

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PETRA

CAPITAL

JPP

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES: (i) www.bancopetra.com.br; (ii) www.petracorretora.com.br e (iii) www.cvm.com.br.



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

Aviso Importante

A PRESENTE APRESENTAÇÃO SE TRATA DE MATERIAL PUBLICITÁRIO, NÃO SUBSTITUINDO O PROSPECTO, O QUAL DEVE SER CUIDADOSAMENTE LIDO PELO INVESTIDOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ("CVM"), NÃO OBSTANTE TER AUTORIZADO A UTILIZAÇÃO DO PRESENTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, PODERÁ, A QUALQUER MOMENTO, POR DECISÃO MOTIVADA, REQUERER RETIFICAÇÕES, ALTERAÇÕES OU MESMO A CESSAÇÃO DA PUBLICIDADE.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PROSPECTO PRELIMINAR PODERÁ SER OBTIDO JUNTO AO ADMINISTRADOR E AO COORDENADOR LÍDER, NOS ENDEREÇOS CONSTANTES AO FINAL DA PRESENTE APRESENTAÇÃO.

O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM A GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

É RECOMENDÁVEL A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Oportunidade de investimento

Informações desta página disponíveis nas seções 2 e 4 do prospecto.

PETRA

CAPITAL
JPP

- ✓ A JPP Capital identificou, em conjunto com a incorporadora Idea Zarvos, oportunidades de investimento imobiliário na região oeste da cidade de São Paulo.
- ✓ A Idea Zarvos é uma incorporadora que atua na zona oeste de São Paulo e tem como principal diferencial a valorização da arquitetura contemporânea e autoral. A incorporadora recebeu ao longo de sua história prêmios dentro e fora do Brasil e recentemente os projetos 360° e Oka receberam o prêmio “MIPIM AR FUTURE PROJECT AWARDS” concedido pela revista inglesa The Architectural Review nas categorias “Residencial” e “Overall Winner”, o melhor entre todas as categorias.
- ✓ O Fundo JPP Capital FII tem por objetivo proporcionar resultado aos quotistas por meio de investimento em empreendimentos imobiliários preponderantemente residenciais na zona oeste de São Paulo. Os recursos captados na oferta pública de suas cotas será destinado a aquisição de participação em sociedades de propósito específico para aquisição de terrenos e construção de imóveis, para a posterior venda, observando os critérios estabelecidos no Prospecto.



Oportunidade de investimento

Informações desta página disponíveis nas seções 2, 3, 4, 5 e 6 do prospecto.

PETRA

CAPITAL
JPP

- ✓ O objeto da primeira emissão do Fundo será investir, por meio de Sociedades de Propósito Específico - SPEs, em empreendimentos e terrenos de bairros selecionados da zona oeste da cidade de São Paulo, buscando capturar boa parte da valorização futura do bairro e seu entorno. Subsidiariamente o Fundo poderá adquirir outros ativos previstos no art. 45 da Instrução CVM 472/08 e aplicar as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em SPEs conforme as normas editadas pela CVM.
- ✓ O valor da oferta de cotas do Fundo será de R\$ 55 MM.
- ✓ A incorporadora Idea Zarvos participará nos empreendimentos como sócia e prestadora de serviço das sociedades investidas pelo Fundo.
- ✓ A JPP Capital participará do Fundo na qualidade de Consultora Imobiliária, participando a JPP Gestão de Recursos como Gestora do Fundo.
- ✓ A PETRA responderá pela administração e distribuição de cotas do Fundo.



