

Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição das Cotas da 1ª Emissão do JPP CAPITAL VALUE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 26.091.636/0001-80
Administrador por

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/MF nº 02.671.743/0001-19
Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, São Paulo - SP
Gerido por

JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ/MF nº 13.516.035/0001.20

Avenida Paulista, nº 287, 6º andar, Bela Vista, São Paulo - SP

Oferta pública de distribuição de até 500.000 (quinhentas mil) cotas da 1ª (primeira) emissão (respectivamente, "Oferta", "Cotas" e "Emissão" ou "1ª Emissão") do JPP CAPITAL VALUE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"), com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando a Oferta o valor de até:

R\$ 50.000.000,00

(cinquenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN: BRJPPVCTF001

CÓDIGO BM&FBOVESPA: JPPV11

O Fundo foi constituído de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações ("Instrução CVM nº 472"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 26.091.636/0001-80, administrado pela CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente autorizada a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 13.690, expedido em 04 de junho de 2014 ("Administrador"), cuja carteira de investimentos ("Carteira") é gerida pela JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Paulista, nº 287, 6º andar, Bela Vista, CEP 01311-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.516.035/0001.20, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 11.763, de 20 de junho de 2011 ("Gestor").

A constituição e o regulamento do Fundo foram aprovados por ato particular do Administrador, datado de 25 de julho de 2016, registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.802.709, em 26 de julho de 2016. A 1ª alteração do regulamento do Fundo ocorreu por ato particular do Administrador, datado de 23 de setembro de 2016, registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.802.709, em 26 de julho de 2016, sob o nº 1.806.395, averbado às margens do registro nº 1.802.709. A realização da 1ª Emissão e a Oferta, bem como a 2ª alteração do regulamento do Fundo, foram aprovados por ato particular do Administrador, datado de 27 de setembro de 2016, tendo sido registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.806.523, em 28 de setembro de 2016, averbado às margens do registro nº 1.806.395. A última alteração do regulamento do Fundo ocorreu por ato particular do Administrador, datado de 11 de janeiro de 2017, registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.812.884, em 11 de janeiro de 2017, averbado às margens do registro nº 1.806.523, que representa a versão atualizada do regulamento do Fundo ("Regulamento").

As Cotas do Fundo objeto da Oferta terão a colocação coordenada e liderada pelo Administrador ("Coordenador Líder"), que contratou as instituições intermediárias, as quais encontram-se devidamente habilitadas para prestar tais serviços, devidamente informadas à CVM, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento, neste Prospecto Definitivo e nos demais documentos da Oferta, sendo que o logotipo das referidas instituições intermediárias que consentiram com sua divulgação encontra-se localizado na capa deste Prospecto ("Instituições Contratadas"), e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta".

As Cotas serão: (i) registradas no Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), para distribuição no mercado primário; e (ii) após integralizadas, registradas para negociação no mercado secundário, exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, sendo certo que as Cotas do Fundo somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após a autorização da BM&FBOVESPA e após a CVM ter concedido o registro de funcionamento do Fundo.

Os Cotistas terão até 22 de fevereiro de 2017 para aceitar as condições da Oferta e firmar os Boletins de Subscrição, junto às Instituições Participantes da Oferta ("Data Limite para Aceitação da Oferta"). A liquidação física e financeira dos Boletins de Subscrição celebrados pelos investidores ocorrerá no 1º (primeiro) Dia Útil seguinte à Data Limite para Aceitação da Oferta. A referida liquidação ocorrerá de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta e com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA.

A quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no Artigo 14, § 2º, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações ("Instrução CVM nº 400"), de até 100.000 (cem mil) Cotas, equivalentes, em conjunto, a até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido ou de modificação da Oferta, e de um lote suplementar, a ser emitido na forma prevista no Artigo 24 da Instrução CVM nº 400, de até 75.000 (setenta e cinco mil) Cotas, equivalentes, em conjunto, a até 15% (quinze por cento) das Cotas inicialmente ofertadas, podendo totalizar a Oferta a quantidade de até 675.000 (seiscentas e setenta e cinco mil) Cotas, totalizando a quantidade de R\$ 67.500.000,00 (sessenta e sete milhões e quinhentos mil reais). O Fundo entrará em funcionamento mesmo se houver colocação parcial das Cotas, desde que haja o compromisso de subscrição de, no mínimo, 200.000 (duzentas mil) Cotas, no valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), em até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, observada, ainda, a Data Limite para Aceitação da Oferta ("Período de Distribuição").

A Oferta será realizada exclusivamente no Brasil, em conformidade com os procedimentos estabelecidos na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações ("Instrução CVM nº 400") e demais disposições legais, regulamentares e de autorregulação aplicáveis. As Cotas da 1ª Emissão serão distribuídas em regime de melhores esforços de colocação. As características da Oferta estão descritas neste Prospecto Definitivo. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em imóveis residenciais, já construídos, especialmente por meio da aquisição em leilões judiciais ou extrajudiciais, conforme previsto na legislação brasileira em vigor, podendo o Fundo, ainda, adquirir imóveis e direitos reais sobre bens imóveis residenciais disponíveis na carteira de instituições financeiras e incorporadoras, incluindo, sem limitação, em razão de execução de garantia, desde que atendam aos critérios e a política de investimento do Fundo descritos no Regulamento e neste Prospecto Definitivo ("Ativos Imobiliários"). O Fundo tem por objetivo fundamental proporcionar a seus Cotistas, no longo prazo, ganho de capital por meio da venda dos Ativos Imobiliários, com a consequente valorização de suas Cotas. Não constitui objetivo principal do Fundo a obtenção de renda por meio da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo.

O Fundo terá prazo de duração de 3 (três) anos, contados a partir do início de seu funcionamento, podendo ser prorrogado por mais 1 (um) ano, a critério do Gestor ("Prazo de Duração"), sendo destinado a investidores em geral, nos termos da regulamentação em vigor, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito acima ("Investidores").

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROPOSTA, NA PÁGINA 35. Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos da Carteira, não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e, consequentemente, para o investidor. Além disso, qualquer rentabilidade que venha a ser obtida pelo Fundo não representará garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, do Consultor Especializado, do Custodiante e de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. A presente Oferta não contará com classificação de risco. Ainda, não há compromisso ou garantia por parte do Administrador ou do Gestor de que o objetivo de investimento do Fundo será atingido. As informações contidas neste Prospecto Definitivo estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto Definitivo quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objeto do Fundo, à sua política de investimento e à composição de sua Carteira, bem como às disposições deste Prospecto Definitivo que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NA CVM EM 29 DE SETEMBRO DE 2016. O Coordenador Líder procedeu à coleta de intenções de investimento, sem o recebimento de reservas, a partir da divulgação do Prospecto Preliminar e do protocolo do pedido de registro de distribuição na CVM. A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 27 DE JANEIRO DE 2017, SOB O N.º CVM/SRE/RF/2017/004, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM N.º 472 E DA INSTRUÇÃO CVM N.º 400.

O registro da presente Oferta 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. Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou liquidação integral do valor investido, será o mais benéfico dentro dos previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo, vide Seção "Regras de Tributação do Fundo", na página 69 deste Prospecto Definitivo.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DAS COTAS ANTES DO TÉRMINO DO PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO. Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, às Instituições Contratadas, à BM&FBOVESPA e/ou à CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto Definitivo.



A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários. O registro ou análise prévia da presente Oferta Pública não implica, por parte da ANBIMA, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, do(s) ofertante(s), das instituições participantes, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos. Este selo não implica recomendação de investimento.

COORDENADOR LÍDER/ADMINISTRADOR



CM Capital Markets

CUSTÓDIA/ESCRITURAÇÃO



FINAXIS

Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

INSTITUIÇÕES CONTRATADAS



A data deste Prospecto Definitivo é 27 de janeiro de 2017.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DO TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO É, CONSEQUENTEMENTE, OS COTISTAS, ESTÃO SUJEITOS, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE PERFORMANCE E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM.

NÃO SERÁ UTILIZADA A SISTEMÁTICA QUE PERMITA O RECEBIMENTO DE RESERVAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIAS DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO CONSULTOR ESPECIALIZADO, DO CUSTODIANTE E DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC, PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.

A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO (PÁGINA 48), BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO (PÁGINA 35).

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	5
	DEFINIÇÕES	7
	RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	14
2.	TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	21
	Características da Oferta	23
	Destinação dos Recursos	30
	Cronograma Tentativo da Oferta	31
	Demonstrativo do Custo da Oferta	32
	Outras Informações	33
	Declarações do Administrador e Coordenador Líder	33
3.	FATORES DE RISCO	35
4.	CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	43
	Base Legal	45
	Constituição e Prazo de Duração	45
	Público-Alvo	45
	Administração	45
	Vedações ao Administrador	46
	Gestão	46
	Substituição do Administrador	46
	Contratação de Terceiros	47
	Consultor Especializado	48
	Demonstrações Financeiras e Auditoria	48
	Objetivo de Investimento e Política de Investimento	48
	Características das Cotas do Fundo	49
	Subscrição e Integralização de Cotas	50
	Ambiente da Oferta e Negociação	51
	Resgate, Amortização das Cotas, de Distribuição de Resultados e Reservas de Caixa	51
	Características das Cotas da 1ª Emissão do Fundo	52
	Assembleia Geral de Cotistas	53
	Conflitos de Interesses	57
	Taxa de Administração e Taxa de Performance	58
	Encargos do Fundo	59
	Dissolução e Liquidação do Fundo	60
	Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo	61
	Forma de Divulgação de Informações	64
	Atendimento aos Potenciais Investidores e Cotistas	64
	Regras de Tributação do Fundo	65
	Tributação dos Cotistas	65

Tributação do Fundo	67
Política de Voto	68
Miscelânea	68
Foro	68
5. PERFIL DO GESTOR E DO ADMINISTRADOR	69
Gestor	71
Administrador e Coordenador Líder	73
6. VISÃO GERAL DO SETOR	75
7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	85
8. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA	89
9. ESTUDO DE VIABILIDADE	93
ANEXO I. INSTRUMENTO PARTICULAR QUE DELIBEROU A CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	105
ANEXO II. INSTRUMENTO PARTICULAR QUE APROVOU A OFERTA DE 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO	111
ANEXO III. REGULAMENTO ATUALIZADO DO FUNDO	115

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INTRODUÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto Definitivo, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

Administrador	CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 13.690, expedido em 04 de junho de 2014.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta.
Assembleia Geral de Cotistas	A reunião geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo XIII do Regulamento, e na seção “Assembleia Geral de Cotistas”, na página 53 deste Prospecto Definitivo.
Ativos de Renda Fixa	<p>A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, incluindo, sem limitação, títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nesses títulos.</p> <p>O Fundo não poderá adquirir cotas de fundos de investimento.</p>
Ativos Imobiliários	Imóveis residenciais, já construídos, especialmente imóveis ofertados em leilões judiciais ou extrajudiciais, conforme previsto na legislação brasileira em vigor, podendo o Fundo, ainda, adquirir imóveis e direitos reais sobre bens imóveis residenciais disponíveis na carteira de instituições financeiras e incorporadoras, incluindo, sem limitação, em razão de execução de garantia, desde que atendam aos critérios e à política de investimento do Fundo descritos no Regulamento e neste Prospecto Definitivo, localizados, preferencialmente, na Cidade de São Paulo, a serem adquiridos pelo Fundo a critério do Gestor.
Auditor Independente	BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 54.276.936/0001-79, devidamente habilitada junto à CVM para prestação dos serviços de auditoria independente.

Aviso ao Mercado	Aviso divulgado ao mercado nos termos dos art. 53 e 54-A da Instrução CVM n.º 400, na página da Administradora, da Gestora, da CVM e da BM&FBOVESPA na rede mundial de computadores.
BACEN	Banco Central do Brasil.
BM&FBOVESPA	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25.
Boletim de Subscrição	Boletim de subscrição de Cotas do Fundo.
Carteira	A carteira de investimentos do Fundo.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código de Processo Civil	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
COFINS	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
Contrato de Distribuição	O “Contrato de Coordenação e Distribuição, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas de Emissão do JPP Capital Value Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado entre o Fundo e o Coordenador Líder em 27 de setembro de 2016 e aditado em 06 de dezembro de 2016.
Coordenador Líder	O Administrador, acima qualificado.
Cotas	Frações ideais do patrimônio do Fundo, de classe única, emitidas sob a forma nominativa e escritural.
Cotistas ou Investidores	Os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo.
Custodiante	BANCO FINAXIS S.A. (nova denominação de BANCO PETRA S.A.), instituição financeira com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Pasteur, n.º 463, 11º andar, Água Verde, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.758.741/0001-52, na qualidade de custodiante e escriturador do Fundo.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.

Data de Liquidação da Oferta	1º (primeiro) Dia Útil seguinte à Data Limite para Aceitação da Oferta, compreendida como a data na qual será realizada a liquidação física e financeira dos Boletins de Subscrição celebrados pelos investidores até a Data Limite para Aceitação da Oferta. A referida liquidação ocorrerá de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta descrito na página 31 deste Prospecto Definitivo e com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA.
Data Limite para Aceitação da Oferta	<p>22 de fevereiro de 2017, compreendida como a Data limite para que os investidores aceitem as condições da Oferta e firmem os Boletins de Subscrição, junto às Instituições Participantes da Oferta, observados os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta descrito na página 31 deste Prospecto Definitivo.</p> <p>O Gestor e o Administrador podem, em comum acordo, prorrogar a Data Limite para Aceitação da Oferta, 1 (uma) única vez, sem que isso seja considerado alteração da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM n.º 400, devendo, nesse caso, imediatamente disponibilizar ou publicar Aviso ao Mercado, pelos mesmos meios de comunicação anteriormente utilizados, bem como divulgar no site do Administrador, do Gestor, da CVM e da BM&FBOVESPA este Prospecto Definitivo atualizado, contendo novo cronograma da Oferta, respeitado, ainda, o prazo máximo da Oferta, que é de até 6 (seis) meses a contar da divulgação do Anúncio de Início.</p>
DDA	Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.
Dia Útil	Qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional, ou em dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário na sede do Administrador ou do Gestor ou não houver funcionamento na BM&FBOVESPA. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
Distribuição Parcial	A captação parcial dos recursos correspondentes às Cotas da 1ª Emissão do Fundo e, portanto, inferior ao Volume Total da Oferta. Caso não ocorra a Captação Mínima das Cotas na Data de Liquidação da Oferta, necessária para colocar o Fundo em funcionamento, a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será cancelada.

Escriturador	BANCO FINAXIS S.A. (nova denominação de BANCO PETRA S.A.), qualificado acima.
FII	Fundos de Investimento Imobiliário, constituídos nos termos da Lei n.º 8.668/93 e da Instrução CVM n.º 472.
Fundo	JPP CAPITAL VALUE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
Gestor	JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Paulista, n.º 287, 6º andar, Bela Vista, CEP 01311-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.516.035/0001.20, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM n.º 11.763, de 20 de junho de 2011.
IGP-M/FGV	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Instituições Contratadas	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários que foram contratadas pelo Coordenador Líder, diretamente ou por intermédio da BM&FBOVESPA, devidamente informadas à CVM, para participar da Oferta, em conjunto com o Coordenador Líder. O logotipo das referidas instituições intermediárias que consentiram com sua divulgação encontra-se localizado na capa deste Prospecto Definitivo.
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, o Coordenador Líder e as Instituições Contratadas.
Instrução CVM n.º 400	Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações.
Instrução CVM n.º 472	Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações.
Instrução CVM n.º 555	Instrução CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, e posteriores alterações.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Câmbio.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IPCA/IBGE	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

IR	Imposto de Renda.
Lei n.º 6.385/76	Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e posteriores alterações.
Lei n.º 8.245/91	Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, e posteriores alterações.
Lei n.º 8.668/93	Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações.
Lei n.º 9.779/99	Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.
Lei n.º 11.033/04	Lei n.º 11.033, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.
Lei n.º 12.024/09	Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, e posteriores alterações.
Lote Suplementar de Cotas	Emissão de Cotas no âmbito da Oferta em quantidade correspondente a até 15% (quinze por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do Artigo 24 da Instrução CVM n.º 400, conforme estabelecido na seção “Características das Cotas da 1ª Emissão do Fundo”, página 52 deste Prospecto Definitivo.
Montante Mínimo ou Captação Mínima	O montante mínimo de Cotas necessário para colocar o Fundo em funcionamento, o qual deverá representar, no mínimo, 200.000 (duzentas mil) Cotas, equivalentes a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).
Oferta	A oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão do Fundo.
Patrimônio Líquido	O patrimônio líquido do Fundo, que corresponde à soma do disponível, mais o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.
Período de Distribuição	O prazo máximo para a subscrição das Cotas da 1ª Emissão do Fundo, que é de até 6 (seis) meses, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, sendo que o período de distribuição pode ser inferior ao referido prazo, conforme Data Limite para Aceitação da Oferta descrita neste Prospecto Definitivo.
Período de Investimento	Período de até 2 (dois) anos ou, no caso do Gestor decidir pela prorrogação do Prazo de Duração, período de até 3 (três) anos contados da data de início de funcionamento do Fundo em que poderão ser adquiridos os Ativos Imobiliários, a critério do Gestor, conforme descrito no Capítulo III do Regulamento.

Pessoas Vinculadas	Qualquer pessoa que seja (i) administrador ou acionista controlador do Administrador, do Gestor e/ou de Instituições Participantes da Oferta, (ii) vinculada à Oferta, ou (iii) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i) ou (ii).
PIS	Contribuição ao Programa de Integração Social.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e na seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 48 deste Prospecto Definitivo.
Política de Voto	A política de exercício de direito de voto adotada pelo Gestor em assembleias gerais ou outros conclaves societários inerentes aos Ativos de titularidade do Fundo.
Prazo de Duração do Fundo	O prazo de duração do Fundo, que é de 3 (três) anos, contados a partir do início de seu funcionamento, podendo ser prorrogado por mais 1 (um) ano, a critério do Gestor.
Primeira Emissão ou 1ª Emissão	A primeira emissão de Cotas do Fundo, a ser realizada nos termos da Instrução CVM n.º 400.
Prospecto Definitivo	Este Prospecto Definitivo.
Público-Alvo	Investidores em geral, nos termos da regulamentação em vigor, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Capítulo II do Regulamento e na seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 48 deste Prospecto Definitivo.
Quantidade Adicional	A quantidade adicional de Cotas que poderá ser distribuída no âmbito da Oferta, a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder, e sem a necessidade de novo pedido ou de modificação da Oferta, correspondente a até um montante que não exceda em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente requerida, conforme o Artigo 14, §2º, da Instrução CVM n.º 400.
Regulamento	O regulamento do Fundo, que disciplina seu funcionamento e demais condições, conforme alterado de tempos em tempos, sendo que a última alteração do regulamento foi registrada junto ao 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1.812.884, em 11 de janeiro de 2017,

	averbado às margens do registro nº 1.806.523.
Resolução CMN n.º 4.373	Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, e posteriores alterações.
Taxa de Administração	A taxa de administração devida pelo Fundo ao Administrador, ao Gestor e aos prestadores dos serviços de tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira e escrituração da emissão das Cotas, nos termos do Capítulo XI do Regulamento e conforme descrita na seção “Taxa de Administração e Taxa de Performance” deste Prospecto Definitivo (página 58).
Taxa de Performance	A taxa de performance devida pelo Fundo ao Gestor, nos termos do Capítulo XI do Regulamento e conforme descrita na seção “Taxa de Administração e Taxa de Performance” deste Prospecto Definitivo (página 58).
Termo de Adesão ao Regulamento	Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, mediante o qual declaram a adesão aos termos e condições do Regulamento, bem como manifestam ciência quanto aos riscos envolvidos no investimento nas Cotas do Fundo, dentre outros.
Valor Mínimo de Investimento	Valor mínimo de investimento inicial no Fundo, por investidor, que será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), verificado na Data de Liquidação da Oferta, observado o disposto no Regulamento e na Seção “Características da Oferta”, na página 23 deste Prospecto Definitivo.

RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Volume Total da Oferta	Até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), observada a possibilidade de Quantidade Adicional de Cotas e Lote Suplementar de Cotas.
Quantidade de Cotas da Oferta	Até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, observada a possibilidade de Quantidade Adicional de Cotas e Lote Suplementar de Cotas.
Valor Inicial de Emissão da Cota	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.
Quantidade Adicional de Cotas	Nos termos do Artigo 14, §2º, da Instrução CVM n.º 400, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser aumentada a critério do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, em até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, sem a necessidade de novo pedido ou de modificação da Oferta. A colocação da Quantidade Adicional de Cotas observará as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e será conduzida sob o regime de melhores esforços.
Lote Suplementar de Cotas	Nos termos do Artigo 24 da Instrução CVM n.º 400, havendo demanda por parte dos investidores que a justifique, o Gestor poderá conceder às Instituições Participantes da Oferta opção para distribuição de Lote Suplementar de Cotas correspondente a, no máximo, 15% (quinze por cento) da quantidade de Cotas originalmente ofertada, excluída eventual Quantidade Adicional de Cotas. A opção de distribuição do Lote Suplementar de Cotas poderá ser exercida pelas Instituições Participantes da Oferta em comum acordo com o Gestor. A colocação do Lote Suplementar de Cotas observará as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e será conduzida sob o regime de melhores esforços.
Excesso de Demanda	Havendo excesso de demanda durante o período para aceitação da Oferta, respeitadas, ainda, a Quantidade Adicional e o Lote Suplementar de Cotas, será garantido a todos os Cotistas o Valor Mínimo de Investimento junto ao Fundo, devendo então o montante que exceder o Valor Mínimo de Investimento ser rateado pelos investidores na proporção da quantidade de Cotas constantes no Boletim de Subscrição de cada investidor. Para a realização dos procedimentos de rateio, serão desconsideradas frações de Cotas. Os valores até então desembolsados pelos investidores serão devolvidos acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, calculados <i>pro rata temporis</i> , no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contado da data em que se verificar a ocorrência de excesso de demanda.

Administrador	CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificado.
Coordenador Líder	O Administrador, acima qualificado.
Instituições Contratadas	Instituições financeiras contratadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, diretamente ou por intermédio da BM&FBOVESPA, autorizadas a operar no sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários.
Regime de distribuição das Cotas	As Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM n.º 400, sob o regime de melhores esforços, por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, na forma da Lei n.º 6.385/76, sob responsabilidade e liderança do Coordenador Líder e o auxílio das Instituições Contratadas.
Direitos e restrições das Cotas	<p>As Cotas farão jus a pagamentos de rendimentos e amortização em igualdade de condições e cada Cota subscrita atribuirá ao seu respectivo titular direito de voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, correspondendo cada Cota a um voto.</p> <p>Os Cotistas terão direito de preferência para subscrever novas Cotas emitidas pelo Fundo, na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido, exceto se deliberado de outra forma em Assembleia Geral de Cotistas.</p> <p>O direito de preferência referido deverá ser exercido pelo Cotista em até 10 (dez) dias úteis da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no referido prazo, através da assinatura da ata de Assembleia Geral de Cotistas, na hipótese dos Cotistas presentes à Assembleia Geral, e/ou de documento a ser encaminhado pelo Administrador para este fim.</p> <p>Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos do Regulamento.</p>
Montante Mínimo ou Captação Mínima	<p>O Fundo entrará em funcionamento mesmo se houver Distribuição Parcial, desde que haja Captação Mínima, correspondente a 200.000 (duzentas mil) Cotas, equivalentes a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais).</p> <p>Caso o Montante Mínimo não seja alcançado até a data de encerramento da Oferta, o Administrador deverá</p>

imediatamente: (i) fazer a devolução, mediante rateio entre os investidores, dos recursos financeiros eventualmente recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período, se houver; e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima. Neste caso, não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre aplicações em Ativos, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

As Cotas que não forem distribuídas até a data de encerramento da Oferta serão canceladas pelo Administrador, sem que haja a necessidade de realização de Assembleia Geral de Cotistas.

Ambiente da Oferta e Negociação

As Cotas serão registradas no DDA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, para distribuição no mercado primário. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, sendo certo que as Cotas do Fundo somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após a autorização da BM&FBOVESPA e após a CVM ter concedido o registro de funcionamento do Fundo.

As Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

Somente as Cotas já integralizadas poderão ser negociadas no mercado secundário.

Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento e deste Prospecto Definitivo, em especial: (i) às disposições relativas à política de investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições do Regulamento e deste Prospecto Definitivo.

Público-Alvo

O Fundo é destinado à aplicação de recursos por investidores em geral, nos termos da regulamentação em vigor, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de

	<p>investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Capítulo III do Regulamento e na seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 48 deste Prospecto Definitivo.</p>
<p>Prazo da Oferta</p>	<p>A Oferta será encerrada no prazo máximo de até 06 (seis) meses a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, observadas, ainda, a Data Limite para Aceitação da Oferta e a Data de Liquidação.</p>
<p>Distribuição Parcial</p>	<p>Na 1ª Emissão do Fundo será admitida a captação parcial dos recursos correspondentes às Cotas da 1ª Emissão do Fundo e, portanto, inferior ao Volume Total da Oferta, desde que haja a captação do Montante Mínimo. Caso não ocorra a Captação Mínima, a 1ª Emissão será cancelada.</p> <p>Em razão da possibilidade de distribuição parcial e nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM n.º 400, os investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta: (i) a que haja distribuição efetiva do Volume Total da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar, os valores até então desembolsados pelos investidores serão devolvidos acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, calculados <i>pro rata temporis</i>, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contado da data em que se verificar a não implementação da condição; ou (ii) de forma que, caso a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas seja maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que o Volume Total da Oferta, o investidor receberá uma quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Volume Total da Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele indicadas no Boletim de Subscrição, sendo que, se tal condição não se implementar, os valores até então desembolsados pelos investidores serão devolvidos acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, calculados <i>pro rata temporis</i>, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contado da data em que se verificar a não implementação da condição.</p>
<p>Valores mínimos, máximos e limites de aplicação em Cotas do Fundo</p>	<p>O Valor Mínimo de Investimento é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). O Fundo não terá valor individual máximo de subscrição por investidor. Não há limitação máxima de aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor no mercado secundário.</p>

Inadequação de investimento

O investimento em Cotas do Fundo representa um investimento de risco, considerando as características do Fundo, inclusive sua Política de Investimento, estando os investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas no ambiente em que são negociadas. Assim, os investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os investidores leiam cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, na página 35 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

Taxa de Administração

O Fundo pagará, pelos serviços de administração, uma remuneração correspondente a 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, provisionada diariamente com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, observada, ainda, uma remuneração mínima de R\$31.000,00 (trinta e um mil reais) mensais, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, ou, na sua falta, pela variação do IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, a partir da data-base de 1º de janeiro de 2016.

A metodologia de cobrança da Taxa de Administração em função do Patrimônio Líquido será devida mesmo nos períodos em que as Cotas do Fundo integrarem índice de mercado, conforme disposto na regulamentação aplicável, observada sempre a remuneração mínima mensal descrita acima.

Para maiores informações com relação à Taxa de Administração, vide Capítulo XI do Regulamento e seção “Taxa de Administração e Taxa de Performance” deste Prospecto Definitivo (página 58).

Taxa de Performance

Uma vez realizadas distribuições de resultados, amortizações ou resgate de Cotas pelo Fundo em montante que corresponda a 100% (cem por cento) do valor de emissão das Cotas, corrigido pela variação acumulada do IPCA, ou, na sua falta, pela variação do IGP-M, no período entre a data da

integralização e o pagamento pelo Fundo, acrescido de 7,0% (sete por cento) ao ano, os montantes adicionais objeto de distribuições de resultados, amortizações ou resgate de Cotas deverão ser distribuídos pelo Fundo na proporção de 80% (oitenta por cento) para os Cotistas e 20% (vinte por cento) para a Gestora.

Na hipótese de renúncia ou destituição da Gestora, os valores integrais devidos pelo Fundo a título de Taxa de Performance serão pagos à Gestora proporcionalmente ao período em que esta permaneceu no cargo, sendo certo que, nesse caso, a proporção que lhe é devida será paga ao longo do Prazo de Duração do Fundo, ou seja, ainda que após sua renúncia ou destituição, nas mesmas condições descritas acima.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

A constituição e o regulamento do Fundo foram aprovados por ato particular do Administrador, datado de 25 de julho de 2016, registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1.802.709, em 26 de julho de 2016. A 1ª alteração do regulamento do Fundo ocorreu por ato particular do Administrador, datado de 23 de setembro de 2016, registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1.802.709, em 26 de julho de 2016, sob o n.º 1.806.395, averbado às margens do registro n.º 1.802.709. A realização da 1ª Emissão e a Oferta, bem como a 2ª alteração do regulamento do Fundo, foram aprovados por ato particular do Administrador, datado de 27 de setembro de 2016, tendo sido registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1.806.523, em 28 de setembro de 2016, averbado às margens do registro n.º 1.806.395. A última alteração do regulamento do Fundo ocorreu por ato particular do Administrador, datado de 11 de janeiro de 2017, registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1.812.884, em 11 de janeiro de 2017, averbado às margens do registro n.º 1.806.523, que representa a versão atualizada do regulamento do Fundo (“Regulamento”).

A 1ª Emissão compreende até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, no valor global de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) e valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais), as quais são objeto da presente Oferta, que é regida pela Instrução CVM n.º 400.

A distribuição das Cotas do Fundo no âmbito da Oferta será realizada na forma e condições seguintes:

- (i) após a disponibilização do Prospecto Preliminar, do Aviso ao Mercado e do pedido de registro da Oferta na CVM, puderam ser realizadas coletas de intenções junto a potenciais investidores, a critério do Coordenador Líder;
- (ii) a colocação das Cotas do Fundo será pública de acordo com a Instrução CVM n.º 400 e em regime de melhores esforços, não sendo atribuída ao Coordenador Líder e às Instituições Contratadas qualquer responsabilidade por eventuais Cotas não colocadas, sendo que a Oferta será destinada à aplicação de recursos por investidores que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Regulamento;
- (iii) a Oferta somente terá início após (a) a concessão do respectivo registro pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, que deverá ser feita até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta aos investidores, que deverá ocorrer pelo menos 5 (cinco) dias úteis antes do prazo inicial para aceitação da Oferta, caso as informações constantes do Prospecto Definitivo forem substancialmente diferentes das informações do Prospecto Preliminar; e
- (iv) o prazo máximo para colocação pública das Cotas do Fundo será de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM n.º 400, sendo que o encerramento da Oferta poderá se dar em prazo inferior, mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento e observada a Data Limite para Aceitação da Oferta.

O plano de distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes deverão realizar a Oferta das Cotas do Fundo, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no §3º do artigo 33 da Instrução CVM n.º 400, fixado nos seguintes termos:

- (i) As Instituições Participantes deverão assegurar, dentre outros:
 - (a) que o tratamento aos investidores seja justo e equitativo;
 - (b) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e
 - (c) que seus representantes de venda recebam previamente exemplar deste Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pela própria Instituição Participante.

- (ii) A Oferta das Cotas do Fundo será efetuada com observância dos seguintes requisitos:
 - (a) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas;
 - (b) buscar-se-á atender quaisquer investidores interessados na aquisição das Cotas, observado o Público-Alvo do Fundo e as demais condições estabelecidas neste Prospecto Definitivo e no Regulamento do Fundo;
 - (c) deverá ser observado, ainda, que somente poderão ser adquiridas, em distribuição primária, quantidades mínimas equivalentes ao Valor Mínimo de Investimento; e
 - (d) Não há valor individual máximo de aquisição por investidor, bem como não há limitação máxima de aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor no mercado secundário.

- (iii) Os investidores que decidirem participar da Oferta deverão subscrever Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, mediante celebração do Boletim de Subscrição, durante o Período de Distribuição e observada a Data Limite para Aceitação da Oferta, sendo que:
 - (a) após a disponibilização do Prospecto Preliminar, do Aviso ao Mercado e do pedido de registro da Oferta na CVM, puderam ser realizadas coletas de intenções junto a potenciais investidores, a critério do Coordenador Líder, observado que os materiais publicitários utilizados em apresentações a potenciais investidores foram previamente aprovados pela CVM;
 - (b) após o registro da Oferta e a divulgação do Anúncio de Início, poderá ser iniciada a subscrição de Cotas, observado que o Prospecto Definitivo deverá ser divulgado pelo menos 5 (cinco) dias úteis antes do prazo inicial para aceitação da Oferta, caso as informações constantes do Prospecto Definitivo forem substancialmente diferentes das informações do Prospecto Preliminar;

- (c) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do Artigo 50 da Instrução CVM n.º 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no Artigo 50, § 5º, da Instrução CVM n.º 400;
- (d) os investidores interessados em subscrever Cotas deverão celebrar Boletim de Subscrição com o Coordenador Líder ou com as Instituições Contratadas, a quem caberá aceitá-las ou não, levando em consideração (a) o limite das Cotas emitidas; (b) o Valor Mínimo de Investimento; e (c) o Público-Alvo;
- (e) cada investidor deverá indicar no Boletim de Subscrição se é ou não Pessoa Vinculada; e
- (f) os investidores interessados na subscrição das Cotas da Oferta devem ler cuidadosamente os termos e condições estipulados nos Boletins de Subscrição, especialmente no que diz respeito à liquidação da Oferta, sem prejuízo das restrições aplicáveis, sendo que os investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Boletim de Subscrição a sua condição de Pessoa Vinculada.

Remuneração das Instituições Participantes

Pelos serviços de distribuição das Cotas e coordenação da Oferta, o Coordenador-Líder fará jus ao recebimento de uma comissão bruta de coordenação, estruturação e distribuição das Cotas, a ser paga pelo Fundo, de 3,00% (três por cento), calculada sobre o valor total das Cotas efetivamente distribuídas, assim entendidas como as cotas do Fundo efetivamente subscritas e integralizadas pelos Investidores, sem prejuízo do disposto abaixo.

Conforme descrito neste Prospecto Definitivo, o Coordenador-Líder contratou as Instituições Contratadas, diretamente ou por intermédio da BM&FBOVESPA, as quais farão jus a remuneração a ser deduzida da remuneração devida ao Coordenador Líder descrita acima, a ser paga pelo Fundo, calculada em função da quantidade de Cotas efetivamente distribuídas, conforme detalhado abaixo

Quantidade de Cotas Efetivamente Distribuídas	Remuneração*
Até 5.000	1,50%
Acima de 5.000 e até 10.000	2,00%
Acima de 10.000	2,50%

* Percentual incidente sobre o valor bruto das Cotas efetivamente distribuídas.

O Gestor e o Administrador podem, em comum acordo, prorrogar a Data Limite para Aceitação da Oferta e, conseqüentemente, a Data de Liquidação da Oferta, 1 (uma) única vez, sem que isso seja considerado alteração da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM n.º 400, devendo, nesse caso, imediatamente disponibilizar ou publicar Aviso ao Mercado, conforme o caso, pelos mesmos meios de comunicação anteriormente utilizados, bem como divulgar no site do

Administrador, do Gestor, da CVM e da BM&FBOVESPA este Prospecto Definitivo atualizado, contendo novo cronograma da Oferta, respeitado, ainda, o prazo máximo da Oferta, que é de até 6 (seis) meses a contar da divulgação do Anúncio de Início.

Subscrição e Integralização de Cotas

A subscrição de Cotas pelo investidor e aceitação das condições da Oferta será formalizada junto às Instituições Participantes da Oferta e mediante a assinatura do Boletim de Subscrição e observância dos demais procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA, até a Data Limite Para Aceitação da Oferta.

As Cotas serão liquidadas na Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta descrito na página 31 deste Prospecto Definitivo e com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA.

Após a alocação das Cotas, eventuais sobras de Cotas, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios, serão canceladas pelo Coordenador Líder.

O preço de integralização de cada será equivalente a R\$100,00.

As liquidações dos pedidos de aquisição das Cotas se darão, integralmente, na Data de Liquidação da Oferta, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA. Caso, por qualquer motivo, não ocorra a liquidação das Cotas na Data da Liquidação, o(s) investidor(es) ficará(ão) impossibilitado(s) de concluir suas ordens de investimento e os Boletins de Subscrição firmados serão resolvidos.

As importâncias recebidas na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo.

Distribuição Parcial

Na 1ª Emissão do Fundo será admitida a captação parcial dos recursos correspondentes às Cotas da Oferta, desde que seja captado o Montante Mínimo.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial e nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM n.º 400, os investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta: (i) a que haja distribuição efetiva do Volume Total da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar, os valores até então desembolsados pelos investidores serão devolvidos acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, calculados *pro rata temporis*, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contado da data em que se verificar a não implementação da condição; ou (ii) de forma que, caso a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas seja maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que o Volume Total da Oferta, o investidor receberá uma quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Volume Total da Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele indicadas no Boletim de Subscrição, sendo que, se tal condição não se implementar, os valores até então desembolsados pelos investidores serão devolvidos acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, calculados *pro rata temporis*, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contado da data em que se verificar a não implementação da condição.

Caso, na Data de Liquidação, não seja captado o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados obrigada a ratear

entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das cotas da emissão subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo, na forma do parágrafo anterior.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos investidores, conforme previsto acima, os investidores deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Quantidade de Cotas objeto da Oferta e Montante Mínimo

Será realizada a distribuição pública de até 500.000 (quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão do Fundo, ao valor de emissão inicial de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sendo admitida a captação parcial dos recursos correspondentes às Cotas objeto da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo de 200.000 (duzentas mil) Cotas, que totalizam R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

Nos termos do Artigo 14, §2º, da Instrução CVM n.º 400, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser acrescida da Quantidade Adicional, a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder, e de Lote Suplementar, a ser emitido na forma prevista no Artigo 24 da Instrução CVM n.º 400, sem a necessidade de novo pedido ou de modificação da Oferta, podendo totalizar a Oferta a quantidade de até 675.000 (seiscentas e setenta e cinco mil) Cotas, totalizando a quantia de R\$ 67.500.000,00 (sessenta e sete milhões e quinhentos mil reais).

O Fundo entrará em funcionamento mesmo se houver captação parcial dos recursos correspondentes às Cotas (Distribuição Parcial), desde que haja a captação do Montante Mínimo.

As Cotas que não forem distribuídas até a data de encerramento da Oferta serão canceladas pelo Administrador, sem que haja a necessidade de realização de Assembleia Geral de Cotistas.

Caso o Montante Mínimo não seja alcançado até a data de encerramento da Oferta, o Administrador deverá imediatamente: (i) fazer a devolução, mediante rateio entre os investidores dos recursos financeiros eventualmente recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima. Neste caso, não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre aplicações em Ativos, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Havendo excesso de demanda durante o período para aceitação da Oferta, respeitadas, ainda, a Quantidade Adicional e o Lote Suplementar de Cotas, o montante que exceder o Valor Mínimo de Investimento será rateado pelos investidores na proporção da quantidade de Cotas constantes no Boletim de Subscrição de cada investidor. Para a realização dos procedimentos de rateio, serão desconsideradas frações de Cotas. Os valores até então desembolsados pelos investidores serão devolvidos acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, calculados *pro rata temporis*, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contado da data em que se verificar a ocorrência de excesso de demanda.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a um terço da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas.

Valores mínimos, máximos e limites de aplicação em Cotas da 1ª Emissão do Fundo

O Valor Mínimo de Investimento é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por investidor. O Fundo não possui valor individual máximo de subscrição por investidor. Não há limitação máxima de aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor no mercado secundário.

O Fundo não estabelece valor mínimo para a manutenção de investimentos no Fundo, após a primeira aplicação de cada investidor.

Público-Alvo

As Cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, nos termos da regulamentação da CVM em vigor, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, sendo vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação vigente, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Capítulo III do Regulamento e na seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 48 deste Prospecto Definitivo.

Prazo

A Oferta será encerrada no prazo máximo de até 06 (seis) meses a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, observadas a Data Limite para Aceitação da Oferta e a Data de Liquidação da Oferta.

Inadequação de investimento

O investimento em Cotas do Fundo representa um investimento de risco, considerando as características do Fundo, inclusive sua Política de Investimento, estando os investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas no ambiente em que são negociadas. Assim, os investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os investidores leiam cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, na página 35 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DAS COTAS ANTES DO TÉRMINO DO PRAZO DE DURAÇÃO.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta

Ressalvada a possibilidade de prorrogação da Data Limite para Aceitação da Oferta a critério do Administrador e do Gestor, o Administrador e o Gestor poderão requerer à CVM que o autorize a modificar ou cancelar a Oferta, caso ocorram alterações posteriores, materiais e inesperadas nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição, que resultem em um aumento relevante dos riscos assumidos. Adicionalmente, o Administrador poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no Parágrafo 3º, do Artigo 25 da Instrução CVM n.º 400. Caso o

requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for cancelada, os atos de aceitação anteriores e posteriores ao cancelamento serão considerados ineficazes.

Na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos Artigos 25 e 27 da Instrução CVM n.º 400, as Instituições Participantes da Oferta deverão certificar-se de que os investidores que manifestarem sua adesão à Oferta, por meio da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, (a) estão cientes de que as condições da Oferta originalmente informadas foram modificadas e (b) têm conhecimento das novas condições. Adicionalmente, as Instituições Participantes da Oferta deverão comunicar aos investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a referida modificação, mediante comunicação direta e sem prejuízo da divulgação da modificação pelos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início e às expensas do Fundo, para que os investidores confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação acima referida, seu interesse em manter a sua aceitação à Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, em 5 (cinco) Dias Úteis, mediante crédito em conta corrente, conforme disposto no Artigo 26 da Instrução CVM n.º 400.

