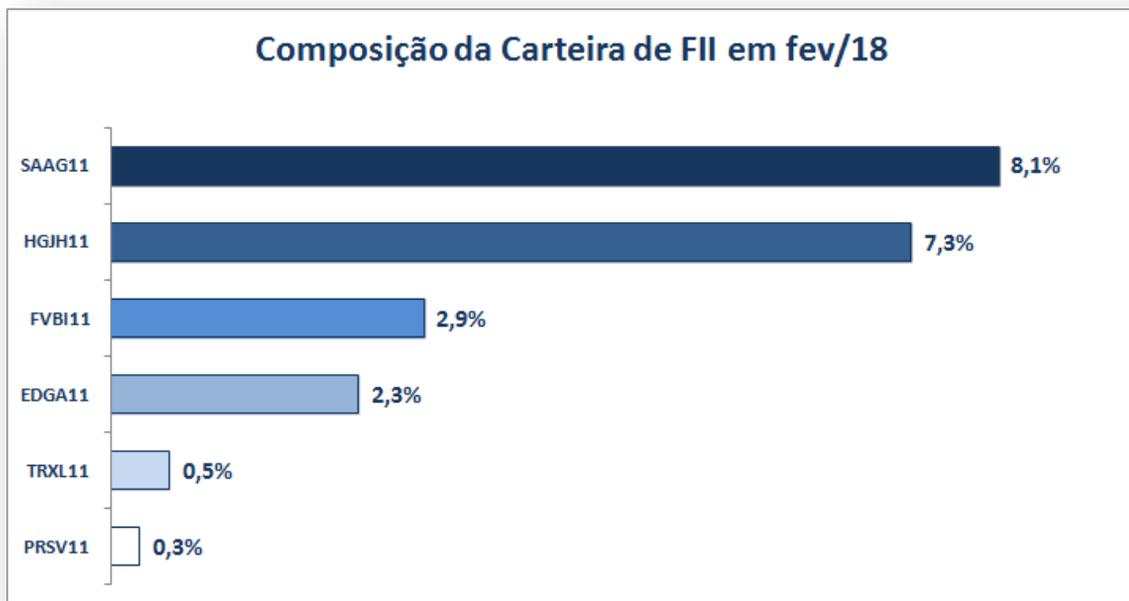
Participação sobre o Patrimônio Líquido: 1,0%



Safra

Carteira de FII

Em 28 de fevereiro, os investimentos em cotas de FII estavam alocados conforme o gráfico a seguir (em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo):



Fonte: Banco J. Safra

Carteira de CRI

Em 28 de fevereiro, os investimentos em CRI estavam alocados conforme a tabela a seguir (em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo):

Risco	Indexador	Emissão	Vencimento	% do PL em fev/18
CCP	CDI	08/10/2013	16/08/2019	9,5%
CB	IPCA	15/04/2017	19/04/2027	7,5%
SUZANO	IPCA	19/12/2012	19/12/2024	2,0%
FLAMBOYANT	IGPM	20/05/2013	20/05/2018	0,3%
Total				19,4%

Fonte: Banco J. Safra

Segurança

- O titular de cotas de um FII não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo, ao contrário de quando o investidor possui um imóvel e ele é diretamente responsável por acompanhar processos legais, negociações de contratos e todos os outros assuntos relacionados aos imóveis.
- Os imóveis e demais ativos do FII são registrados em seu nome, sem qualquer comunicação com o patrimônio da Instituição Administradora.
- Todos FII são fiscalizados pela CVM, divulgam demonstrações financeiras semestralmente e são auditados por auditores independentes, o que confere grande transparência às operações.

Fatores de Risco (páginas 39 a 45 do prospecto)

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando àquelas relativas à política de investimento do Fundo, composição da carteira do Fundo e aos fatores de risco aos quais o Fundo e os investidores estão sujeitos, incluindo, aqueles descritos a seguir. Não há garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade da Cota não coincide com a rentabilidade dos ativos imobiliários e ativos de renda fixa que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, do Administrador, do Agente Escriturador ou do Coordenador Líder que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Como todo investimento, o Fundo apresenta riscos, destacando-se:

RISCOS DE MERCADO

Fatores macroeconômicos relevantes. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais cotistas do Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das

Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos cotistas resultante de tais eventos.

Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas. A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de mudanças na legislação tributária. Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliário estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.



Safra

Riscos jurídicos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de FII é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

Inexistência de garantia de eliminação de riscos. A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Coordenador Líder, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos do Administrador poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos..

Desempenho passado. Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca

de resultados passados de quaisquer mercados, do Fundo, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Revisões e/ou atualizações de projeções. O Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto, do estudo de viabilidade a ele anexo e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto, do estudo de viabilidade e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco de Concentração da Carteira do Fundo. O Fundo poderá concentrar até 100% de seus recursos em um único Ativo Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo. O investimento nas cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo.

Risco de disponibilidade de caixa. Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os cotistas para que em Assembleia Geral estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco relativo à concentração e pulverização. Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.



Safra

Risco de desapropriação e de sinistro. Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que incluem empreendimentos imobiliários e direitos creditórios vinculados a empreendimentos imobiliários, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Risco das Contingências Ambientais. Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que incluem empreendimentos imobiliários e direitos creditórios vinculados a empreendimentos imobiliários, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Riscos relacionados ao investimento em cotas de FII. Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua

eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco Proveniente do Uso de Derivativos. A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO

Risco de desvalorização dos Imóveis. Como os recursos do Fundo poderão ser aplicados diretamente em imóveis, em FIIs ou outros veículos que investem em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração, é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os Imóveis adquiridos para integrar patrimônio do Fundo.

A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Risco de Vacância. Os imóveis, que poderão compor a carteira de investimentos do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ficar vagos e sem gerar quaisquer rendas decorrentes de sua locação, ainda que a empresa contratada para conduzir a gestão dos referidos imóveis seja ativa e proba no desenvolvimento de suas atividades. Neste caso, o Fundo poderá ter que arcar ainda com as despesas de manutenção dos referidos imóveis, a exemplo de taxas de condomínio. Portanto, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância dos imóveis investidos pelo Fundo, pelo período que perdurar a vacância.

Banco J. Safra S.A.

Av. Paulista, 2150 - 12º andar - São Paulo - SP - Brasil - 01310-300 Tel.: (55 11) 3175-9000 | Fax: (55 11) 3175-7907

www.safraasset.com.br | safra.asset@safra.com.br

Central de Atendimento Safra: 0300 105 1234 - Atendimento personalizado de 2ª a 6ª feira das 9h00 às 19h00, exceto feriados. Atendimento aos Portadores de Necessidades Especiais Auditiva e Fala / SAC - Serviço de Atendimento ao Consumidor: 0800 772 5755 - Atendimento 24 horas por dia, 7 dias por semana. OUVIDORIA (Caso já tenha recorrido ao SAC e não esteja satisfeito/a): 0800 770 1236 - Atendimento personalizado, de 2ª a 6ª feira, das 9h às 18h, exceto feriados.



Safra

Risco de conflito de interesses. O Regulamento prevê a possibilidade de contratação de empresas do mesmo grupo do Administrador para a prestação de serviços de custódia e escrituração das cotas do Fundo. Além disso, a Política de Investimentos do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador ou por quaisquer dos cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação.

RISCOS RELATIVOS ÀS NOVAS EMISSÕES

Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de Cotas que poderão ocorrer. A ausência do cotista na subscrição de novas Cotas pode, sem dúvida, ensejar a diluição. Muito embora o Regulamento do Fundo contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas cotas, possibilitando assim que os cotistas tenham o mínimo de proteção adequada a tais circunstâncias, os cotistas devem estar atentos às novas emissões.