Visão Geral Setor Imobiliário no Brasil

Condições macroeconômicas e socioculturais favoráveis

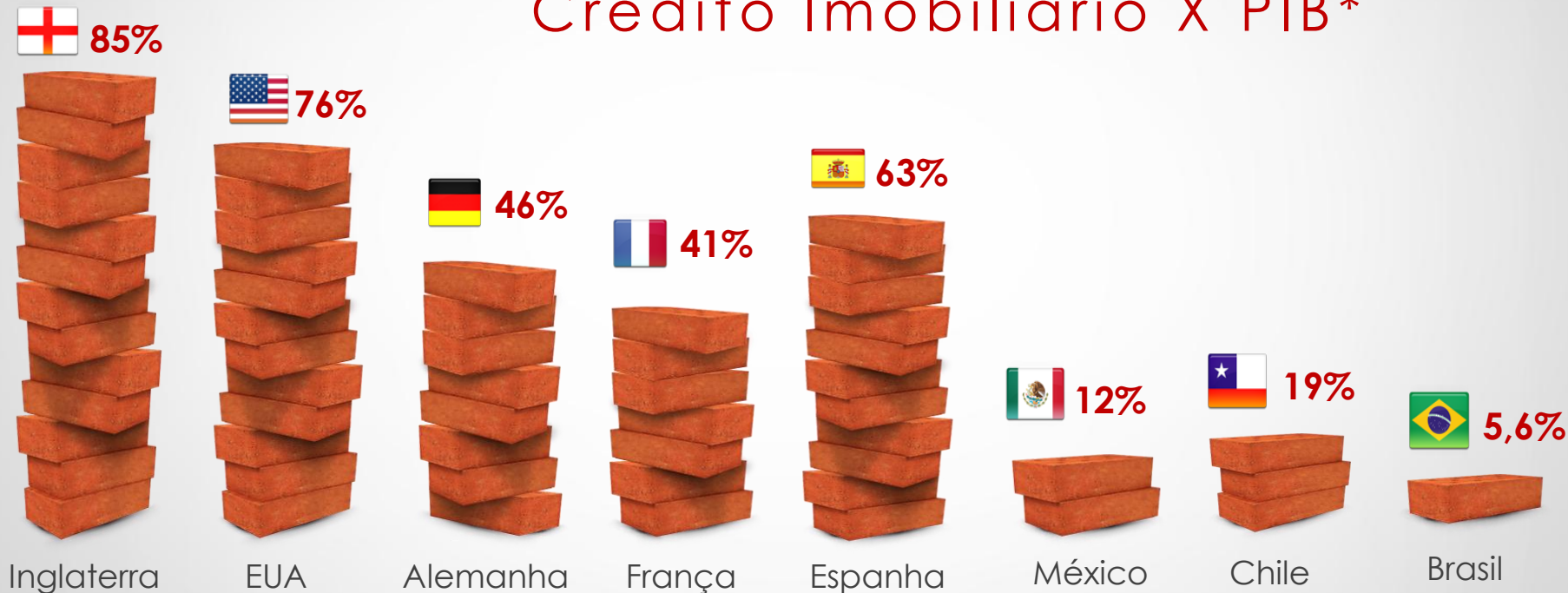
- ✓ Estabilização da economia
- ✓ Redução taxa de juros
- ✓ Expansão do emprego formal
- ✓ Aumento da renda e consumo
- ✓ Crescimento da classe média
- ✓ Declínio do número de habitantes por domicílio
- ✓ Elevação do poder de compra
- ✓ Medidas regulatórias governamentais
- ✓ Gasto governamental em infra estrutura para copa do mundo 2014 e olimpíadas 2016
- ✓ Disponibilidade de financiamento imobiliário



Visão Geral Setor Imobiliário no Brasil

* Fonte: Bacen / EMF

Crédito Imobiliário X PIB*





LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES: (i) www.bancopetra.com.br; (ii) www.petracorretora.com.br e (iii) www.cvm.com.br.