Suspensão e cancelamento da Oferta

Nos termos do Artigo 19 da Instrução CVM n.º 400, a CVM (a) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM n.º 400 ou do registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (b) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultada, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no Parágrafo Único do Artigo 20 da Instrução CVM n.º 400, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes.

Regime de distribuição das Cotas

A distribuição de Cotas será liderada pelo Coordenador Líder em regime de melhores esforços, o qual poderá contratar as Instituições Contratadas para auxiliar a distribuição das Cotas.

Consórcio de distribuição

A distribuição de Cotas será realizada sob responsabilidade e liderança do Coordenador Líder, podendo contar com o auxílio das Instituições Contratadas, em regime de melhores esforços. O

Coordenador Líder poderá contratar, diretamente ou por intermédio da BM&FBOVESPA, até o registro da Oferta junto à CVM, mediante aditamento ou termo de adesão ao Contrato de Distribuição, as Instituições Contratadas, integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, devidamente informadas à CVM, para realizar, sob sua coordenação, a distribuição pública das Cotas, sendo que a capa do Prospecto Definitivo e o Anúncio de Início conterão os logotipos de todas as Instituições Contratadas que consentiram com sua divulgação.

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez da Cotas no mercado secundário.

Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas.

Não será concedido qualquer tipo de desconto aos investidores interessados em adquirir as Cotas.

As Instituições Contratadas serão remuneradas em função da quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e liquidadas pelos investidores, desconsideradas as Cotas canceladas em virtude de falha na liquidação e/ou sobras de rateios, conforme descrito no item “Plano de Distribuição”, na página 24 deste Prospecto Definitivo.

Registro da Oferta

A Oferta foi registrada na CVM em 27 de janeiro de 2017, sob o n.º CVM/SRE/RFI/2017/004, nos termos da Instrução CVM n.º 472 e da Instrução CVM n.º 400.

Divulgação de Informações sobre a Oferta

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados, com destaque, na página da rede mundial de computadores do Administrador, bem como na página do Gestor, da CVM e da BM&FBOVESPA na rede mundial de computadores, de modo a garantir aos investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir as Cotas.

Sem prejuízo, o Administrador poderá, a seu exclusivo critério, publicar anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta, incluindo Aviso ao Mercado, Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento em jornal de grande circulação, ressalvado que os materiais publicitários eventualmente utilizados deverão ser previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do Artigo 50 da Instrução CVM n.º 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no Artigo 50, § 5º, da Instrução CVM n.º 400.

Destinação dos recursos

No caso de captação do Volume Total da Oferta e desconsiderando eventual Quantidade Adicional de Cotas e/ou Lote Suplementar de Cotas, o Administrador estima que os recursos líquidos obtidos no âmbito da Oferta sejam de aproximadamente R\$ 48.040.000,00 (quarenta e oito milhões e quarenta mil reais), após a dedução das despesas da Oferta e das demais despesas correlatas atribuíveis à Oferta, recursos estes que serão investidos preponderantemente em Ativos Imobiliários.

O Fundo deverá observar os seguintes critérios de concentração por modalidade de ativo:

Ativo	Concentração
Ativos Imobiliários	No momento de sua aquisição, o valor de cada imóvel não poderá representar mais do que 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.
Ativos de Renda Fixa	O percentual remanescente dos recursos não aplicados em Ativos Imobiliários.

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Os bens e direitos integrantes da Carteira, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I. não poderão integrar o ativo do Administrador ou do Gestor, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. não comporão a lista de bens e direitos do Administrador e do Gestor para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador e do Gestor.

Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Gestor ou por empresa independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM n.º 472.

Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em Ativos de Renda Fixa.

Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 555, observadas as exceções previstas na Instrução CVM n.º 472.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

À parte da Oferta, não haverá outras fontes de recursos voltadas à consecução da Política de Investimentos.

Para informações sobre a Política de Investimento, ver Seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 48 deste Prospecto Definitivo.

Cronograma Tentativo da Oferta

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na BM&FBOVESPA	29.09.2016
2.	Divulgação do Prospecto Preliminar e Aviso ao Mercado	29.09.2016
3.	Início das apresentações a potenciais investidores e coleta de intenções de investimento	30.09.2016
4.	Obtenção do registro da Oferta	27.01.2017
5.	Disponibilização do Prospecto Definitivo e Divulgação do Anúncio de Início	27.01.2017
6	Início do prazo para aceitação da Oferta ⁽²⁾	03.02.2017
7	Data Limite Para Aceitação da Oferta ⁽³⁾	22.02.2017
8	Data de Liquidação da Oferta ⁽³⁾	23.02.2017
9.	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	27.07.2017

⁽¹⁾ Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações, a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da CVM.

⁽²⁾ Caso as informações constantes do Prospecto Definitivo forem substancialmente diferentes das informações do Prospecto Preliminar, o Prospecto Definitivo deverá estar disponível para os investidores pelo menos 5 (cinco) dias úteis antes do prazo inicial para a aceitação da oferta.

⁽³⁾ Conforme descrito neste Prospecto Definitivo, o Gestor e o Administrador podem, em comum acordo, prorrogar a Data Limite para Aceitação da Oferta e, conseqüentemente, a Data de Liquidação da Oferta, 1 (uma) única vez, sem que isso seja considerado alteração da Oferta, respeitado o prazo máximo da Oferta, que é de até 6 (seis) meses a contar da divulgação do Anúncio de Início.

Demonstrativo do Custo da Oferta

A tabela abaixo demonstra os custos estimados da Oferta, que deverão ser integralmente suportados pelo Fundo:

Custo*	% em Relação ao Valor da Distribuição (*)	Montante (R\$) (**)
Taxa de Registro na CVM	0,3%	150.000,00
Comissão de Coordenação e Colocação	3,0%	1.500.000,00
Assessoria Legal	0,12%	60.000,00
Publicações, apresentações a potenciais investidores e impressão de exemplares do Prospecto	0,14%	70.000,00
Taxa da BM&FBOVESPA	0,06%	30.000,00
Taxa de Liquidação cobrada pela BM&FBOVESPA	0,04%	20.000,00
Taxa ANBIMA	0,04%	20.000,00
Custos de registro em cartório de registro de títulos e documentos	0,02%	10.000,00
Outras despesas	0,2%	100.000,00
Total	3,92%	1.960.000

(*) Percentuais arredondados

(**) Valores estimados

Outras informações

Todos os documentos que devem estar disponíveis eletronicamente, tais como este Prospecto Definitivo, Aviso ao Mercado, Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento, nos termos dos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400, estarão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da Internet:

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, Vila Olímpia

São Paulo - SP, CEP 04547-004

Telefone: (11) 3842-1122

E-mail: fundos@cmcapitalmarkets.com.br

Website: <http://www.cmcapitalmarkets.com.br/AdmFiduciaria/FundosCaptacao.html>

O investidor poderá ter acesso ao Regulamento e demais documentos da Oferta ao selecionar, respectivamente, os itens “Regulamento” ou “Documentos”, à frente do nome do Fundo.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, n.º 111, 5º andar, Centro, Rio de Janeiro - RJ, CEP 20050-901

Rua Cincinato Braga, n.º 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, Bela Vista, São Paulo - SP, CEP 01333-010

Website: www.cvm.gov.br

O investidor deve acessar a página eletrônica da CVM. A seguir, deve selecionar “Acesso Rápido” e “Informações de Regulados - Fundos Investimento” e escolher “Consulta a Informações de Fundos” e “Fundos de Investimento Registrados”. Então, deve digitar o nome do Fundo e o código de verificação que aparecerá na tela e clicar em “Prosseguir”. Na tela seguinte, em que aparecerão as informações do Fundo, o investidor deve acessar “Documentos Eventuais” e escolher “Prospecto” ou qualquer outro documento disponível em “Tipo de Documento” e, por fim, clicar em “exibir”.

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

Praça Antonio Prado, nº 48

Centro, São Paulo - SP, CEP 01010-010

Website: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/jpp-capital-value-fundo-de-investimento-imobiliario.htm

No referido link aparecerão todos os documentos disponíveis.

JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Av. Paulista, nº 287, 6º andar

São Paulo - SP

Contatos: Caio Castro / Roni Antonio

Tel.: +55 (11) 2187-1467 / +55 (11) 2187-1462

Website: <http://http://www.jppcapital.com.br/relatorios.php>

No referido link o investidor poderá ter acesso a todos os documentos disponíveis, selecionando o arquivo que contenha o nome do Fundo e o respectivo documento (e.g. “JPP CAPITAL FII VALUE - PROSPECTO DEFINITIVO”).

Declarações do Administrador e Coordenador Líder

O Administrador e Coordenador Líder, neste ato representado por seus Diretores, Sr. Arthur Farmed'Amoed, solteiro, advogado, inscrito no CPF/MF sob o nº 118.812.467-60, portador da Cédula de Identidade RG nº 21.542.653-7 SSP/SP, e Sr. Eduardo Jun Nonaka, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 22.901.708-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 163.098.338-12, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, Vila Olímpia, vem por meio desta declarar, nos termos do art. 56, caput e §§ 1º e 5º, da Instrução CVM n.º 400, de 29 de

dezembro de 2003, que (i) este Prospecto Definitivo, incluindo o estudo de viabilidade econômico-financeira, contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que este Prospecto Definitivo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (ii) as informações prestadas e contidas neste Prospecto Definitivo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e do investimento no Fundo, se responsabilizando pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição; e (iii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira integrante deste Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e do investimento no Fundo.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto Definitivo estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto Definitivo, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

3. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Regulamento e neste Prospecto Definitivo, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, aos riscos abaixo, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador e do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

- I. **Risco de o Fundo não ser constituído e/ou entrar em funcionamento** - Conforme disposto no Regulamento e neste Prospecto Definitivo, existe a possibilidade de o Fundo vir a não ser constituído, caso não seja captado o Montante Mínimo previsto neste Prospecto, ou caso a CVM não autorize a sua constituição ou funcionamento. Na ocorrência destas hipóteses, o Administrador deverá imediatamente: (i) fazer a devolução, mediante rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos para fins de integralização de Cotas, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período, se houver; (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima.
- II. **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização** - O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.
- III. **Risco de crédito** - Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos

adquirentes dos Ativos Imobiliários, a título de compra e venda de tais Imóveis. Assim, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

- IV. **Riscos de liquidez** - Os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FII são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que não poderá resgatar as Cotas antes do término do Prazo de Duração.
- V. **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas das emissões do Fundo e/ou do Montante Mínimo** - Caso não sejam distribuídas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Fundo entrará em funcionamento caso seja atingido o Montante Mínimo. Em razão da possibilidade de distribuição parcial e nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM n.º 400, os investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta: (i) a que haja distribuição efetiva do Volume Total da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar, os valores até então desembolsados pelos investidores serão devolvidos acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, calculados *pro rata temporis*, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contado da data em que se verificar a não implementação da condição; ou (ii) de forma que, caso a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas seja maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que o Volume Total da Oferta, o investidor receberá uma quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Volume Total da Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele indicadas no Boletim de Subscrição, sendo que, se tal condição não se implementar, os valores até então desembolsados pelos investidores serão devolvidos acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, calculados *pro rata temporis*, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contado da data em que se verificar a não implementação da condição.
- VI. **Risco tributário** - A Lei n.º 9.779/99 estabelece que os FII sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a mesma Lei n.º 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, 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 n.º 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do

total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei n.º 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo.

- VII. **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, 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.
- VIII. **Risco de concentração da Carteira do Fundo** - O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas, preponderantemente, para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da Carteira do Fundo, que não poderá ser superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente para aquisição.
- IX. **Risco da administração dos imóveis por terceiros** - Considerando que o objetivo do Fundo consiste na aquisição dos Ativos Imobiliários para posterior alienação, e que a administração de tais imóveis poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.
- X. **Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste 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.
- XI. **Riscos ambientais** - Ainda que os Ativos Imobiliários venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.
- XII. **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

- XIII. **Riscos de despesas extraordinárias** - O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a manutenção da posse dos imóveis (e.g. despejo, desapropriação), bem como despesas condominiais, conforme descritas no edital do leilão e custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos após despejo, desapropriação ou saída amigável do inquilino.
- XIV. **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador e o Gestor não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis residenciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores nas regiões em que estão localizados os imóveis.
- XV. **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** - Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.
- XVI. **Risco decorrente das operações no mercado de derivativos** - A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a Carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas.
- XVII. **Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade por empresa do mesmo grupo econômico do Gestor** - O estudo de viabilidade apresentado neste Prospecto Definitivo foi elaborado pela JPP Capital Investimentos Imobiliários Ltda., empresa do mesmo grupo econômico do Gestor, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.
- XVIII. **Risco da Possibilidade do Estudo de Viabilidade Não ser Confiável** - O estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável, em função das premissas e metodologias adotadas pela JPP Capital Investimentos Imobiliários Ltda., incluindo, sem limitação, caso a TIR projetada não seja compatível com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

- XIX. **Demais riscos** - O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, do Custodiante, do Consultor Especializado, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC ou de qualquer mecanismo de seguro.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Os termos utilizados nesta seção terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Regulamento e na Seção “Definições” deste Prospecto Definitivo (página 7). Esta seção traz um breve resumo dos capítulos do Regulamento, mas sua leitura não substitui a leitura cuidadosa do Regulamento.

Base legal

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como principal base legal a Lei n.º 8.668/93 e a Instrução CVM n.º 472.

Constituição e prazo de duração

A constituição e o regulamento do Fundo foram aprovados por ato particular do Administrador, datado de 25 de julho de 2016, registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1.802.709, em 26 de julho de 2016. A 1ª alteração do regulamento do Fundo ocorreu por ato particular do Administrador, datado de 23 de setembro de 2016, registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1.802.709, em 26 de julho de 2016, sob o n.º 1.806.395, averbado às margens do registro n.º 1.802.709. A realização da 1ª Emissão e a Oferta, bem como a 2ª alteração do regulamento do Fundo, foram aprovados por ato particular do Administrador, datado de 27 de setembro de 2016, tendo sido registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1.806.523, em 28 de setembro de 2016, averbado às margens do registro n.º 1.806.395. A última alteração do regulamento do Fundo ocorreu por ato particular do Administrador, datado de 11 de janeiro de 2017, registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1.812.884, em 11 de janeiro de 2017, averbado às margens do registro n.º 1.806.523, que representa a versão atualizada do regulamento do Fundo (“Regulamento”).

O Fundo tem prazo de duração de 3 (três) anos, contados a partir do início de seu funcionamento, podendo ser prorrogado por mais 1 (um) ano, a critério do Gestor.

Público-Alvo

As Cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, nos termos da regulamentação da CVM em vigor, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, sendo vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação vigente, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Capítulo III do Regulamento e na seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 48 deste Prospecto Definitivo.

Administração

O Fundo é administrado pela CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo; exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções; abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo; adquirir e alienar

livremente títulos pertencentes ao Fundo; transigir; representar o Fundo em juízo ou fora dele; e solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo, entre outros.

Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, as responsabilidades e vedações do Administrador encontram-se listadas nos Capítulos VII e VIII do Regulamento.

Vedações ao Administrador

As vedações ao Administrador, direta ou indiretamente, no exercício das suas funções nos termos da regulamentação aplicável e do Regulamento, estão descritas no Capítulo VIII do Regulamento.

Gestão

O Fundo é gerido pela JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. Competirá exclusivamente ao Gestor a decisão sobre aquisição, alienação, negociação ou renegociação dos Ativos.

Não será de responsabilidade do Gestor a administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição.

Pela prestação dos serviços descritos acima, o Gestor fará jus à uma parcela da Taxa de Administração e à Taxa de Performance, conforme especificadas no contrato de gestão firmado com a Administradora, no Regulamento e neste Prospecto Definitivo, as quais serão pagas diretamente pelo Fundo.

O Gestor poderá renunciar ao seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 30 (trinta) dias de antecedência ao Administrador, que deverá informar a todos os Cotistas do Fundo, sobre tal renúncia, não sendo devida, nesta hipótese, qualquer modalidade de indenização, compensatória ou não compensatória, ou qualquer outro valor, a qualquer título ou pretexto, exceto pela remuneração acordada no Regulamento, devida de forma *pro rata temporis*.

Os procedimentos em caso de substituição, renúncia ou descredenciamento do Administrador e do Gestor estão descritos no Capítulo XII do Regulamento do Fundo.

Substituição do Administrador

O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado a cada Cotista e à CVM.

A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos.

Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.

O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e do Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Os procedimentos em caso de substituição, renúncia ou descredenciamento do Administrador e do Gestor estão descritos no Capítulo XII do Regulamento do Fundo.

Contratação de terceiros

As atividades de custódia, escrituração de Cotas e controladoria de ativos e passivos do Fundo serão realizadas pelo Custodiante.

As atividades de distribuição das Cotas serão realizadas pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços, podendo o Coordenador Líder contratar, até a data de registro da Oferta junto à CVM, diretamente ou por intermédio da BM&FBOVESPA, mediante aditamento ou termo de adesão ao Contrato de Distribuição, as Instituições Contratadas, que receberão, para tanto, a remuneração

prevista no Contrato de Distribuição e conforme descrita no item “Remuneração das Instituições Participantes”, na página 25 deste Prospecto Definitivo.

Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e do Regulamento.

Consultor Especializado

Sem prejuízo da possibilidade de contratação de outros consultores especializados, nos termos do artigo 31, II da Instrução CVM n.º 472, o Fundo contará com os serviços do escritório PUERTO HENRIQUE ADVOGADOS, com escritório na Rua General Jardim, nº 808, 12º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.330.479/0001-73.

Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no Regulamento, caberá ao referido consultor especializado, sem limitação:

- I - Análise da matrícula do imóvel para verificação da cadeia de proprietários e identificação de credores com garantia real e penhoras averbadas;
- II - Identificação de eventuais débitos imobiliários/ações de cobrança de condomínio ou de direito de vizinhança;
- III - Identificação quanto à existência de locatários ou ocupantes no imóvel;
- IV - Acompanhamento e providências para a tomada de posse do imóvel ou, em caso de locação, eventual denúncia do contrato e ação de despejo para que haja a desocupação do bem; e
- V - Assessoria também no acompanhamento da revenda do imóvel a terceiros, fornecendo as informações e documentos relacionados à segurança da aquisição.

Demonstrações Financeiras e Auditoria

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador.

O Fundo terá exercício social com duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano seguinte, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

Os serviços de auditoria independente serão prestados pelo Auditor Independente.

Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

Objetivo de investimento e Política de Investimento

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em imóveis residenciais, já construídos, especialmente por meio da aquisição em leilões judiciais ou extrajudiciais, conforme previsto na

legislação brasileira em vigor, podendo o Fundo, ainda, adquirir imóveis e direitos reais sobre bens imóveis residenciais disponíveis na carteira de instituições financeiras e incorporadoras, incluindo, sem limitação, em razão de execução de garantia, desde que atendam aos critérios e à política de investimento do Fundo.

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em Ativos de Renda Fixa, a critério do Gestor.

O Fundo não poderá adquirir cotas de fundos de investimento.

O Fundo tem por objetivo fundamental proporcionar a seus Cotistas, no longo prazo, ganho de capital por meio da venda dos Ativos Imobiliários, com a consequente valorização de suas Cotas. Não constitui objetivo principal do Fundo a obtenção de renda por meio da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo.

O Fundo poderá adquirir imóveis gravados com quaisquer ônus reais, sendo que, no caso de aquisição de Ativos Imobiliários em leilão, os ônus reais estarão descritos no respectivo edital de leilão, nos termos do artigo 886 do Código de Processo Civil.

O Gestor poderá negociar imóveis ou direitos a eles relacionados em todo o território brasileiro, com preferência para imóveis localizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Os recursos obtidos com a alienação de Ativos deverão ser (a) reinvestidos ou amortizados, a critério do Gestor, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário não gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor; ou (b) distribuídos aos Cotistas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor. Neste último caso, será passível de distribuição somente o excedente que gerou o lucro contábil.

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

No momento de sua aquisição, o valor de cada imóvel não poderá representar mais do que 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação, observados os requisitos constantes do Anexo 12 à Instrução CVM n.º 472.

O Gestor adota política de exercício de direito de voto, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto inerente aos ativos integrantes da Carteira. A política de voto orienta as decisões do Gestor em assembleias ou outros conclaves societários inerentes aos Ativos de titularidade do Fundo, bem como na negociação e celebração de acordos de sócios ou de acionistas dos emissores dos referidos Ativos. A política de voto ora referida ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: [www.http://www.jppcapital.com.br/relatorios.php](http://www.jppcapital.com.br/relatorios.php).

Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Características das Cotas do Fundo

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, de classe única, as quais corresponderão a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas, e garantirão aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

O Cotista, nos termos da legislação aplicável:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos detidos direta ou indiretamente pelo Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei n.º 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM n.º 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas antes do término do Prazo de Duração do Fundo.