RISCOS RELATIVOS À OFERTA

Risco de Não Concretização da Oferta. Caso não seja atingido o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta terão suas ordens canceladas. Nesta hipótese, caso os Investidores da Oferta já tenham realizado o pagamento de integralização das Cotas, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores seriam restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período. Assim, a devolução dos valores já integralizados poderá gerar perdas aos Investidores.

Risco de Não Integralização pelos Investidores. Caso na Data de Liquidação Financeira da Oferta os Investidores não integrem as Cotas conforme a sua respectiva ordem de investimento, o Montante Mínimo poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Risco de Diluição. Mesmo que o cotista exerça o Direito de Preferência, ele poderá ser diluído na hipótese de colocação das Cotas do Lote Suplementar e Cotas Adicionais.

Risco de conflito de interesses tendo em vista que o Administrador do Fundo elaborou o “Estudo de Viabilidade”. O “Estudo de Viabilidade” apresentado no Anexo VII do Prospecto foi elaborado pelo Administrador,

bem como a previsão de Rentabilidade Alvo foi projetada por ele. Apesar de o Administrador possuir política específica de segregação de atividades (negócios), conforme descrito no item “12 - Relacionamento entre as partes envolvidas com o Fundo e a Oferta” do Prospecto, é possível que haja falhas nesses procedimentos de segregação. Diante disso, há de ser considerada, pelos Investidores, a caracterização dessas situações de conflito de interesses, que podem afetar suas decisões de investimento.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO VII DO PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

RISCOS TRIBUTÁRIOS

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- a) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- b) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Banco J. Safra S.A.

Av. Paulista, 2150 - 12º andar - São Paulo - SP - Brasil - 01310-300 Tel.: (55 11) 3175-9000 | Fax: (55 11) 3175-7907

www.safraasset.com.br | safra.asset@safra.com.br

Central de Atendimento Safra: 0300 105 1234 - Atendimento personalizado de 2ª a 6ª feira das 9h00 às 19h00, exceto feriados. Atendimento aos Portadores de Necessidades Especiais Auditiva e Fala / SAC - Serviço de Atendimento ao Consumidor: 0800 772 5755 - Atendimento 24 horas por dia, 7 dias por semana. OUVIDORIA (Caso já tenha recorrido ao SAC e não esteja satisfeito/a): 0800 770 1236 - Atendimento personalizado, de 2ª a 6ª feira, das 9h às 18h, exceto feriados.



Safra

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII sejam modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de IRPJ, PIS, COFINS, CSLL nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das Cotas. É importante destacar que, após o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 4 de julho de 2014, conforme mencionado na seção “10.1 – Tributação do Fundo”, o Fundo (i) passou a recolher o IRPJ sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, e (ii) recolheu integralmente o Imposto de Renda referente ao passivo acumulado.

É válido ressaltar que a recente Medida Provisória nº 806, de 30 de outubro de 2017, que trouxe mudanças relevantes na tributação de determinados fundos de investimento, não alterou o regime tributário aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

Este material publicitário e os demais documentos referentes à 5ª Oferta Pública de Cotas do JS Real Estate Multigestão FII encontram-se disponíveis no website: <http://www.safraasset.com.br>.

Administrador



Coordenador Líder



Participantes Especiais



Assessor Legal



Banco J. Safra S.A.

Av. Paulista, 2150 - 12º andar - São Paulo - SP - Brasil - 01310-300 Tel.: (55 11) 3175-9000 | Fax: (55 11) 3175-7907
www.safraasset.com.br | safra.asset@safra.com.br

Central de Atendimento Safra: 0300 105 1234 - Atendimento personalizado de 2ª a 6ª feira das 9h00 às 19h00, exceto feriados. Atendimento aos Portadores de Necessidades Especiais Auditiva e Fala / SAC - Serviço de Atendimento ao Consumidor: 0800 772 5755 - Atendimento 24 horas por dia, 7 dias por semana. OUVIDORIA (Caso já tenha recorrido ao SAC e não esteja satisfeito/a): 0800 770 1236 - Atendimento personalizado, de 2ª a 6ª feira, das 9h às 18h, exceto feriados.