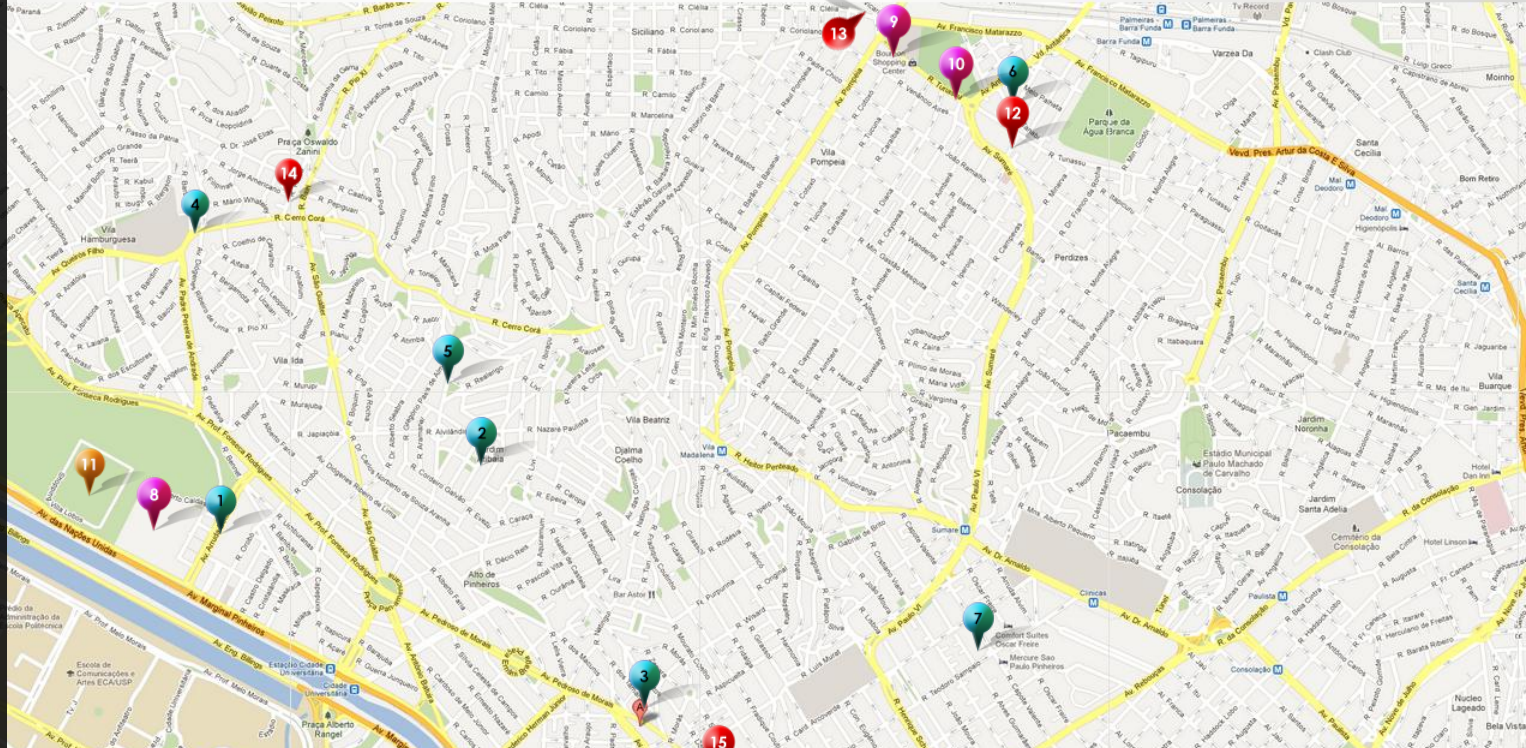
Localização

Informações desta página disponíveis na seção 4 do prospecto.

PETRA

CAPITAL
JPP

- 1 Colégio Santa Cruz
- 2 Vera Cruz
- 3 Colégio Palmares
- 4 Colégio Oswald de Andrade
- 5 Colégio Rainha da Paz
- 6 Colégio Brasil Canadá
- 7 Colégio Objetivo
- 8 Shopping Villa Lobos
- 9 Shopping Bourbon
- 10 Shopping West Plaza
- 11 Parque Villa Lobos
- 12 Hospital Albert Einstein (Unidade Perdizes)
- 13 Sesc Pompéia
- 14 Pão de Açúcar
- 15 Fnac



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES: (i) www.bancopetra.com.br; (ii) www.petracorretora.com.br e (iii) www.cvm.com.br.

Alguns Empreendimentos Idea Zarvos



4x4



Aimberê 1749



Ourânia 77



Simpatia 236



Fidalga 772



W 305



João Moura

Arquiteto

Gui Mattos

Andrade Morettin

Gui Mattos

Grupo SP

Andrade Morettin

Isay Weinfeld

Nitsche

Entrega

Jul/08

Jan/09

Jan/10

Jan/11

Mai/11

Nov/10

Jun/12

Informações desta página disponíveis na seção 4 do prospecto.