Subscrição e Integralização de Cotas

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos nas seções deste Prospecto Definitivo intituladas “Características das Cotas do Fundo” (página 49), “Subscrição e Integralização de Cotas” (página 50), “Ambiente da Oferta e Negociação” (página 51) e “Resgate, Amortização das Cotas, de Distribuição de Resultados e Reservas de Caixa” (página 51).

A 1ª Emissão compreende até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, no valor global de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) e valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais), as quais são objeto da presente Oferta, que é regida pela Instrução CVM n.º 400.

A subscrição de Cotas pelo investidor e aceitação das condições da Oferta será formalizada junto às Instituições Participantes da Oferta e mediante a assinatura do Boletim de Subscrição e observância dos demais procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA, até a Data Limite Para Aceitação da Oferta.

As Cotas serão liquidadas na Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta descrito na página 31 deste Prospecto Definitivo e com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA.

Após a alocação das Cotas, eventuais sobras de Cotas, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios, serão canceladas pelo Coordenador Líder.

O preço de integralização de cada será equivalente a R\$100,00.

As liquidações dos pedidos de aquisição das Cotas se darão, integralmente, na Data de Liquidação da Oferta, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA. Caso, por qualquer motivo, não ocorra a liquidação das Cotas na Data da Liquidação, o(s) investidor(es) ficará(ão) impossibilitado(s) de concluir suas ordens de investimento e os Boletins de Subscrição firmados serão resolvidos.

As importâncias recebidas na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo.

Ambiente da Oferta e Negociação

As Cotas serão registradas no DDA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, para distribuição no mercado primário. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, sendo certo que as Cotas do Fundo somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após a autorização da BM&FBOVESPA e após a CVM ter concedido o registro de funcionamento do Fundo.

As Cotas do Fundo não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

Somente as Cotas já integralizadas poderão ser negociadas no mercado secundário.

Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento e deste Prospecto Definitivo, em especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições do Regulamento e deste Prospecto Definitivo.

Caberá à instituição intermediária verificar se o investidor interessado em adquirir Cotas do Fundo em mercado secundário e a transação a ser realizada por este atendem aos requisitos estabelecidos no Regulamento e neste Prospecto Definitivo.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador ou o Gestor adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Resgate, amortização das Cotas, de Distribuição de Resultados e Reservas de Caixa

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei n.º 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM n.º 472, as Cotas não são resgatáveis, exceto pelo decurso do Prazo de Duração do Fundo.

As Cotas poderão ser amortizadas, a critério exclusivo do Gestor, a qualquer tempo durante o Prazo de Duração do Fundo, observada a regulamentação aplicável.

Os recursos obtidos com a alienação de Ativos deverão ser (a) reinvestidos ou amortizados, a critério do Gestor, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário não gerar lucro

contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor; ou (b) distribuídos aos Cotistas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor. Neste último caso, será passível de distribuição somente o excedente que gerou o lucro contábil.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Não obstante, o Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de lucros, a título de antecipação dos lucros do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração.

O Administrador poderá constituir uma reserva de contingência, exclusivamente com recursos do Fundo, para arcar com despesas dos Ativos Imobiliários, com valor equivalente a até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Ativos Imobiliários, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

- I. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Ativo Imobiliário;
- II. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- V. despesas de decoração e paisagismo; e
- VI. despesas com *marketing* e promoção do Ativo Imobiliário.

Características das Cotas da 1ª Emissão do Fundo

As Cotas da 1ª Emissão do Fundo possuem as seguintes características:

- I. Quantidade de Cotas: até 500.000 (quinhentas mil) Cotas. Nos termos do Artigo 14, §2º, da Instrução CVM n.º 400, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser acrescida da

Quantidade Adicional, a critério do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, e de Lote Suplementar, a ser emitido na forma prevista no Artigo 24 da Instrução CVM n.º 400, sem a necessidade de novo pedido ou de modificação da Oferta, podendo totalizar a Oferta a quantidade de até 675.000 (seiscentas e setenta e cinco mil) Cotas.

- II. Quantidade de séries: 1 (uma) única série.
- III. Valor Inicial de Emissão: R\$ 100,00 (cem reais).
- IV. Valor mínimo de investimento inicial por investidor: R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por investidor. O Fundo não possui valor individual máximo de subscrição por investidor.
- V. Volume total da 1ª Emissão: até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou, caso sejam emitidos o Lote Suplementar e a Quantidade Adicional, até R\$ 67.500.000,00 (sessenta e sete milhões e quinhentos mil reais).
- VI. Cotas ou Valor mínimo a ser captado no âmbito da 1ª Emissão (sob pena de cancelamento da distribuição): No mínimo 200.000 (duzentas mil) Cotas representativas de, no mínimo, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais).
- VII. Data Limite para Aceitação da Oferta: 22 de fevereiro de 2017, compreendida como a data limite para que os investidores aceitem as condições da Oferta e firmem os Boletins de Subscrição, junto às Instituições Participantes da Oferta, observados os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA, sem prejuízo da possibilidade de prorrogação da referida data limite, nos termos deste Prospecto Definitivo.
- VIII. Data de Liquidação e Integralização: a liquidação das Cotas subscritas ocorrerá no 1º (primeiro) Dia Útil seguinte à Data Limite para Aceitação da Oferta, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA. O valor da integralização será de R\$100,00 (cem reais) por Cota.
- IX. Amortização: As Cotas da Primeira Emissão serão amortizadas ao longo do Prazo de Duração do Fundo, a critério do Gestor e observada a legislação aplicável.
- X. Ambiente da Oferta e Negociação: As Cotas serão registradas no DDA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, para distribuição no mercado primário. As Cotas serão listadas para negociação no mercado secundário, exclusivamente em mercado de bolsa administrada pela BM&FBOVESPA, sendo certo que as Cotas do Fundo somente serão liberadas para negociação no mercado secundário se integralizadas e após a autorização da BM&FBOVESPA e após a CVM ter concedido o registro de funcionamento do Fundo.

Assembleia Geral de Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, para deliberar sobre as demonstrações financeiras e contábeis do Fundo, conforme previsto no item I abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma abaixo prevista.

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- I - demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II - alteração do Regulamento do Fundo, ressalvadas as hipóteses de alteração a critério do Administrador previstas na regulamentação aplicável;
- III - destituição ou substituição do Administrador e a escolha de seu substituto;
- IV - a emissão de novas Cotas e a autorização para emissão de novas Cotas a critério do Administrador (capital autorizado);
- V- fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI - dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII - alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII - apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, caso permitido pelo Regulamento;
- IX - eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, bem como fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X - alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- XI - aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
- XII - alteração da forma de cobrança e aumento da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, ressalvados os casos previstos na regulamentação em vigor; e
- XIII - destituição ou substituição do Gestor e a escolha de seu substituto.

As matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes, desde que representem:

I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais do que 100 (cem) cotistas; ou

II - metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas

Os percentuais referidos acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

As demais matérias serão tomadas por maioria de votos, não se computando os votos em branco.

O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) do Administrador ou qualquer outro prestador de serviços identificados no Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente ao Administrador, devendo

ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas delibere por qualquer alteração ao Regulamento relacionada às atividades de custódia qualificada desempenhadas pelo Custodiante, este poderá requerer, caso não concorde, justificadamente, com referida alteração, o término do contrato celebrado com o Administrador, observados os procedimentos previstos no referido instrumento. Nesta hipótese, o Custodiante não será responsável pela verificação do atendimento de novas obrigações relacionadas às atividades de custódia qualificada, a partir da data da alteração do Regulamento que deu ensejo ao término do contrato de custódia. Caso o Custodiante não se pronuncie a respeito da alteração do Regulamento acima mencionada, ou se manifeste em desacordo com os procedimentos previstos no contrato de custódia, serão consideradas aceitas tacitamente alterações promovidas pela Assembleia Geral de Cotistas em relação às novas obrigações impostas ao Custodiante.

A Assembleia Geral dos Cotistas poderá nomear até 3 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

A eleição dos Representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

II - 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

Os Representantes dos Cotistas eventualmente eleitos terão prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Os deveres e responsabilidades dos representantes de Cotistas estão descritos na Seção IV do Capítulo V da Instrução CVM n.º 472.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no Regulamento.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista.

A convocação e instalação de Assembleias Gerais de Cotistas observarão, no que couber e desde que não contrariar as disposições das normas específicas aplicáveis ao Fundo, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento.

A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

I - com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II - com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia.

O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Geral de Cotistas.

Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador por carta, correio eletrônico ou telegrama, em qualquer dos casos, com comprovante de entrega.

A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto no Regulamento.

O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II - facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III - ser dirigido a todos os Cotistas.

É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

O Administrador ao receber a solicitação acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

O pedido deverá ser acompanhado de:

- I - reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II - cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

O Administrador não poderá:

- I - exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II - cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III - condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador serão arcados pelo Fundo.

Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor ou o consultor, conforme aplicável, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo nº. 34 da Instrução CVM 472.

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I - a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do consultor, conforme aplicável, ou de pessoas a eles ligadas;

II - a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o consultor,

conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas;

III - a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do consultor, conforme aplicável, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV - a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, se houver, para prestação dos serviços referidos no artigo 6.2 do Regulamento, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e

V - a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do consultor, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 46 da Instrução CVM 472.

Consideram-se pessoas ligadas:

I - a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do consultor, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III - parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor ou ao consultor, conforme aplicável.

Taxa de Administração e Taxa de Performance

O Fundo pagará, pelos serviços de administração, uma remuneração correspondente a 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, provisionada diariamente com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, observada, ainda, uma remuneração mínima de R\$31.000,00 (trinta e um mil reais) mensais, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, ou, na sua falta, pela variação do IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, a partir da data-base de 1º de janeiro de 2016.

A metodologia de cobrança da Taxa de Administração em função do Patrimônio Líquido será devida mesmo nos períodos em que as Cotas do Fundo integrarem índice de mercado, conforme disposto na regulamentação aplicável, observada sempre a remuneração mínima mensal descrita acima.

O Gestor receberá uma Taxa de Performance, de acordo com as regras abaixo.

Uma vez realizadas distribuições de resultados, amortizações ou resgate de Cotas pelo Fundo em montante que corresponda a 100% (cem por cento) do valor de emissão das Cotas, corrigido pela variação acumulada do IPCA, ou, na sua falta, pela variação do IGP-M, no período entre a data da integralização e o pagamento pelo Fundo, acrescido de 7,0% (sete por cento) ao ano, os montantes adicionais objeto de distribuições de resultados, amortizações ou resgate de Cotas deverão ser distribuídos pelo Fundo na proporção de 80% (oitenta por cento) para os Cotistas e 20% (vinte por cento) para a Gestora.

Na hipótese de renúncia ou destituição da Gestora, os valores integrais devidos pelo Fundo a título de Taxa de Performance serão pagos à Gestora proporcionalmente ao período em que esta permaneceu no cargo, sendo certo que, nesse caso, a proporção que lhe é devida será paga ao longo do Prazo de Duração do Fundo, ou seja, ainda que após sua renúncia ou destituição, nas mesmas condições descritas acima.

A Taxa de Performance será paga em moeda corrente nacional.

A Taxa de Performance será calculada com base no resultado do Fundo (método do ativo).

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e a Taxa de Performance sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Encargos do Fundo

Constituirão encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I. a Taxa de Administração;
- II. taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no regulamento ou nesta Instrução;
- IV. gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM n.º 472;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, englobada pela Taxa de Administração;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM n.º 472.

Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Dissolução e Liquidação do Fundo

Caberá à Assembleia Geral de Cotista deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida Assembleia Geral de Cotista, na proporção em que os Ativos do Fundo forem sendo liquidados.

Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a sua dissolução/liquidação.

A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pelo Administrador, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data da última demonstração financeira auditada e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e o Gestor, se houver, e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador e/ou o Gestor do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador e/ou o Gestor de figurar como parte dos processos.

O Administrador e o Gestor, em hipótese alguma, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Após a partilha dos Ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I - o termo de encerramento firmado pelo Administrador, em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

II - a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor independente; e

III - o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o fundo:

I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

a) valor do patrimônio do fundo, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e

b) valor dos investimentos do fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;

II - trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;

III - até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV- até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

a) demonstração dos fluxos de caixa do período;

b) o relatório do administrador; e

V - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras

b) o relatório do administrador; e

c) o parecer do auditor independente.

VI - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária.

O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Os relatórios do Administrador previstos acima devem conter, no mínimo:

I - descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

II - programa de investimentos para o semestre seguinte;

III - informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;

IV - relação das obrigações contraídas no período;

V - rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;

VI - o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

VII - a relação dos encargos debitados ao fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao Patrimônio Líquido médio semestral em cada exercício.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I - edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;

III - fatos relevantes; e

IV - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária.

Considera-se relevante qualquer deliberação da assembleia geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I - na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II - na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III - na decisão dos Investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

São exemplos de ato ou fato relevantes:

I - a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao cotista;

II - o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

III - a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

IV - o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

V - contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

VI - propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

VII - a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

VIII - alteração do Gestor ou Administrador;

IX - fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

X - alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas do Fundo;

XI - cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas cotas;

XII - desdobramentos ou grupamentos de cotas; e

XIII - emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472.

Cumprido ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

A divulgação de informações referidas acima deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput, enviar as informações referidas acima ao mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

A CVM pode determinar que as informações previstas acima devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

Conforme previsto no Regulamento, as informações ou documentos referidos acima podem ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Forma de Divulgação de Informações

A divulgação de informações previstas acima e na regulamentação em vigor deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Atendimento aos Potenciais Investidores e Cotistas

Para solicitar maiores informações sobre o Fundo ou sobre a Oferta, os Cotistas poderão entrar em contato o Coordenador Líder, as Instituições Contratadas, a CVM e/ou a BM&FBOVESPA, nos endereços indicados abaixo:

Administrador e Coordenador Líder:

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

At.: Sr. Arthur Farne D´Amoed

Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, Vila Olímpia

São Paulo - SP

CEP 04547-004

Telefone: (11) 3842-1122

E-mail: fundos@cmcapitalmarkets.com.br

Website: <http://www.cmcapitalmarkets.com.br/AdmFiduciaria/FundosCaptacao.html>

O investidor poderá ter acesso ao Regulamento e demais documentos da Oferta ao selecionar, respectivamente, os itens “Regulamento” ou “Documentos”, à frente do nome do Fundo.

Comissão de Valores Mobiliários

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, n.º 111, 5º andar

Centro, Rio de Janeiro - RJ

CEP 20050-901

Rua Cincinato Braga, n.º 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza

Bela Vista, São Paulo - SP

CEP 01333-010

Website: www.cvm.gov.br

O investidor deve acessar a página eletrônica da CVM. A seguir, deve selecionar “Acesso Rápido” e “Informações de Regulados - Fundos Investimento” e escolher “Consulta a Informações de Fundos”

e “Fundos de Investimento Registrados”. Então, deve digitar o nome do Fundo e o código de verificação que aparecerá na tela e clicar em “Prosseguir”. Na tela seguinte, em que aparecerão as informações do Fundo, o investidor deve acessar “Documentos Eventuais” e escolher “Prospecto” ou qualquer outro documento disponível em “Tipo de Documento” e, por fim, clicar em “exibir”.

BM&FBOVESPA

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

Praça Antonio Prado, nº 48

Centro, São Paulo - SP

CEP 01010-010

Website: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/jpp-capital-value-fundo-de-investimento-imobiliario.htm

Regras de tributação do Fundo

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto foram elaboradas com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Cotas.

Tributação dos Cotistas

IR: O IR aplicável aos Cotistas tomará por base (i) a residência dos Cotistas (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos no Regulamento e neste Prospecto.

- I. **Cotistas residentes no Brasil:** os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação, conforme será descrito oportunamente abaixo.
- II. **Cotistas residentes no exterior:** aos Cotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373, é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em País de Baixa ou Nula Tributação. Neste caso, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do IR.

IOF/Títulos: É cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, sendo esse limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento).

IOF/Câmbio: Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimo por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior, que invistam no Brasil nos termos da Resolução CMN nº 4.373, relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 6% (seis por cento) para o ingresso, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

A isenção mencionada anteriormente não se aplica aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, nos termos da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior, em País de Baixa ou Nula Tributação, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

Com relação aos Cotistas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas no Artigo 3º da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do IR retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos: (a) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (b) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (c) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens (a) e (b) acima. Em relação à alínea (c), o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária exclusivamente na BM&FBOVESPA.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO ADQUIR COTAS DESTA FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA ESTEJAM ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou na liquidação de Cotas do Fundo, por

qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento):

- I. Na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos Cotistas; e
- II. às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

O IR será considerado:

- I. Antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; e
- II. Tributação exclusiva, nos demais casos.

Caso o tratamento tributário dos Cotistas sofra alterações, o Administrador enviará uma comunicação a cada um dos Cotistas informando as alterações na legislação tributária.

Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador, em conjunto com o Gestor, analisará a mudança na legislação tributária para verificar a necessidade da convocação de Assembleia Geral de Cotistas.

Tributação do Fundo

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que: (a) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (b) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das respectivas Cotas.

O Regulamento garante a distribuição dos lucros prevista na alínea (a) acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição. Feitas essas considerações, tem-se a seguinte tributação ao Fundo:

IR: Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela Carteira não estão sujeitas à tributação pelo IR, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais sujeitam-se à incidência do IR de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras de pessoas jurídicas. Contudo, em relação às aplicações financeiras referentes a LH, CRI, LCI e Cotas de FII admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, não haverá incidência de IR Retido na Fonte, nos termos da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada. O imposto pago pela Carteira poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

IOF/Títulos: As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível a sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

Considerações Adicionais: Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IR da Pessoa Jurídica, CSLL, PIS e COFINS), o FII que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do fundo.

Política de Voto

O Gestor adota política de exercício de direito de voto, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto inerente aos ativos integrantes da Carteira. A política de voto orienta as decisões do Gestor em assembleias ou outros conclaves societários inerentes aos Ativos de titularidade do Fundo, bem como na negociação e celebração de acordos de sócios ou de acionistas dos emissores dos referidos Ativos. A política de voto ora referida ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: [www.http://www.jppcapital.com.br/relatorios.php](http://www.jppcapital.com.br/relatorios.php).

Miscelânea

Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Foro

Nos termos do Regulamento, foi eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer questões relativas ao Fundo, bem como com relação ao seu Regulamento.

5. PERFIL DO GESTOR E DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DO GESTOR E DO ADMINISTRADOR

Gestor

O Fundo será gerido pela JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteira por meio do Ato Declaratório CVM nº 11.763, de 20 de junho de 2011, publicado no Diário Oficial da União de 27 de junho de 2011, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, 287, 6º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.516.035/0001-20.

Tradicional no mercado financeiro, a história do Grupo JPP, ao qual pertence o Gestor, teve início em 1939, quando o Banco BMC foi fundado pela família Pinheiro.

Em 1976, Jaime Pinheiro, segunda geração da família, assumiu o controle e a gestão do banco. Ao longo dos anos, o BMC foi reconhecido pelo mercado por sua atuação junto a empresas e pessoas físicas e, por conta dos resultados de sua plataforma de crédito, foi vendido ao Banco Bradesco em 2007.

A JPP Capital Gestão de Recursos é a empresa do grupo responsável pela gestão de recursos de terceiros com foco nas áreas de Real Estate, Multimercados e Crédito Privado.

A tradição do grupo na área financeira permitiu que a JPP Capital aliasse a experiência do mercado imobiliário com o expertise em crédito e *project finance*.

Principais Atribuições do Gestor

O Gestor é o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento.

Cabe, ainda, ao Gestor realizar a gestão profissional dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhes selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Ativos de Renda Fixa, observando as limitações impostas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor.

Cabe ao Gestor a realização das seguintes atividades:

- (a) originação de oportunidades de investimento na área imobiliária para o Fundo;
- (b) elaboração de propostas de investimentos, propostas de desinvestimentos e propostas de reinvestimentos para discussão interna, entre os membros de sua equipe, relacionados aos Ativos Imobiliários;
- (c) estruturação, *due diligence operacional* e avaliação dos investimentos em Ativos Imobiliários para o Fundo, sem prejuízo das atribuições do consultor especializado, se for o caso;
- (d) monitoramento de cada investimento realizado pelo Fundo em Ativos;

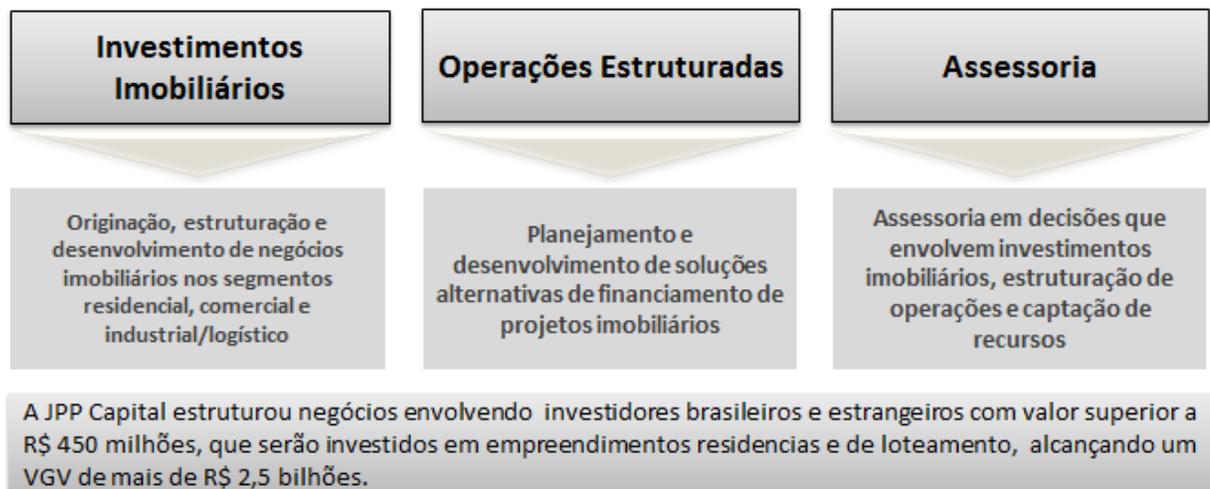
- (e) condução e execução de estratégia de saída para os investimentos do Fundo nos Ativos;
 - (f) elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo nos Ativos, nos termos da legislação aplicável;
 - (g) realização de propostas de emissão de novas Cotas, sujeita à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;
 - (h) cumprimento das obrigações estabelecidas no contrato de gestão firmado com o Administrador;
- e
- (i) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA e disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://www.jppcapital.com.br/relatorios.php>.

Sumário da Experiência Profissional do Gestor

O Grupo JPP, ao qual pertence o Gestor, atua ativamente no mercado imobiliário, participando e financiando inúmeros projetos ao longo de sua trajetória. O time de gestão imobiliária do Gestor possui mais de 20 anos de experiência.

O Grupo JPP, ao qual pertence o Gestor, atua ativamente no mercado imobiliário, participando e financiando inúmeros projetos ao longo de sua trajetória.

O time de gestão imobiliária do Gestor possui mais de 20 anos de experiência. O Gestor atua no mercado imobiliário por meio de operações estruturadas, investimentos imobiliários e assessoria.



Fonte: JPP Capital

Operações Imobiliárias Realizadas

<p>FII NIHAL Fundo Imobiliário R\$ 46 milhões</p> <p>Fundo imobiliário estruturado para aquisição do Edifício Faria Lima Business Center, gerido pela JPP Capital para um investidor institucional internacional.</p> <p>JPP</p>	<p>Intermediação Imobiliária</p> <p>R\$ 120 milhões</p> <p>Draco: Intermediação na venda de terreno para futuro empreendimento residencial – VGV R\$ 105 milhões.</p> <p>Tenda: Atuamos como assessor de negócios da Tenda S/A, na aquisição de terreno do Walmart S/A – Valor R\$ 15 milhões</p> <p>JPP TENDA DRACO</p>	<p>Incorporação</p> <p>VGV R\$ 700 milhões</p> <p>O Grupo JPP já participou como <u>co-investidor</u> e estruturador em vários projetos imobiliários residenciais, totalizando um VGV de aproximadamente R\$ 700 milhões de reais.</p> <p>JPP</p>
<p>FII JPP CAPITAL Fundo Imobiliário R\$ 55 milhões</p> <p>Fundo imobiliário de desenvolvimento com o objetivo participar da incorporação de empreendimentos residenciais na zona oeste da cidade de São Paulo. O fundo está no período de investimento com 4 projetos selecionados junto a Incorporadora Idea Zarvos dos quais 2 já foram lançados e outros 2 estão em aprovação.</p> <p>JPP idea</p>	<p>ONE INT. REALTY Joint Venture R\$ 312 milhões</p> <p>Assessoria na estruturação de Joint Venture entre Fundo asiático e a Incorporador ONE para investimento em projetos residenciais com VGV estimado em R\$ 1,5 bilhões. A ONE atua exclusivamente no mercado residencial da cidade de São Paulo e tem como os acionistas Milton Goldfab, ex sócio da Goldfarb e Paulo Petrin.</p> <p>JPP one</p>	<p>LOTEAMENTO SÃO MIGUEL Club Deal R\$ 42 milhões</p> <p>Estruturação de sociedade para a aquisição de uma área de 2,5 milhões de metros² na região de Indaituba, interior do estado de São Paulo, para o desenvolvimento de um loteamento residencial de primeira residência. O investimento foi organizado por meio de um “club deal” com a participação de sete investidores.</p> <p>JPP</p>

Fonte: JPP Capital

Administrador e Coordenador Líder

A CM Capital Markets desenvolve atividades de brokeragem monetária e de capitais na **Europa**, nos **Estados Unidos** e no **Brasil**. Iniciou suas atividades no mercado financeiro em 1986 e hoje conta com as principais empresas financeiras do mundo entre seus clientes.

Desde a sua fundação, a CM Capital Markets adota uma política de máxima transparência e, nos últimos anos, tem realizado um esforço de renovação e diversificação de atividades, empreendendo projetos de intermediação na Bolsa, renda fixa privada, produtos estruturados e fundos de investimento.

No **Brasil** desde 1998, a CM Capital Markets implantou no país um processo de **profissionalização no mercado de corretagem**, sem perder o foco na rentabilidade dos investimentos de seus clientes.

Na área de **intermediação**, função que está no DNA da empresa, o portfólio de serviços se concentra em BM&FBOVESPA e Asset Management.

A **segurança da informação** é nossa prioridade: todas as formas de propagação de dados são monitoradas: *e-mail*, mensagens instantâneas e telefone fixo. Contando com estruturas de redes e de telefonia que são referências internacionais, temos sistemas interligados que possibilitam agilidade na informação aos clientes, com qualidade e confiabilidade na comunicação. Todas as ligações da corretora são gravadas digitalmente e as informações dos clientes são tratadas no mais absoluto sigilo.

Os **colaboradores** têm alto nível de qualificação e, constantemente, são estimulados a realizarem cursos de reciclagem, tanto na BM&FBOVESPA quanto em outras instituições educacionais, participando de workshops, seminários e demais eventos com as tendências e novidades do mercado.

O **padrão de qualidade** da CM Capital Markets baseia-se no bom gerenciamento da **carteira de clientes**, um dos fatores-chave para o sucesso de qualquer corretora. A CM Capital Markets presta serviço a um *mix* diversificado de clientes institucionais, que, juntos, representam 95% das operações totais da corretora. A distribuição desta carteira deixa claro o tratamento imparcial e igualitário dado pela corretora aos seus clientes e demonstra a solidez da CM Capital Markets no mercado nacional.

A excelência na gestão da carteira de clientes vem do uso de um rígido processo de controle de riscos, de sistemas gerenciais integrados e do acompanhamento contínuo utilizando sistemas de monitoramento e desenvolvimento contínuo dos processos e controles.

Por meio de uma **diretoria engajada**, com um histórico profissional focado no mercado financeiro e de corretagem, conquistou o **reconhecimento do mercado** e, desde a abertura das nossas operações, sempre esteve posicionada entre as quatro principais corretoras do país.

Numa corretora tão preocupada com a qualidade dos serviços prestados não há espaço para a falta de consciência ambiental. Por isso, como uma **empresa consciente** da sua responsabilidade social, a CM Capital Markets realiza a coleta e o armazenamento de papéis e papelão para reciclagem, conscientiza os colaboradores sobre o uso da água e da energia elétrica, coleta e recicla materiais em alumínio, recolhe baterias de celulares para descarte adequado e utiliza, preferencialmente, produtos reciclados em seus materiais de uso interno e de comunicação.

Na trajetória da CM Capital Markets, fica evidente que o compromisso com a **segurança, solidez e credibilidade** trouxe o retorno mais importante: **a confiança dos clientes**

6. VISÃO GERAL DO SETOR

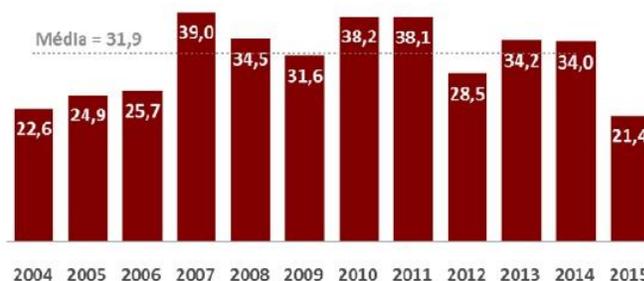
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VISÃO GERAL DO SETOR

Nos melhores anos do setor imobiliário, entre 2007 e 2011, as incorporadoras ofertaram uma média de 36,4 mil unidades/ano e comercializaram, em média, 33,8 mil unidades/ano somente na cidade de São Paulo. Fato surpreendente, pois, a partir do segundo semestre de 2008, a economia mundial amargou uma crise financeira quase tão aguda quanto a de 1929. Porém, o Brasil atravessava um período auspicioso em sua economia e, no setor imobiliário em particular, o lançamento do programa Minha Casa, Minha Vida em 2009 propiciou a construção e a venda de milhares de unidades à população de baixa renda.

Lançamentos de Imóveis Residenciais

Cidade de São Paulo, em mil unidades



Fonte: Embraesp / Elaboração: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

De 2012 a 2015, com a economia se deteriorando e o governo federal insistindo em alavancar o crescimento do País às custas de recursos subsidiados do Tesouro Nacional, o mercado da cidade de São Paulo já se encontrava em outro patamar. Segundo o SECOVI-SP (Sindicato da Habitação - SP), a média dos lançamentos no período de 2012 a 2015 (29 mil unidades/ano) registraram uma redução de 19% em relação a média do período de 2007 a 2011 (36 mil unidades/ano). As vendas tiveram uma retração mais acentuada, de 24%, quando comparamos a média do período de 2012 a 2015 (25 mil unidades/ano), frente a média do período de 2007 a 2011.

Este ajuste nacional foi potencializado na capital paulista pela aprovação do novo Plano Diretor Estratégico (PDE), que reduziu drasticamente o potencial de aproveitamento dos terrenos da cidade e que, no tempo, levará os imóveis a um aumento de preço, principalmente nas unidades maiores ainda imensurável para nós, analistas de mercado. Pior, a conta irá para os consumidores, que pagarão mais caro para morar na cidade ou terão de comprar nos municípios do entorno com preços reduzidos em até um terço, acentuando os problemas de mobilidade.

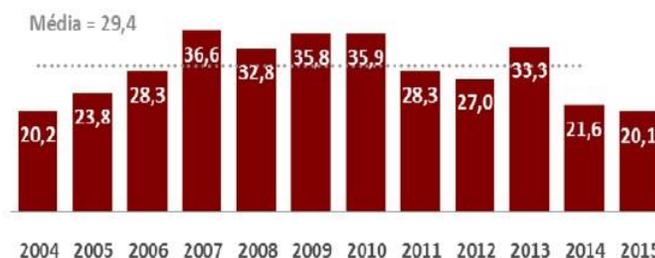
Segundo pesquisa do Secovi-SP o Mercado Imobiliário registrou 20 mil unidades residenciais novas comercializadas na cidade de São Paulo em 2015.

Na comparação com o ano anterior, houve redução de 6,6%, já que, em 2014, foram comercializadas 21,6 mil unidades.

Com esse resultado, 2015 registrou a menor quantidade de unidades residenciais vendidas na

Comercialização de Imóveis Residenciais Novos

Cidade de São Paulo, em mil unidades



cidade de São Paulo desde 2004, quando houve a mudança de metodologia da pesquisa.

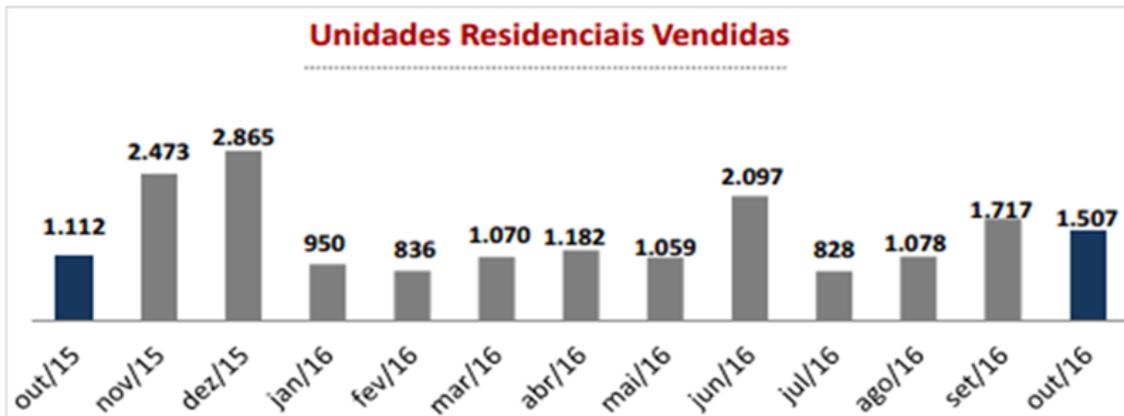
Fonte: Departamento de Economia e Estatística Secovi-SP

Analisando os dados desde 2011, com exceção de 2013, as vendas na Capital vêm ocupando patamares inferiores a 29,4 mil unidades - média do período de 2004 a 2014.

O ano de 2013 destacou-se, em razão do bom desempenho nas vendas de empreendimentos de 1 dormitório.

Desde 2014, a conjunção de fatores econômicos e institucionais vêm influenciando negativamente o mercado imobiliário. Essa situação somente será amenizada se houver clara intenção das autoridades governamentais de recolocar a economia nos eixos, possibilitando a retomada da confiança e dos investimentos.

Quando observamos os dados mais recentes, segundo pesquisa do Mercado Imobiliário, realizada pelo Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP, em outubro foram comercializadas 1.507 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O volume é 12,2% inferior ao total vendido em setembro (1.717 unidades) e 35,5% superior ao volume de vendas de outubro de 2015 (1.112 unidades).

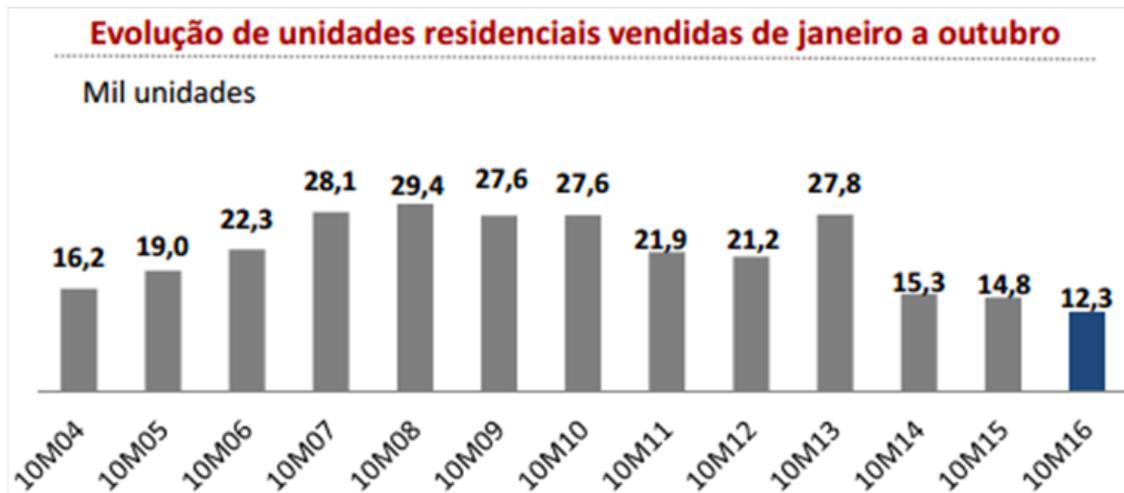


Fonte: SECOVI - <http://www.secovi.com.br/files/Arquivos/pmi-outubro-2016.pdf> *

*Últimos dados disponíveis junto ao SECOVI na data de 13/12/2016.

Apesar da sinalização de recuperação observada em setembro de 2016, ainda são tênues as expectativas de efetiva melhora no mercado imobiliário proximamente.

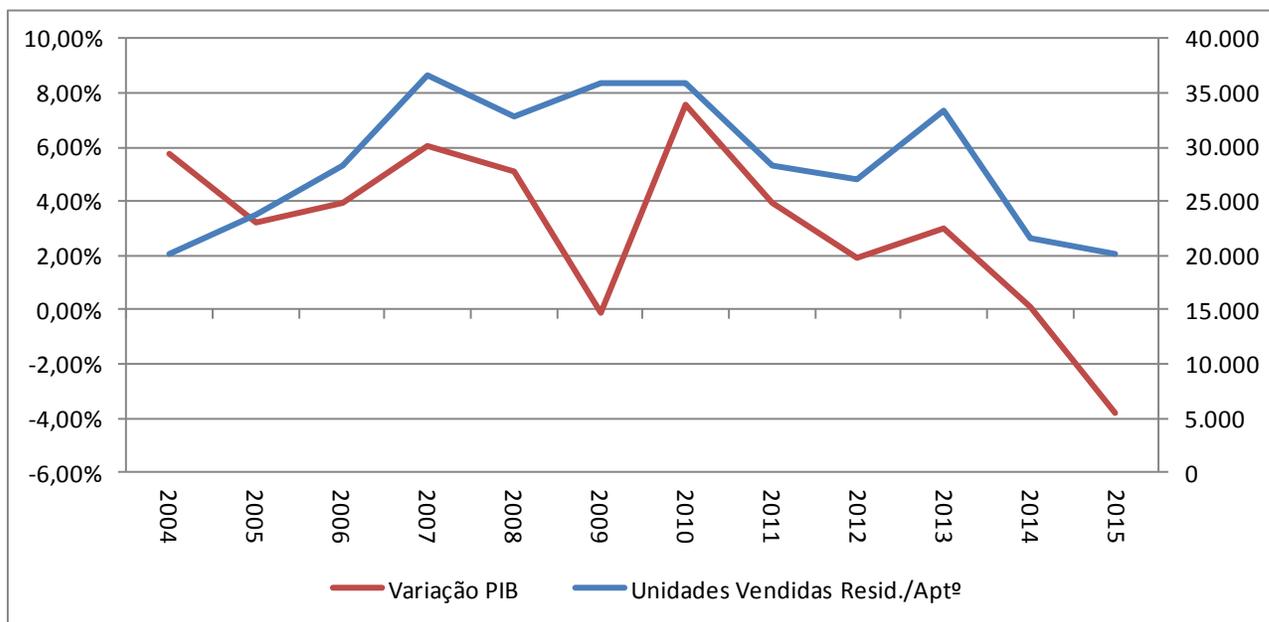
No acumulado de janeiro a outubro, foram comercializadas na capital paulista 12.324 unidades residenciais, volume 16,8% inferior ao total vendido no mesmo período de 2015 (14.810 unidades).



Fonte: SECOVI - <http://www.secovi.com.br/files/Arquivos/pmi-setembro-2016.pdf>*

*Últimos dados disponíveis junto ao SECOVI na data de 23/11/2016.

O gráfico abaixo mostra a evolução do número de unidades vendidas no município de São Paulo e a variação do PIB (Produto Interno Bruto). Como podemos observar existe uma forte correlação entre estes indicadores.



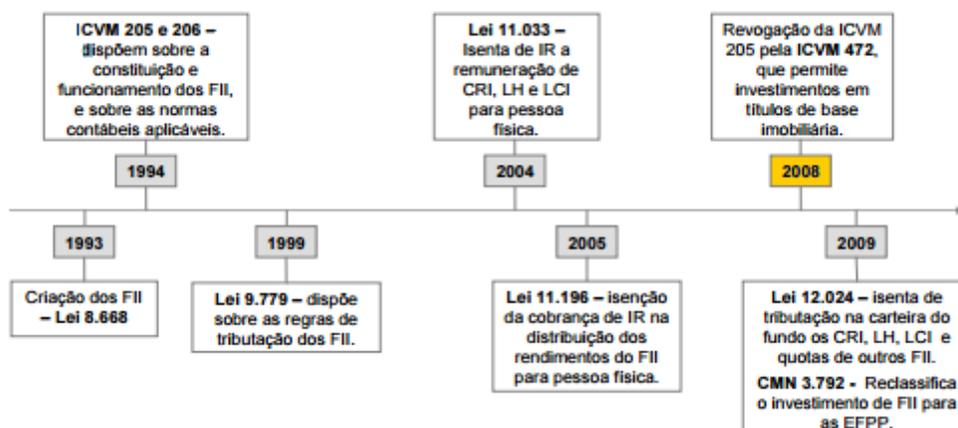
Fonte: Banco Central / Secovi / JPP Capital

Segundo pesquisa FOCUS (Banco Central do Brasil) a variação do PIB projetado para o ano de 2016 é uma queda de 3,43% e para 2017 uma alta de 0,80%. A forte reversão no PIB indica uma boa oportunidade para investimento no mercado imobiliário residencial no momento atual, principalmente em imóveis localizados em mercados de maior liquidez, com preços de aquisição que refletem a crise que o País está passando, pois já é possível observar sinais claros de recuperação. Ainda amparado pela pesquisa FOCUS, outro ponto a ser destacado é a provável queda das taxas de juros, que deve fechar em 10,50 % a.a. em 2017, segundo a mesma pesquisa FOCUS.