PETRA

CAPITAL
JPP

idea!
zarvos

✓ Os projetos **360°** e **Oka** receberam o prêmio “**MIPIM AR FUTURE PROJECT AWARDS**” concedido pela revista inglesa **The Architectural Review** nas categorias “**Residencial**” e “**Overall Winner**”, o melhor entre todas as categorias nos anos de 2009 e 2012.

✓ O projeto **Fidalga 727** foi um dos 10 finalistas do prêmio AFEX que recompensa os melhores projetos de arquitetura francesa de 2012 no mundo.



Oka



Fidalga 727



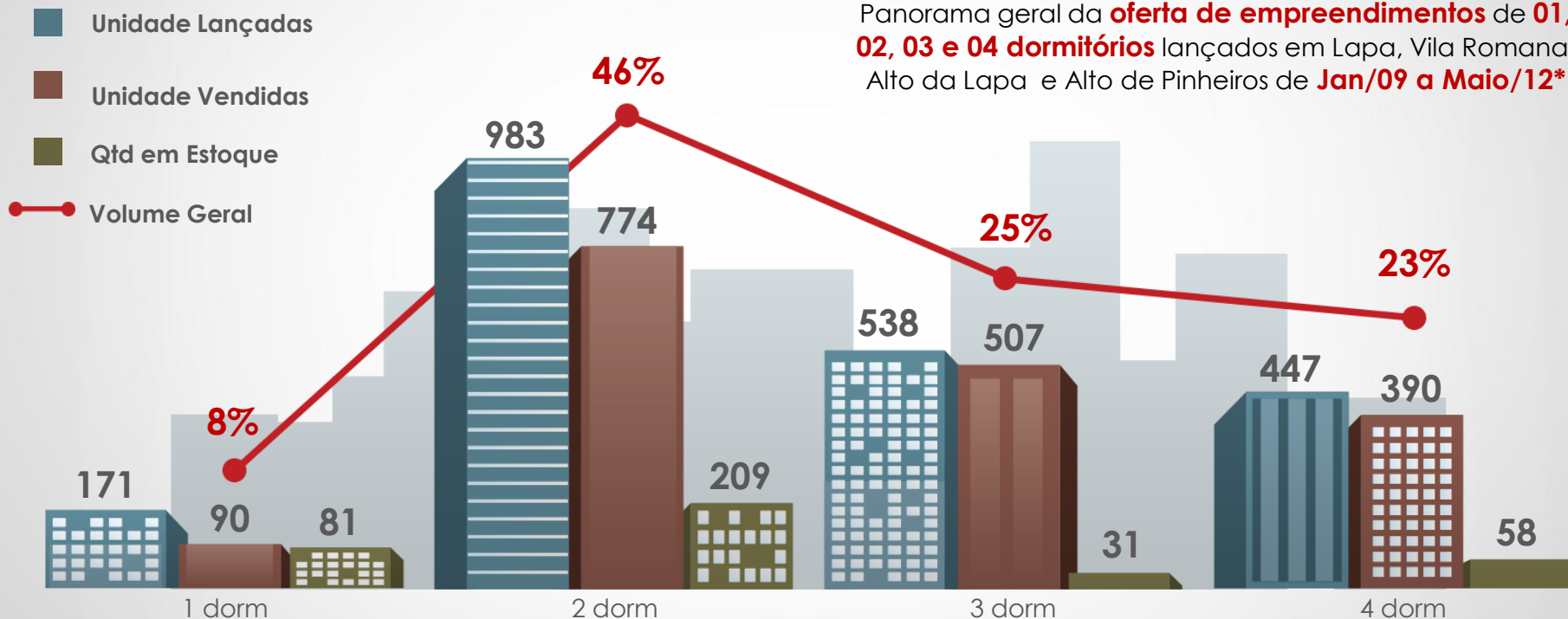
360°



Informações desta página disponíveis na seção 4 do prospecto.