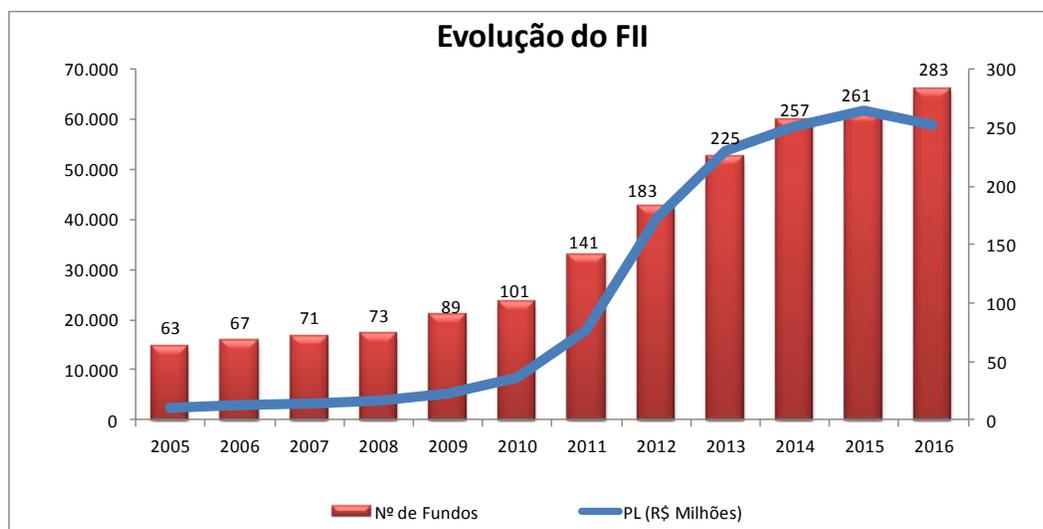
Fundos de Investimento Imobiliário

Legislação:

No Brasil, os fundos de investimentos imobiliários surgiram em junho de 1993, com a Lei nº 8.668/1993 e foram regulamentados, pela CVM, em janeiro do ano seguinte, através das Instruções CVM nº 205 e 206, ambas de 14 de janeiro de 1994. A Instrução CVM nº 205 foi revogada pela Instrução CVM nº 472/08, que por sua vez foi alterada pela Instrução CVM nº 478/09 e posteriormente alterada pela Instrução CVM nº 571/15. A Instrução CVM nº 206 foi revogada pela Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

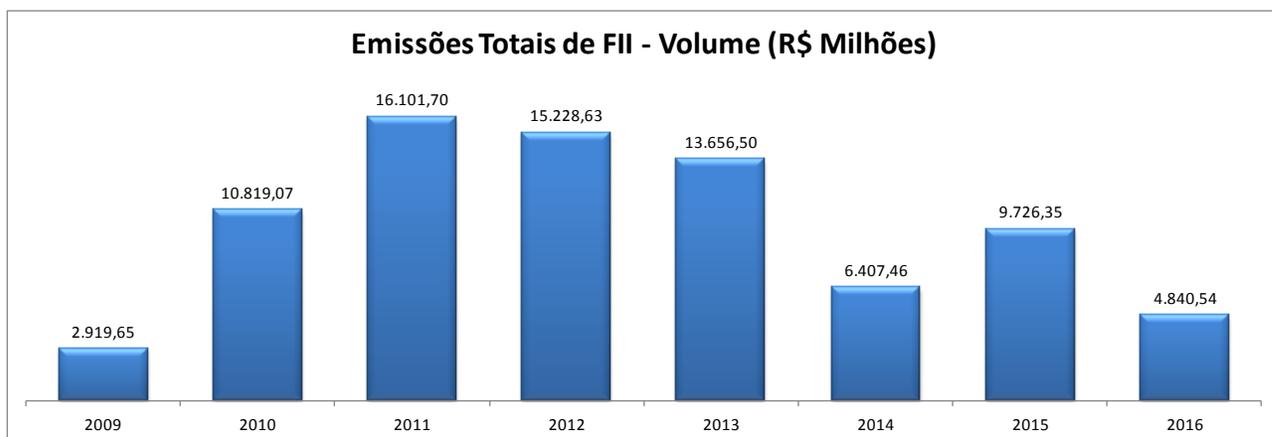


A partir de 2005, a atividade dos investimentos em fundos de investimento imobiliário para pessoas físicas aumentou devido à promulgação da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que as isentou de tributação a título de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários.

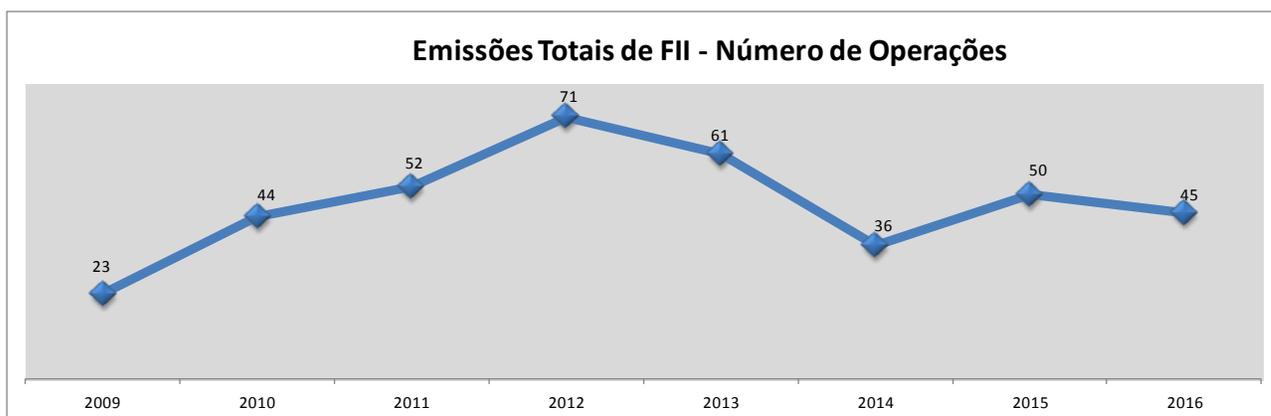


FONTE: ANBIMA » Fundos de Investimento Imobiliário | Consolidado Mensal - Outubro/2016

Em 2008, após a edição da Instrução CVM nº 472/08, nota-se o crescimento do estoque do mercado de FII tanto em número de fundos existentes, quanto no montante das emissões e valores de patrimônios geridos por referidos fundos. Os FII passaram a efetivamente serem partes relevantes de um novo modelo de geração de funding para os tomadores de recursos e uma nova opção de investimento para os investidores.



FONTE: ANBIMA » Fundos de Investimento Imobiliário | Consolidado Mensal - Outubro/2016

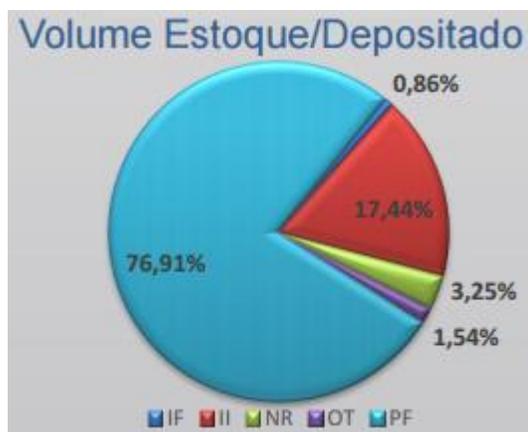


FONTE: ANBIMA » Fundos de Investimento Imobiliário | Consolidado Mensal - Outubro/2016

Contudo, observamos que a partir de 2012, tanto o volume, como a quantidade de emissões anuais de Fundos Imobiliários, começam a ceder gradativamente. Quanto comparamos o a quantidade de emissões do ano de 2015 (50 emissões) com a de 2012 (71), observamos uma queda expressiva de 29,6%, em linha com o arrefecimento do mercado imobiliário brasileiro e com a expectativa de uma crise econômica que se desenhava.

Os Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”) são veículos de investimento coletivo, formados a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Lei nº 9.779/99, da Instrução CVM nº 472/08 e demais regras aplicáveis.

Participação por Tipo de Investidor - Volume Estoque / Depositado



Fonte: BM&FBOVESPA - Boletim do Mercado Imobiliário - Outubro/2016 -

¹IF - Instituições Financeiras; II - Investidores Institucionais; NR - Não Residentes; OT - Outros e PF - Pessoa Física

Principais Características

Acesso ao mercado imobiliário

- Formação de uma carteira composta por Ativos imobiliários, os quais, pelo volume de recursos envolvidos, não estariam ao alcance de investidores individuais, especialmente os que não querem concentrar seus recursos, aumentando, assim, a quantidade de alternativas de investimento disponíveis.

Ganhos de escala

- Ao aplicar em um Fundo de Investimento Imobiliário, é possível para os pequenos e médios investidores obterem condições semelhantes às oferecidas aos grandes investidores, uma vez que a soma de recursos proporciona ao Fundo maior poder de negociação. Ademais, os custos da administração dos investimentos do Fundo são diluídos entre todos os cotistas, na proporção de suas participações.

Diversificação

- Os Fundos de Investimento Imobiliário representam uma oportunidade de diversificação de aplicações para o investidor, pois os rendimentos de suas quotas estão atrelados ao mercado imobiliário.

Benefício Tributário

- Pessoa Física é isenta de IR, se atendidos os requisitos da legislação em vigor.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Relacionamento entre as Partes

Relacionamento do Administrador com o Gestor

O Administrador e o Gestor não possuem outros relacionamentos além da relação estabelecida no âmbito da Oferta e do Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente

O Auditor Independente realiza a auditoria dos seguintes fundos de investimento sob administração do Administrador:

Lis Value FIA, CNPJ: 24.325.422/0001-03
Antares FIM, CNPJ: 05.458.496/0001-65
Avantgarde Capital FIM, CNPJ: 22.588.975/0001-15
Ícone Blue Label FIM: CNPJ: 16.924.884/0001-00
Samba DT, CNPJ: 23.631.532/0001-22
RRB FIM, CNPJ: 04.689.507/0001-55
GGR Supernova FIA, CNPJ: 11.142.140/0001-10

Relacionamento do Administrador com o Custodiante

O Custodiante realiza a custódia do GGR PRIME I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, CNPJ/MF nº. 17.013.985/0001-92, administrador pelo Administrador.

Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente

O Gestor e o Auditor Independente não possuem outros relacionamentos além da relação estabelecida no âmbito da Oferta e do Fundo.

Relacionamento do Gestor com o Custodiante

O Custodiante também realiza a custódia dos títulos e valores mobiliários do Fundo JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.216.625/0001-98, sob gestão do Gestor. Além disso, também está em fase de constituição o Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest JPP, a ser gerido pelo Gestor e cuja custódia será realizada pelo Custodiante..

Relacionamento do Auditor Independente com o Custodiante

O Auditor Independente e o Custodiante não possuem outros relacionamentos além da relação estabelecida no âmbito da Oferta e do Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

Administrador e Coordenador Líder:

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

At.: Sr. Arthur Farne D'Amoed
Rua Gomes de Carvalho, n.º 1195, 4º andar, Vila Olímpia
São Paulo - SP
CEP 04547-004
Telefone: (11) 3842-1122
E-mail: fundos@cmcapitalmarkets.com.br
Website: www.cmcapitalmarkets.com.br

Gestor:

JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

At.: Sr. Joaquim Paulo Kokudai
Avenida Paulista, n.º 287, 6º andar
São Paulo - SP
CEP 01311-000
Telefone: (11) 2187-1409
Fax: (11) 2187-1450
E-mail: joaquim.kokudai@jppcapital.com.br
Website: www.jppcapital.com.br

Custodiante e Escriturador:

BANCO FINAXIS S.A. (nova denominação de BANCO PETRA S.A.)

At.: Sr. Henrique Noronha
Rua Pasteur, n.º 463, 11º andar, Água Verde
Curitiba - PR
Telefone: (11) 3526-9646
E-mail: henrique.noronha@finaxis.com.br
Website: www.finaxis.com.br

Comissão de Valores Mobiliários:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, n.º 111, 5º andar
Centro, Rio de Janeiro - RJ
CEP 20050-901
Rua Cincinato Braga, n.º 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza
Bela Vista, São Paulo - SP
CEP 01333-010
Website: www.cvm.gov.br

BM&FBOVESPA

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

Praça Antonio Prado, nº 48

Centro, São Paulo - SP

CEP 01010-010

Website: <http://www.bmfbovespa.com.br>

Auditores Independentes

BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES

At.: Sr. Francisco de Paula dos Reis Junior

Rua Major Quedinho, nº 90, 3º andar

São Paulo - SP

CEP 01050-030

Telefone: (11) 3848-5880

Fax: (11) 3045-7363

E-mail: sp@bdobrazilrcs.com.br

Website: www.bdobrazil.com.br

Consultores legais

Cepeda, Greco e Bandeira de Mello Advogados

At.: Dr. Fabricio Avino ou Dr. Octavio Lanzi

Rua Joaquim Floriano, n.º 100, 10º andar

Itaim Bibi, São Paulo - SP

CEP 04534-000

Tel: (11) 2823-2850

Fax: (11) 2823-2851

E-mail: fabricio.avino@cgbm.com.br ou octavio.lanzi@cgbm.com.br

Website: www.cgbm.com.br

9. ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO JPP CAPITAL VALUE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O estudo de viabilidade referente à oferta pública de cotas do **JPP CAPITAL VALUE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”) foi elaborado pela JPP Capital Investimentos Imobiliários Ltda. (“Gestora”) em 16 de agosto de 2016 e atualizado em 13 de dezembro de 2016, visando à simulação do comportamento da carteira do Fundo.

Para realização desta análise foram usadas informações baseadas em dados históricos, dados do mercado imobiliário e financeiros, sendo que algumas das considerações e premissas descritas são baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa existente à época do estudo. Assim sendo, este estudo não deve ser assumido como garantia de rentabilidade. O gestor, administrador e consultor imobiliário não podem ser responsabilizados por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

1. Introdução

As expressões utilizadas neste estudo de viabilidade em letra maiúscula na sua forma singular ou plural quando não estiverem expressamente definidas neste instrumento terão o significado atribuído a elas no Regulamento do Fundo.

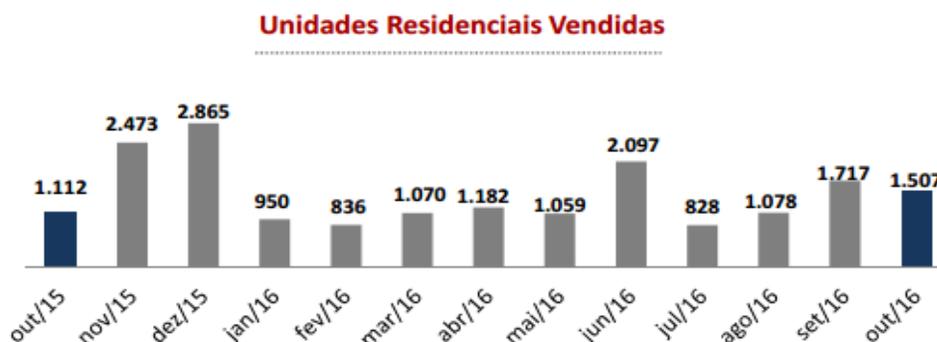
O Fundo, constituído sob forma de condomínio fechado, tem prazo de duração de 03 (três) anos, podendo ser prorrogado por mais 1 (um) ano a critério da Gestora, tem por objeto a realização de investimentos em imóveis residenciais, já construídos, visando imóveis com valores abaixo de valor de mercado, considerando avaliação de empresa especializada, especialmente por meio da aquisição de imóveis em leilões judiciais ou extrajudiciais, especificamente por meio da aquisição em leilões judiciais ou extrajudiciais, conforme previsto na legislação brasileira em vigor.

O fundo também poderá buscar imóveis residenciais disponíveis na carteira de instituições financeiras, incorporadoras, desde que atendam aos critérios e a estratégia de investimento previstos para o Fundo.

2. ANÁLISE DE MERCADO

2.1 Mercado de São Paulo

Segundo pesquisa do Mercado Imobiliário, realizada pelo Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP, em outubro foram comercializadas 1.507 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O volume é 12,2% inferior ao total vendido em setembro (1.717 unidades) e 35,5% superior ao volume de vendas de outubro de 2015 (1.112 unidades).

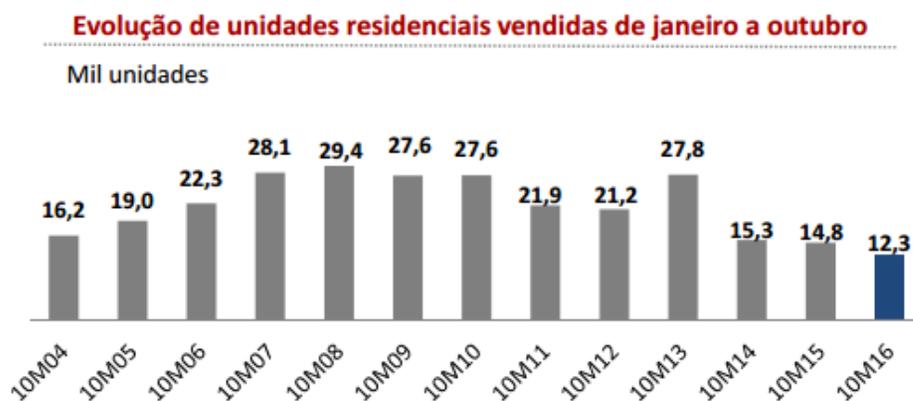


Fonte: SECOVI - <http://www.secovi.com.br/files/Arquivos/pmi-outubro-2016.pdf>*

*Últimos dados disponíveis junto ao SECOVI na data de 13/12/2016

Apesar da sinalização de recuperação observada em setembro de 2016, ainda são tênues as expectativas de efetiva melhora no mercado imobiliário proximamente.

No acumulado de janeiro a outubro, foram comercializadas na capital paulista 12.324 unidades residenciais, volume 16,8% inferior ao total vendido no mesmo período de 2015 (14.810 unidades).



Fonte: SECOVI - <http://www.secovi.com.br/files/Arquivos/pmi-outubro-2016.pdf>

*Últimos dados disponíveis junto ao SECOVI na data de 13/12/2016

2.2 Mercado

Os fundamentos da economia brasileira tiveram uma deterioração significativa nos últimos anos. A mudança na política econômica com a introdução da Nova Matriz Econômica gerou resultados ruins. O Brasil teve crescimento pífio em 2014, e forte queda no ano de 2015, que deve se repetir em 2016. A inflação ficou muito elevada nos últimos anos, retirando renda do trabalhador que aliada ao desemprego afetou todos os mercados, inclusive o imobiliário.

	2014	2015	2016*	2017*
Crescimento do PIB	0,11%	-3,84%	-3,43%	0,80%
Inflação	6,41%	10,67%	6,69%	4,93%
Juros (final de período)	11,75%	14,25%	13,75%	10,50%

Fonte: Banco Central do Brasil - FOCUS - Relatório de Mercado 02/12/2016

A mudança de governo, com alteração imediata na política econômica e um time de primeira, fez melhorar significativamente as expectativas. Acreditamos que o pior está ficando para trás, a despeito da fragilidade que nos encontramos. A aprovação de reformas fiscais e maior clareza no campo político, devem dar impulso importante para o crescimento. As projeções do mercado apontam para queda de juros e inflação, bem como melhora no crescimento de PIB, o que pode gerar uma queda nos prêmios de risco para operações de crédito imobiliário.

A desaceleração do PIB, redução da liquidez / crédito, aumento do desemprego e da taxa de juros são fatores que levam a um cenário ideal (tempestade perfeita) para investimento no setor imobiliário a preços bem descontados.

Dentre as várias oportunidades no setor, destacamos o investimento no segmento de leilões imobiliários.

Acreditamos que a atual conjuntura afetará positivamente o investimento em Leilões Residenciais, pois a quantidade de imóveis ofertados tende a aumentar e o número de participantes deve diminuir.

2.3 Fundos Imobiliários

Os fundos de investimento imobiliários correspondem a fundos dedicados ao investimento na área imobiliária, seja investindo diretamente em empreendimentos imobiliários, seja investindo em títulos e ativos financeiros atrelados a esse mercado.

Investir diretamente no mercado imobiliário normalmente envolve alto valor de aplicação, e poucos são os investidores que possuem recursos suficientes para aplicar diretamente em empreendimentos dessa natureza. Esse foi um dos principais fatores que estimulou o surgimento no mercado do conceito de fundo imobiliário, regulamentado pela legislação brasileira a partir da década de 90, por meio da Lei 8668/93 e da Instrução CVM 205/94, posteriormente substituída pela Instrução CVM 472/08, e alterada pela Instrução CVM 478/09.

Investir em um Fundo de Investimento Imobiliários pode viabilizar o acesso de pequenos e médios investidores aos investimentos imobiliários. Os fundos de investimento imobiliários passaram a juntar os recursos captados e investir em um ou mais empreendimentos ou Ativos imobiliários, que compõem sua carteira

Comparativo	Investimento direto em Imóvel	Investimento em FII
Praticidade	Preocupação com escrituras, certidões, ITBI, locação, conservação, etc	O Investidor negocia suas cotas, sem a preocupação com a burocracia que envolve a aquisição direta do imóvel
Liquidez	A negociação depende de uma serie de variáveis, que dificultam uma negociação rápida	As cotas do Fundo podem ser negociadas no mercado secundário administrado pela BM&F Bovespa
Custos de Investimento	Os custos de corretagem na compra e venda de imóveis são em média de 2% a 6%	Para negociar cotas no mercado secundário, o investidor paga aproximadamente 0,5%
Vantagem Fiscal	Aluguéis são tributados pelo IRPF	Não há incidência de IR sobre o rendimento distribuído pelo Fundo para pessoa física, desde que o fundo atenda exigências da legislação em vigor.

3. ANÁLISE DE VIABILIDADE

Essa análise de viabilidade, tem por objetivo avaliar a rentabilidade estimada do Fundo, após a captação de recursos.

A análise de rentabilidade terá como parâmetro a taxa interna de retorno (TIR).

A análise foi realizada tendo em vista as seguintes considerações:

- Os ativos imobiliários desse FII serão adquiridos com base na política de investimentos do Fundo;
- O Fundo pode migrar os investimentos de um investimento imobiliário para outro, como por exemplo, migrar os investimento de uma LCI para ativos imobiliários.

4. METODOLOGIA

A metodologia utilizada para análise de rentabilidade do fundo foi baseada no fluxo de caixa das operações com compra e venda de ativos imobiliários, deduzidos custos associados ao arremate de imóveis, manutenção, reformas, e impostos municipais, assim como as taxas de gestão, administração e custódia e despesas inerentes a operação do Fundo.

5. PREMISSAS

Foram consideradas as seguintes premissas:

- (i) Política de investimentos em ativos imobiliários constante no Prospecto;
- (ii) Retornos de Ativos Imobiliários com base na experiência profissional dos consultores imobiliários;
- (iii) Despesas operacionais estimadas do Fundo;
- (iv) Cenário econômico atual para todo o prazo, EX: Taxa CDI = 12%a.a, IPCA=6,8% * fonte: Taxa referenciais BM&F.

5.1 Resultados do Investimento do fundo

O resultado do investimento será decorrente do recebimento dos lucros gerados pelos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e aplicações financeiras, deduzidas as despesas do Fundo.

5.2 Despesas do fundo

5.2.1 Taxa de Administração

O Fundo pagará, pelos serviços de administração, uma remuneração correspondente a 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, provisionada diariamente com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, observada, ainda, uma remuneração mínima de R\$31.000,00 (trinta e um mil reais) mensais, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, ou, na sua falta, pela variação do IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, a partir da data-base de 1º de janeiro de 2016.

5.2.2 Taxa de performance

Uma vez realizadas distribuições de resultados, amortizações ou resgate de Cotas pelo Fundo em montante que corresponda a 100% (cem por cento) do valor de emissão das Cotas, corrigido pela variação acumulada do IPCA, ou, na sua falta, pela variação do IGP-M, no período entre a data da integralização e o pagamento pelo Fundo, acrescido de 7,0% (sete por cento) ao ano, os montantes adicionais objeto de distribuições de resultados, amortizações ou resgate de Cotas deverão ser distribuídos pelo Fundo na proporção de 80% (oitenta por cento) para os Cotistas e 20% (vinte por cento) para a Gestora.

5.2.3 Despesas Iniciais

Foram consideradas como despesas iniciais do fundo na ordem de 2% do volume estimado da oferta e são compostas por:

- (i) Despesas com publicações e Emolumentos
- (ii) Despesas de abertura do Fundo
- (iii) Despesas com Advogados
- (iv) Despesas com Estudo de Viabilidade
- (v) Despesas com distribuições primárias de Quotas

5.2.4 Despesas recorrentes

Estimamos em R\$11.000,00 (onze mil reais) por mês as despesas recorrentes de emissão de cotas do Fundo, associadas a taxas de fiscalização da CVM, taxa de BVMFBovespa, assessoria jurídica, publicações e outros.

5.2.5 Despesas Adicionais

Para o cálculo dos fluxos adotamos despesas adicionais anuais de R\$60.000,00 (sessenta mil reais) para auditor independente além de um custo de R\$1.500,00 (um mil e quinhentos reais) por ativo referente a avaliação do mesmo para fins de auditoria.

5.3 Despesas dos Ativos Imobiliários

5.3.1 Custos de aquisição e Venda

Para o cálculo dos fluxos dos ativos adotamos despesas variáveis em função do valor de compra de cada ativo imobiliário conforme descrito abaixo:

Valor	Referência	Pagamento
3,5%	Custas de transferência(ITBI)	Ato Aquisição Imóvel
5,0%	Custas do leiloeiro	Ato Aquisição Imóvel
2,0%	Custas Advogados	1,0% Aquisição 0,5% Desembaraço 0,5% Venda
5,0%	Comissão para empresas terceirizadas na venda do ativo	Venda do Imóvel

5.3.2 Custos de manutenção

Para o cálculo dos fluxos dos ativos adotamos despesas variáveis em função do valor de compra de cada ativo imobiliário conforme descrito abaixo:

Valor	Referência
R\$100,00/m ²	Reformas
R\$10,32/m ²	IPTU / Condomínio
R\$100,00 mensais	Manutenção e Limpeza

5.4 Fluxo de Caixa do Fundo

Foi considerado no fluxo de caixa do fundo o aporte inicial de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) referente a expectativa de colocação do fundo.

Nosso modelo considera que os recursos enquanto não alocados em ativos, ficarão aplicados em ativos de renda fixa para quais espera-se rentabilidade de 80% do CDI.

Como premissa, o estudo mantém um caixa mínimo na ordem de R\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), recursos esses também projetado para aplicação em ativos de renda fixa para quais espera-se rentabilidade de 80% do CDI, que serão distribuídos aos cotistas no termino do fundo juntamente com os rendimentos.

5.5 Distribuição de Lucros e Amortização

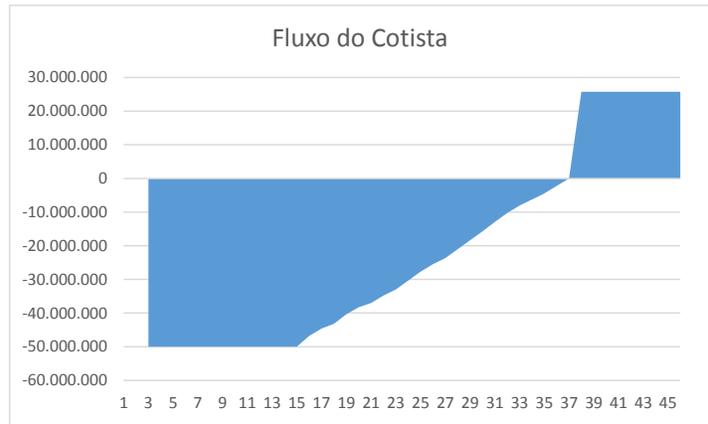
O fundo distribuirá semestralmente o mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado conforme regime caixa.

O fundo distribuirá em paralelo ao resultado, o valor excedente de caixa a título de amortização de cotas a partir do período de investimento.

6. ANÁLISE DOS RESULTADOS

Com base nas premissas acima, projetamos uma TIR anual 19,30%.a conforme exposto abaixo:

Ativos Sob Gestao	Aporte Capital (50.000.000)	Devolução Capital + Dividendos 75.762.561	Cotista 25.762.561
-	(50.000.000)	-	(50.000.000)
11	-	-	-
19	-	-	-
25	-	-	-
34	-	-	-
39	-	-	-
42	-	-	-
45	-	-	-
47	-	-	-
51	-	-	-
55	-	-	-
58	-	-	-
60	-	-	-
53	-	3.197.037	3.197.037
49	-	2.199.683	2.199.683
47	-	1.406.580	1.406.580
42	-	2.835.454	2.835.454
41	-	2.085.000	2.085.000
41	-	1.251.000	1.251.000
40	-	2.225.465	2.225.465
40	-	1.808.465	1.808.465
39	-	2.642.465	2.642.465
38	-	2.642.465	2.642.465
35	-	2.225.465	2.225.465
33	-	1.808.465	1.808.465
29	-	2.642.465	2.642.465
25	-	2.642.465	2.642.465
21	-	2.642.465	2.642.465
17	-	2.809.265	2.809.265
13	-	2.642.465	2.642.465
10	-	2.225.465	2.225.465
8	-	1.808.465	1.808.465
6	-	1.808.465	1.808.465
3	-	2.225.465	2.225.465
-	-	2.225.465	2.225.465
-	-	25.762.561	25.762.561



São Paulo, 16 de agosto de 2016*

**atualizado em 13 de dezembro de 2016.*

CAIO LUIS AUGUSTO DE CASTRO

JPP CAPITAL INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

- ANEXO I.** INSTRUMENTO PARTICULAR QUE DELIBEROU A CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
- ANEXO II.** INSTRUMENTO PARTICULAR QUE APROVOU A OFERTA DE 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO
- ANEXO III.** REGULAMENTO ATUALIZADO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

- INSTRUMENTO PARTICULAR QUE DELIBEROU A CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DO 6 º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA CAPITAL

JPP CAPITAL VALUE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ
(em constituição), com sede na Rua Gomes de Carvalho, 1195 - 4º andar, Bairro
Vila Olímpia, Cep nº. 04547-004, na Cidade de São Paulo - SP, representado neste
ato por seu administrador, vem através do presente, requerer o registro de seu
Regulamento e Termo de Constituição.

P. Deferimento,



São Paulo, 25 de julho de 2016.


Assinatura Administrador

Nome: Pedro Carlos Jourdan



INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO

JPP CAPITAL VALUE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DATA, HORA e LOCAL: em 25.07.2016, às 08:30 hrs., na sede da CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., Administradora do Fundo, na Rua Gomes de Carvalho, 1195 - 4º andar - São Paulo (SP).

COMPOSIÇÃO DA MESA: Pedro Carlos Jourdan - Presidente
Marcelo Castro - Secretário

PRESENÇA: representantes legais da Administradora do JPP CAPITAL VALUE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo").

DELIBERAÇÕES: Os membros presentes resolvem, deliberar por realizar os seguintes atos:

- I - Constituir o Regulamento do JPP CAPITAL VALUE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"); e
- II - Realizar a inscrição do Fundo no CNPJ junto à Secretaria da Receita Federal.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar e ninguém desejando manifestar-se, encerraram-se os trabalhos, lavrando-se esta ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos.

São Paulo (SP), 25 de julho de 2016.



PEDRO CARLOS JOURDAN
Presidente



MARCELO CASTRO
Secretário



CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora do Fundo

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122 Fax: 3044 3547
Rua Gomes de Carvalho, 1195 - 4º andar - Vila Olímpia - São Paulo - SP - Brasil



6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.314/0001-70

Radislau Lanetta - Oficial

Emol. R\$ 816,83 Protocolado e prenotado sob o n. **1.802.709** em
Estado R\$ 232,16 **26/07/2016** e registrado, hoje, em microfilme
Ipsop R\$ 119,68 sob o n. **1.802.709**, em títulos e documentos.
R. Civil R\$ 42,99 São Paulo, 26 de julho de 2016

T. Justiça R\$ 56,06
M. Público R\$ 39,20
Iss R\$ 17,12

Total R\$ 1.324,04

SEMI e ISS
Rendimentos tributários

Radislau Lanetta - Oficial
Assessor Social - Procurador Autorizado

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

- INSTRUMENTO PARTICULAR QUE APROVOU A OFERTA DE 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ATO DO ADMINISTRADOR DO
JPP CAPITAL VALUE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

DATA, HORA e LOCAL: em 27.09.2016, às 15:00 hrs., na sede da CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., Administradora do Fundo, na Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – São Paulo (SP).

COMPOSIÇÃO DA MESA: Pedro Carlos Jourdan – Presidente
Marcelo Castro - Secretário

PRESENÇA: representantes legais da Administradora do Fundo.



DELIBERAÇÕES: Os representantes legais da Administradora deliberam:

- (i) Contratar (i) o BANCO PETRA S.A. para a prestação de serviços de custódia e escrituração de cotas; (ii) a BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES – SOCIEDADE SIMPLES para a prestação de serviços de auditoria independente para o Fundo; e (iii) a JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. para a prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo;
- (ii) Aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo, a ser composta por até 500.000 (quinhentas mil) quotas (a “Primeira Emissão” e as “Cotas”, respectivamente). As Cotas terão preço unitário de emissão correspondente a R\$ 100,00 (cem reais), totalizando o montante de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), observadas todas as demais características descritas no Regulamento e Suplemento respectivo;
- (iii) Por definir que as Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, sob regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 400/03 e demais normas aplicáveis, devendo ser subscritas e integralizadas de acordo com os termos e condições do Regulamento, Suplemento respectivo e do Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas a ser celebrado entre o(s) subscritor(es) das Cotas e o Administrador; e
- (iv) Por realizar outras alterações gerais ao Regulamento do Fundo. J A

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122 Fax: 3044 3547
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar e ninguém desejando manifestar-se, encerraram-se os trabalhos, lavrando-se esta ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos.

São Paulo (SP), 27 de setembro de 2016.



PEDRO CARLOS JOURDAN
 Presidente



MARCELO CASTRO
 Secretário



CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
 Administradora do Fundo

6º Oficial R. F. T. e Civil de Pessoa Jurídica
1806523
 MICROFILME

6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Capital - CNPJ: 45.565.314/0001-70 Rafael de Lacerda - Oficial	
Enrol.	RS 187,08
Estado	RS 53,09
Ipsop	RS 27,52
R. Civil	RS 9,87
T. Justiça	RS 12,77
M. Notário	RS 9,03
ISS	RS 3,02
Total	RS 303,26

Protocolado e prenotado sob o n. **1.806.523** em **28/09/2016** e registrado, hoje, em microfilme sob o n. **1.806.523**, em títulos e documentos. Averbado à margem do registro n. **1806395** São Paulo, 28 de setembro de 2016


 Rafael de Lacerda - Oficial
 Avenida Vinte e Quatro de Setembro, 1111 - São Paulo - SP

ANEXO III

- REGULAMENTO ATUALIZADO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ATO DO ADMINISTRADOR DO
JPP CAPITAL VALUE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

DATA, HORA e LOCAL: em 11.01.2017, às 11 hrs., na sede da CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., Administradora do Fundo, na Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – São Paulo (SP).

COMPOSIÇÃO DA MESA: Pedro Carlos Jourdan – Presidente
Eduardo Canto - Secretário

PRESENÇA: representantes legais da Administradora do Fundo.

DELIBERAÇÕES: Os representantes legais da Administradora deliberam:

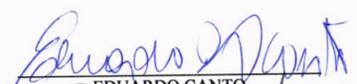
Realizar alteração no Suplemento anexo ao Regulamento do JPP CAPITAL VALUE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar e ninguém desejando manifestar-se, encerraram-se os trabalhos, lavrando-se esta ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos.

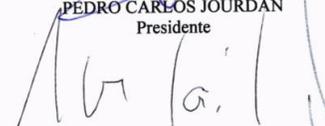
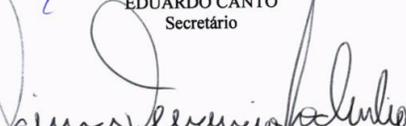
São Paulo (SP), 11 de janeiro de 2017.



PEDRO CARLOS JOURDAN
Presidente



EDUARDO CANTO
Secretário

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora do Fundo

Arthur Farne d'Amoed
Diretor de Administração Fiduciária
CPF: 118.812.467-60

Ocimar Venâncio Godinho
CPF: 066.594.968-58
Diretor Administrativo

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122 Fax: 3044 3547
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil



6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.314/0001-70

Emol.	R\$ 189,35	Radislaw Lamotta - Oficial
Estado	R\$ 53,97	Protocolado e prenotado sob o n. 1.812.884 em
Ipsesp	R\$ 27,77	11/01/2017 e registrado, hoje, em microfilme
R. Civil	R\$ 10,13	sob o n. 1.812.884 , em títulos e documentos.
T. Justiça	R\$ 12,93	Averbado à margem do registro n. 1806523
M. Público	R\$ 9,02	São Paulo, 11 de janeiro de 2017
Iss	R\$ 3,96	

Total R\$ 307,13

Imposto de Renda

Radislaw Lamotta - Oficial
Válida para fins de Emissão Autônoma

Arquivo eletrônico nº 10
35.815.142/2017-100
10/01/2017 10:00:00

Arquivo eletrônico nº 10
35.815.142/2017-100
10/01/2017 10:00:00



REGULAMENTO
JPP CAPITAL VALUE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF Nº 26.091.636/0001-80

CAPÍTULO I
DO FUNDO

1.1. O JPP CAPITAL VALUE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei n.º 8.668/93") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), administrado pela **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 13.690, expedido em 04 de junho de 2014 ("Administradora"), gerido pela **JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, abaixo qualificada ("Gestora"), e regido pelas disposições contidas neste regulamento ("Regulamento").

1.1.1. O Fundo terá prazo de duração de 3 (três) anos, contados a partir do início de seu funcionamento, podendo ser prorrogado por mais 1 (um) ano, a critério da Gestora ("Prazo de Duração").

CAPÍTULO II
DO PÚBLICO ALVO

2.1. As Cotas (conforme abaixo definido) do Fundo são destinadas a investidores em geral, nos termos da regulamentação em vigor, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, sendo vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação vigente.



CAPÍTULO III DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em imóveis residenciais, já construídos, especialmente por meio da aquisição em leilões judiciais ou extrajudiciais, conforme previsto na legislação brasileira em vigor, podendo o Fundo, ainda, adquirir imóveis e direitos reais sobre bens imóveis residenciais disponíveis na carteira de instituições financeiras e incorporadoras, incluindo, sem limitação, em razão de execução de garantia, desde que atendam aos critérios e à política de investimento do Fundo descritos neste Regulamento ("Ativos Imobiliários").

3.1.1. Para o desenvolvimento de sua política de investimentos, o Fundo poderá adquirir quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

3.1.2. A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, incluindo, sem limitação títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nesses títulos ("Ativos de Renda Fixa", e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, "Ativos").

3.1.3. O Fundo não poderá adquirir cotas de fundos de investimento.

3.2. O Fundo realizará os investimentos nos Ativos Imobiliários em até 2 (dois) anos contados da data de início de seu funcionamento ou, no caso da Gestora decidir pela prorrogação do Prazo de Duração, nos termos da Cláusula 1.1.1 acima, em até 3 (três) anos ("Período de Investimento"). A alienação dos referidos Ativos Imobiliários poderá ocorrer a qualquer tempo durante o prazo de duração do Fundo, observado ainda o disposto na Cláusula 3.5.3 abaixo.

3.3. O Fundo tem por objetivo fundamental proporcionar a seus Cotistas (conforme abaixo definido), no longo prazo, ganho de capital por meio da venda dos Ativos Imobiliários, com a consequente valorização de suas Cotas. Não constitui objetivo principal do Fundo a obtenção de renda por meio da exploração dos Ativos do Fundo.

3.4. Competirá exclusivamente à Gestora a decisão sobre aquisição, alienação, negociação ou renegociação dos Ativos, independentemente de autorização prévia dos Cotistas, possuindo amplos poderes para o desempenho de suas funções.

3.5. Os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo



deverão ser objeto de prévia avaliação pela Gestora ou por empresa independente, a critério da Gestora, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

3.5.1. O Fundo poderá adquirir imóveis gravados com quaisquer ônus reais.

3.5.2. A Gestora poderá negociar imóveis ou direitos a eles relacionados em todo o território brasileiro, com preferência para imóveis localizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

3.5.3. Os recursos obtidos com a alienação de Ativos deverão ser (a) reinvestidos ou amortizados, a critério da Gestora, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário não gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor; ou (b) distribuídos aos Cotistas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor. Neste último caso, será passível de distribuição somente o excedente que gerou o lucro contábil.

3.6. Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo.

3.7. É permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos, desde que utilizadas para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

3.8. No momento de sua aquisição, o valor de cada Ativo Imobiliário não poderá representar mais do que 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

3.9. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento descritos acima não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, respeitado, ainda, o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.



CAPÍTULO IV DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

- 4.1.** As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular ("Cotas").
- 4.2.** O valor das Cotas do Fundo, após a data de início de funcionamento, será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de Cotas em circulação.
- 4.3.** A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome dos titulares de Cotas do Fundo ("Cotistas"), a qualquer momento, e o extrato das contas de depósito representará o número de Cotas pertencentes aos Cotistas.
- 4.4.** As Cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.
- 4.4.1.** Os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.
- 4.5.** De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei n.º 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não serão resgatáveis até o fim do Prazo de Duração do Fundo.
- 4.6.** Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Cotistas do Fundo.
- 4.7.** As Cotas serão registradas no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, para distribuição no mercado primário e, após integralizadas, serão listadas para negociação, exclusivamente, em mercado de bolsa de valores organizado pela BM&FBOVESPA.
- 4.8.** As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de ofertas permitidas de acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do Fundo, sendo a primeira emissão de Cotas realizada por meio de oferta pública de distribuição ("Primeira Emissão"), nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro



de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400").

49. A Primeira Emissão de Cotas poderá ser de até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, no valor global de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) e valor unitário de R\$100,00 (cem reais), respeitado o montante mínimo de subscrição abaixo descrito, necessário para o Fundo entrar em funcionamento.

4.9.1. A subscrição de Cotas pelo investidor e aceitação das condições da 1ª Emissão será formalizada junto às instituições intermediárias e mediante a assinatura do Boletim de Subscrição e observância dos demais procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA, até a Data Limite para Aceitação da Oferta, conforme definida no Prospecto da 1ª Emissão.

4.9.2. As Cotas da 1ª Emissão serão liquidadas no 1º Dia Útil seguinte à Data Limite para Aceitação da Oferta, em moeda corrente nacional, no valor de integralização correspondente a R\$100,00 (cem reais) por Cota subscrita, conforme descrito no Prospecto da 1ª Emissão e de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA.

4.9.3. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, sendo que o valor de emissão de novas cotas deverá ser definido com base no valor patrimonial das Cotas do Fundo existentes.

4.9.4. Por ocasião da Primeira Emissão, será admitida a captação parcial dos recursos correspondentes às Cotas da 1ª Emissão ofertadas, observado o valor mínimo de captação de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), correspondente a, no mínimo, 200.000 (duzentas mil) Cotas, conforme descrito no Suplemento anexo ao presente Regulamento, mediante cancelamento do saldo não colocado findo o prazo da distribuição.

4.9.5. Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas. O direito de preferência referido deverá ser exercido pelo Cotista em até 10 (dez) Dias Úteis da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no referido prazo, através da assinatura da ata de Assembleia Geral de Cotistas, na hipótese dos Cotistas presentes à Assembleia Geral, e/ou de

A

5



documento a ser encaminhado pela Administradora para este fim.

4.9.6. Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos do Regulamento e do Prospecto.

4.9.7. A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição e do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do presente Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento, bem como integralização do valor das Cotas subscritas.

4.9.8. As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo.

CAPÍTULO V DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO, DE RETENÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS

5.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o caso, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

5.1.1. A Administradora poderá constituir uma reserva de contingência, exclusivamente com recursos do Fundo, para arcar com despesas dos Ativos Imobiliários, com valor equivalente a até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

5.2. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

 6 



5.2.1. Não obstante, o Fundo poderá, a critério do Gestor e do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de lucros, a título de antecipação dos lucros do semestre a que se referam, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

5.2.2. Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração.

5.2.3. As Cotas poderão ser amortizadas, a critério exclusivo da Gestora, a qualquer tempo durante o Prazo de Duração do Fundo, observada a regulamentação aplicável.

CAPÍTULO VI DA ADMINISTRAÇÃO

6.1. Compete à Administradora, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 472 e por este Regulamento:

I - realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;

II - exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções;

III - abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;

IV - adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

V - transigir;

V - representar o Fundo em juízo ou fora dele; e

VI - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo.

7



6.2. A Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Administradora, desde que tais empresas sejam devidamente habilitadas para a prestação de tais serviços, bem como não acarrete ao Fundo custos adicionais aos já previstos a título de Taxa de Administração, salvo no caso dos incisos IV e V abaixo, que serão considerados como despesas do Fundo:

I - manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II - atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III - escrituração das Cotas;

IV - custódia de ativos financeiros;

V - auditoria independente; e

VI - gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

6.2.1. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

6.3. A Administradora poderá contratar, em nome e como despesa do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

I – distribuição de cotas;

II – consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

III – empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos

imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV – formador de mercado para as cotas do Fundo.

6.3.1. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III acima podem ser prestados diretamente pela Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. É vedado à Administradora, à Gestora e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo que a contratação de partes a eles relacionadas para o exercício da referida função deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

6.4. As decisões da Administradora e/ou da Gestora, conforme aplicável, quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, a qual pode ser encontrada no seguinte endereço eletrônico: www.jpccapital.com.br/relatorios.php, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

CAPÍTULO VII OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

7.1. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, a Administradora deve:

I – selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, conforme sua Política de Investimentos prevista neste Regulamento;

II - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis:

(a) não integram o ativo da Administradora;

(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;

  9



(c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

(a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;

(b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;

(c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;

(d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

(e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472.

IV - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V - receber rendimentos ou quaisquer outros valores devidos ao Fundo;

VI - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia,

10



devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, caso representem mais de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, respeitado o disposto na regulamentação em vigor;

VIII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II acima, até o término do procedimento;

IX - dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação em vigor;

X - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XII - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

CAPÍTULO VIII VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E À GESTORA

8.1. Observadas as vedações estabelecidas aos prestadores de serviços na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, é vedado à Administradora e à Gestora, conforme o caso, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou Ativos do Fundo:

I - receber depósito em sua conta corrente;

II - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III - contrair ou efetuar empréstimo;

IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V - aplicar no exterior os recursos captados no país;

11



- VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX – realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (i) o Fundo e a Administradora, a Gestora ou ao consultor, conforme aplicável; (ii) o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (iii) o Fundo e os Representantes dos Cotistas; e (iv) o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral,;
- X – constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII - realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII – realizar operações com derivativos; e
- XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.
- 8.1.1. A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO IX DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

9.1. Gestão: A JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º

12



11.763, de 20 de junho de 2011, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 287, 6º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.516.035/0001.20 ("Gestora"), desempenhará os serviços de gestão dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esse serviço.

9.1.1. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, caberá à Gestora:

- I - selecionar os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- II - gerir individualmente a carteira dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa, com poderes discricionários para negociar os Ativos, conforme o estabelecido na Política de Investimento;
- III - realizar a prospecção e originação dos Ativos;
- IV - recomendar à Administradora proposta para novas emissões de Cotas do Fundo;
- V - quando for o caso e se aplicável, exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos.

9.2. Custódia: É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

9.3. Consultoria Especializada: O Fundo poderá contratar consultores especializados para desempenhar as seguintes atividades, sem limitação:

- I - Análise da matrícula do imóvel para verificação da cadeia de proprietários e identificação de credores com garantia real e penhoras averbadas;
- II - Identificação de eventuais débitos imobiliários/ações de cobrança de condomínio ou de direito de vizinhança;
- III - Identificação quanto à existência de locatários ou ocupantes no imóvel;



IV - Acompanhamento e providências para a tomada de posse do imóvel ou, em caso de locação, eventual denúncia do contrato e ação de despejo para que haja a desocupação do bem; e

V - Assessoria também no acompanhamento da revenda do imóvel a terceiros, fornecendo as informações e documentos relacionados à segurança da aquisição.

CAPÍTULO X DA RESPONSABILIDADE

10.1. A Administradora e a Gestora, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472, no limite de suas responsabilidades, serão responsáveis de forma não solidária por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes: (a) de atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) da legislação e regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou de atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

10.1.1. A Administradora e a Gestora não serão responsabilizadas nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por eles assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, lockouts e outros similares.

10.2. A Administradora e a Gestora, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos, salvo nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1. acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Administradora e pela Gestora, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e/ou seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.



10.2.1. A obrigação de ressarcimento imediato prevista na Cláusula 10.2 abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

10.2.2. O disposto acima prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

10.2.3. A obrigação de ressarcimento imediato prevista acima está condicionada a que a Administradora, a Gestora, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos notifiquem o Fundo e os Representantes dos Cotistas, se houver, acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos Representantes dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando a Administradora desde logo autorizado a constituir "ad referendum", a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

CAPÍTULO XI DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

11.1. O Fundo pagará, pelos serviços de administração, uma remuneração correspondente a 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, provisionada diariamente com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, observada, ainda, uma remuneração mínima de R\$31.000,00 (trinta e um mil reais) mensais, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou, na sua falta, pela variação do IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, a partir da data-base de 1º de janeiro de 2016 ("Taxa de Administração").

11.1.1. A metodologia de cobrança da Taxa de Administração em função do patrimônio líquido será devida mesmo nos períodos em que as Cotas do Fundo integrem índice de mercado, desde que previamente estabelecido pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto na regulamentação aplicável, observada sempre a remuneração mínima mensal descrita acima.

11.2. Sem prejuízo da remuneração descrita na Cláusula 11.1, a Gestora receberá

  15



uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), de acordo com as regras abaixo.

11.2.1. Uma vez realizadas distribuições de resultados, amortizações ou resgate de Cotas pelo Fundo em montante que corresponda a 100% (cem por cento) do valor de emissão das Cotas, corrigido pela variação acumulada do IPCA, ou, na sua falta, pela variação do IGP-M, no período entre a data da integralização e o pagamento pelo Fundo, acrescido de 7,0% (sete por cento) ao ano, os montantes adicionais objeto de distribuições de resultados, amortizações ou resgate de Cotas deverão ser distribuídos pelo Fundo na proporção de 80% (oitenta por cento) para os Cotistas e 20% (vinte por cento) para a Gestora.

11.2.2. Na hipótese de renúncia ou destituição da Gestora, os valores integrais devidos pelo Fundo a título de Taxa de Performance serão pagos à Gestora proporcionalmente ao período em que esta permaneceu no cargo, sendo certo que, nesse caso, a proporção que lhe é devida será paga ao longo do Prazo de Duração do Fundo, ou seja, ainda que após sua renúncia ou destituição, nas mesmas condições descritas na Cláusula 11.2.1 acima.

11.2.3. A Taxa de Performance será paga em moeda corrente nacional.

11.2.4. A Taxa de Performance será calculada com base no resultado do Fundo (método do ativo).

11.3. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e a Taxa de Performance sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

CAPÍTULO XII DA SUBSTITUIÇÃO, RENÚNCIA E DESCREDECIMENTO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

12.1. A Administradora e a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.1.1. Na hipótese de renúncia da Administradora ou da Gestora, a Administradora fica obrigada a:

I - convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser



efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia desta; e

II - permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger o substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

12.1.2. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral de que trata o item acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

12.2. No caso de liquidação extrajudicial da Administradora caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição da nova Administradora e a liquidação ou não do Fundo.

12.2.1. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

12.3. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

12.3.1. No caso de destituição da Administradora e/ou da Gestora: (a) os valores devidos a título de Taxa de Administração e Taxa de Gestão serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.



12.4. Na hipótese de descredenciamento da Administradora ou da Gestora para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.4.1. No caso de descredenciamento da Administradora, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

12.4.2. No caso de descredenciamento da Gestora, a Administradora exercerá temporariamente as funções da Gestora até a eleição do respectivo substituto.

CAPÍTULO XIII DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

13.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I – demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;

II – alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto na Cláusula 13.2 abaixo;

III – destituição ou substituição da Administradora e a escolha de sua substituta;

IV – a emissão de novas Cotas e a autorização para emissão de novas Cotas a critério da Administradora (capital autorizado);

V- fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VI - dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no presente Regulamento;

VII – alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

VIII – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, caso permitido neste Regulamento;

IX - eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, bem como fixação de

18



sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X – alteração do Prazo de Duração do Fundo;

XI – aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;

XII – alteração da forma de cobrança e aumento da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, ressalvados os casos previstos na regulamentação em vigor; e

XIII – destituição ou substituição da Gestora e a escolha de sua substituta.

13.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as demonstrações contábeis e financeiras do Fundo deverá ser realizada anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

13.1.2. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

13.1.3. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e da Gestora; (c) empresas ligadas a Administradora e a Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

13.1.4. Não se aplica a vedação acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.



13.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) da Administradora ou qualquer outro prestador de serviços identificados neste Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Administradora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

13.3. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

13.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

13.3.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista.

13.4. A convocação e instalação de Assembleias Gerais de Cotistas observarão, no que couber e desde que não contrariar as disposições das normas específicas aplicáveis ao Fundo, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento.

13.5. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

13.5.1. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia.

13.5.2. O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

13.6. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3%

  20



(três por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

13.6.1. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

13.6.2. O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

13.7. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

13.8. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

13.9. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

13.9.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

13.9.2. Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Geral de Cotistas.

13.9.3. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora por carta, correio eletrônico ou telegrama, em qualquer dos casos, com comprovante de entrega.

13.10. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação.



13.11. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum especial previstas na Cláusula 13.12 abaixo.

13.12. As matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII da Cláusula 13.1 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes, desde que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais do que 100 (cem) cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

13.12.1. Os percentuais referidos acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

13.13. A Assembleia Geral dos Cotistas poderá nomear até 3 (três) representantes, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas ("Representantes dos Cotistas").

13.13.1. A eleição dos Representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo:

I – 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

13.13.2. Os Representantes dos Cotistas eventualmente eleitos terão prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.



13.13.3. Os deveres e responsabilidades dos Representantes dos Cotistas estão descritos na Seção IV do Capítulo V da Instrução CVM 472.

13.14. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

13.15. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto neste Regulamento.

13.16. O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I – conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II – facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III – ser dirigido a todos os Cotistas.

13.16.1. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

13.16.2. A Administradora do Fundo que receber a solicitação acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

13.16.3. O pedido deverá ser acompanhado de:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para



representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

13.16.4. A Administradora não poderá:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

13.16.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora serão arcados pelo Fundo.

CAPÍTULO XIV DOS CONFLITOS DE INTERESSE

14.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, a Gestora ou o consultor, conforme aplicável, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

14.2. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, do consultor, conforme aplicável, ou de pessoas a eles ligadas;
- II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do património do Fundo tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, o consultor, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas;
- III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou do consultor, conforme aplicável, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos na Cláusula 6.2 deste Regulamento, exceto

  24



o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e

V - a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, do consultor, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 46 da Instrução CVM 472.

14.3. Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, do consultor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou do consultor, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

14.4. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora ou ao consultor, conforme aplicável.

**CAPÍTULO XV
DO EXERCÍCIO SOCIAL**

15.1. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano seguinte.

**CAPÍTULO XVI
DO PRAZO, DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

16.1. Conforme disposto na Cláusula 1.1.1 deste Regulamento, o Fundo terá prazo de duração de 3 (três) anos, contados a partir do início de seu funcionamento, podendo ser prorrogado por mais 1 (um) ano, a critério da Gestora.

16.1.1. Ao final do Prazo de Duração, o Fundo entrará em liquidação, nos termos da legislação aplicável.

25



16.1.2. Os Cotistas participarão dos rateios e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

16.1.3. A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Administradora e pela Gestora, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

16.1.4. A liquidação do patrimônio do Fundo será realizada de acordo com as respectivas características e com o mercado em que sejam negociados.

16.1.5. A liquidação do Fundo será realizada por meio das seguintes formas:

I – Venda, por meio de transações privadas, dos Ativos que compõem a carteira do Fundo que não sejam negociáveis em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado;

II – Venda, em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, dos Ativos que compõem a carteira do Fundo que sejam negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; e

III – Entrega de Ativos que compõem o patrimônio do Fundo, caso assim deliberado em Assembleia Geral de Cotistas convocada exclusivamente para esta finalidade, sendo certo que, nesse caso, deverá ser feita, previamente, a retirada da Central Depositária da BM&FBOVESPA do saldo de Cotas de emissão do Fundo.

16.2. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data da última demonstração financeira auditada e a data da efetiva liquidação do Fundo.

16.2.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

16.3. Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos



processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora, a Gestora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

16.3.1. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora e/ou a Gestora do respectivo processo.

16.3.2. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora e/ou a Gestora de figurar como parte dos processos.

16.4. A Administradora e a Gestora, em hipótese alguma, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

16.5. Após a partilha dos Ativos, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I - o termo de encerramento firmado pela Administradora, em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II - a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor independente; e
- III - o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

CAPÍTULO XVII DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

17.1. Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário



aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, às seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

17.1.1. A versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pelo Fundo poderá ser consultada pelos Cotistas no endereço eletrônico da Administradora: www.cmcapitalmarkets.com.br.

17.1.2. Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de Cotas do Fundo por um único investidor, ficando ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

17.1.2. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o tratamento tributário do Fundo com as características previstas neste Regulamento, nem quanto ao tratamento tributário conferido aos seus Cotistas para fins da não incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física.

CAPÍTULO XVIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. Para fins deste Regulamento, dia útil será qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional, ou em dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário na sede da Administradora ou da Gestora ou não houver funcionamento na BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“Dia Útil”).

18.2. Os encargos do Fundo estão descritos no Art. 47 da Instrução CVM 472.

18.3. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

18.4. As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Administradora aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo

  28



VII da Instrução CVM 472, podendo ser remetidas aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

18.5. Para fins do disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

18.6. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

São Paulo (SP), 11 de janeiro de 2017.



Instituição Administradora

Arthur Farne d'Amoed
Diretor de Administração Fiduciária
CPF: 118.812.467-80

Osmar Venâncio Godinho
CPF: 068.594.968-58
Diretor Administrativo



**Anexo ao Regulamento do
JPP CAPITAL VALUE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
("FUNDO")**

Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do FUNDO

Suplemento ao Regulamento do FUNDO ("Suplemento"), referente à Primeira Emissão de Cotas, realizada nos termos do Regulamento, a qual contará com as seguintes características:

- a) Data de deliberação da Primeira Emissão: 27 de setembro de 2016.
- b) Quantidade de Cotas: 500.000 (Quinhentas mil) Cotas.
- c) Classe(s) de Cotas: classe única.
- d) Quantidade de Séries: série única.
- e) Valor Nominal Unitário das Cotas na data de emissão: R\$ 100,00 (cem reais).
- f) Valor total da Primeira Emissão, na data de emissão: R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
- g) Valor mínimo a ser captado no âmbito da Primeira Emissão (sob pena de cancelamento da distribuição): R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).
- h) Valor mínimo de investimento inicial no Fundo por investidor: R\$ 10.000,00 (dez mil reais).
- i) Data Limite para Aceitação da Oferta: compreendida como a data limite para que os investidores aceitem as condições da 1ª Emissão e firmem os Boletins de Subscrição, junto às instituições intermediárias responsáveis pela distribuição das Cotas, conforme descrita no Prospecto da Oferta, observados os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e sem prejuízo da possibilidade de prorrogação da referida data limite, nos termos do Prospecto da 1ª Emissão.
- j) Cancelamento das Cotas: O Fundo admite a subscrição parcial das cotas, respeitado o valor mínimo de subscrição descrito acima, de forma que, na hipótese de encerramento da oferta pública sem a colocação integral das Cotas da Primeira Emissão, a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.



- k) Regime de distribuição: Melhores Esforços.
- l) Prazo de distribuição: 6 (seis) meses, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, observada a Data Limite para Aceitação da Oferta descrita acima e no Prospecto Preliminar.
- m) Coordenador Líder da distribuição: A Administradora.
- n) Data de Liquidação e integralização: A liquidação das Cotas subscritas ocorrerá no 1º (primeiro) Dia Útil seguinte à Data Limite para Aceitação da Oferta, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA.
- o) Taxa de Ingresso: Não há.
- p) Amortização das Cotas: As Cotas da Primeira Emissão serão amortizadas ao longo do Prazo de Duração do Fundo, a critério da Gestora.
- q) Prazo de duração/liquidação: As cotas da Primeira Emissão serão totalmente liquidadas em até 3 (três) anos após o início de funcionamento do Fundo, ou 4 (quatro) anos, caso a Gestora decida prorrogar o Prazo de Duração do Fundo, nos termos do Regulamento.
- r) Lote Suplementar: Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a Primeira Emissão poderá ter um acréscimo em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 75.000 (setenta e cinco mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo ao coordenador líder da Oferta. As Cotas do Lote Suplementar serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
- s) Cotas Adicionais: Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM 400, a Primeira Emissão poderá ter um acréscimo em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 100.000 (cem mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas Adicionais"), a critério da Administradora. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Os termos iniciados em letra maiúscula neste Suplemento terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento, exceto se de outra forma restar disposto neste Suplemento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)