PETRA

CAPITAL
JPP



Panorama geral da **oferta de empreendimentos** de **01, 02, 03 e 04 dormitórios** lançados em Lapa, Vila Romana, Alto da Lapa e Alto de Pinheiros de **Jan/09 a Maio/12***

Quem é a JPP Capital

A JPP Capital é uma empresa do grupo JPP que atua na estruturação de operações e investimentos imobiliários. Tradicional no mercado financeiro, a história do grupo JPP tem início em 1939, quando o Banco BMC foi fundado pela família Pinheiro. Em 1976 Jaime Pinheiro, 2ª geração da família, assumiu o controle e a gestão do banco. Ao longo dos anos o BMC ficou conhecido no mercado por sua atuação junto a empresas e pessoas físicas e por conta dos resultados de sua plataforma de crédito foi vendido ao Bradesco em 2007. Atualmente, além da JPP Capital, Jaime Pinheiro controla a JPP Gestão de Recursos, empresas de participações, agropecuária e uma securitizadora de créditos financeiros.

JPP Gestão de Recursos

A JPP Gestão de Recursos é uma gestora de recursos independente autorizada pela CVM. A JPP GR faz a gestão de fundos próprios e de terceiros e atualmente possui seis fundos em seu portfólio:

- ✓ JPP FI Multimercado Crédito Privado
- ✓ JPP FI Ações
- ✓ JPP FIC FI Multimercado
- ✓ JPP FI Imobiliário
- ✓ JPP FIDC FICSA veículos
- ✓ JPP FIDC Multicarteira

Valor Agregado JPP Capital

- ✓ Profissionais com vasta experiência no mercado imobiliário
- ✓ Capacidade de monitoramento de mercado
- ✓ Relacionamento com empresas do setor imobiliário
- ✓ Conhecimento do sistema jurídico e fiscal relacionado ao setor imobiliário
- ✓ Acompanhamento de preços e tendências demográficas

Informações desta página disponíveis na seção 6 do prospecto.




O Grupo PETRA foi fundado em 1999 como uma sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários e, em todos esses anos, diversificou seus negócios, tornando-se referência em soluções financeiras, relacionamento e comunicação com seus clientes, que vão de investidores em ações a grandes empresas e instituições financeiras.

Com presença em São Paulo, Rio de Janeiro, Fortaleza, Curitiba e Belo Horizonte, o Grupo PETRA possui mais de 100 colaboradores atuando em quatro áreas de negócio:



Gestão de Recursos em Fundos de Renda Variável e de Renda Fixa



Gestão de Recursos em Fundos de Crédito



Corretagem de Ações e Distribuição de Fundos Estruturados



Soluções em Serviços Financeiros para Fundos de Investimento

Nasce a PETRA Personal Trader DTVM Ltda.	Início da administração de Carteiras	1º Mandato para administração de FIDCs	Liderança na estruturação de FIDCs	PETRA completa 10 anos, com presença em 6 estados nas regiões Sudeste, Sul e Nordeste	PETRA atinge a marca de R\$ 2,5 bilhões em fundos sob administração, sendo mais de R\$1bilhão em FIDCs						
1999	2000	2002	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Transformação em Corretora de Valores		Criação da PETRA Asset		PETRA Corretora é uma das corretoras que mais crescem pela Revista Investidor Institucional		PETRA Corretora lança seu homebroker e realiza captação pública de R\$30MM para o PETRA Mercantil FIQ FIDC		Autorização do Banco Central do Brasil para o funcionamento do Banco PETRA			Início das operações da PETRA Capital, quarta empresa do Grupo, com foco exclusivo em fundos de crédito. PETRA atinge a marca de R\$ 4 bilhões em fundos sob administração

Credenciais



A JPP Capital, na qualidade de consultor imobiliário, será responsável por:

- ✓ Seleção e indicação dos Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo;
- ✓ Indicar a contratação de quaisquer prestadores de serviços do Fundo, caso necessário, tais como empresas especializadas na comercialização dos imóveis, administradores prediais, entre outros;
- ✓ Recomendar ao Comitê de Investimentos a estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários do Fundo, assim como as estratégias de reinvestimento e/ou aumento da participação do Fundo nos ativos que já fizeram parte do patrimônio do Fundo;
- ✓ Prospecção de potenciais interessados na aquisição dos Ativos Imobiliários para desinvestimento pelo Fundo, sem prejuízo do pagamento pelo Fundo da comissão de intermediação ao intermediário contratado;
- ✓ Elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo na área imobiliária;
- ✓ Supervisionar a empresa contratada pelo Fundo para acompanhamento das obras para construção dos Empreendimentos Imobiliários, quando for o caso;
- ✓ Acompanhamento da comercialização das unidades dos Empreendimentos Imobiliários;
- ✓ Supervisão da administração dos Contratos de Locação, se for o caso;
- ✓ Programar, quando aplicável, benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- ✓ Preparar as propostas de investimento, desinvestimento ou reinvestimento para apresentação ao Comitê de Investimentos.



A Idea Zarvos, na qualidade de incorporadora, será responsável por:

- ✓ Estudos de zoneamento e diretrizes;
- ✓ Desenvolvimento de projeto de arquitetura e seleção dos escritórios contratados;
- ✓ Definição de produto;
- ✓ Aprovação do projeto perante a Prefeitura Municipal competente;
- ✓ Gestão da obra para construção dos empreendimentos conforme projeto;
- ✓ Acompanhamento das vendas;
- ✓ Entrega das unidades.



Termos e Condições do Fundo e da Oferta



- ✓ Valor da Oferta: **R\$ 55 milhões**
- ✓ Prazo de investimento: **2 anos**
- ✓ Prazo de desinvestimento: **4 anos**
- ✓ Prazo total do fundo: **6 anos**
- ✓ Taxa de gestão e administração: **2,0%**
- ✓ Taxa de performance: **20,0% do que exceder 7,0% a.a. + IPCA**
- ✓ Expectativa de retorno: **15,65% a.a. (conforme estudo de viabilidade do Fundo anexo ao prospecto)**

As assunções, previsões e/ou demais expectativas futuras constantes deste Prospecto Preliminar estão sujeitas às incertezas de natureza econômica fora do controle do Fundo ou da Administradora e, conseqüentemente, não devem ser entendidas como promessa ou garantia de resultados futuros ou de performance.

Termos e Condições do Fundo e da Oferta



- ✓ Valor da cota: **R\$ 1.000,00**
- ✓ Valor mínimo da aplicação: **R\$ 1.000,00**
- ✓ Administrador: **Banco PETRA S.A.**
- ✓ Coordenador Líder: **Petra CTVM**
- ✓ Gestor: **JPP Gestão de Recursos**
- ✓ Consultor Imobiliário: **JPP Capital**
- ✓ Assessor Legal: **Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich & Schoueri Advogados**
- ✓ Público-alvo da oferta: **O Fundo é destinado ao público em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior.**



Cronograma da Oferta

Evento	Data Prevista (*)
Protocolo da Documentação na CVM	16/11/2012
Atendimento de Exigências da CVM	01/02/2013
Disponibilização do Prospecto Preliminar da Oferta	05/02/2013
Publicação do Aviso ao Mercado	05/02/2013
Período de Recebimento de Reservas	05/02/2013 a 22/03/2013
Recebimento de Vícios Sanáveis	21/02/2013
Atendimento de Vícios Sanáveis	07/03/2013
Obtenção do Registro da Oferta	21/03/2013
Publicação do Anúncio de Início	22/03/2013
Disponibilização de Prospecto Definitivo	22/03/2013
Publicação do Anúncio de Encerramento	Até 6 meses após publicação do Anúncio de Início

(*) Tais datas são meramente estimativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder e conforme regulamentos da CVM e da BM&FBOVESPA, sendo certo que, conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da ICVM 400, após o registro da presente Oferta, caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá sofrer alterações, conforme melhor detalhado na seção “Características da Oferta” no item “Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta” na página 25 deste Prospecto Preliminar.

Fatores de Risco

Informações desta página disponíveis na seção 11 do prospecto.

PETRA

CAPITAL
JPP

Fatores de Risco. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

RISCO DE LIQUIDEZ

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas Cotas a qualquer momento, as únicas formas que os Cotistas têm para se retirar antecipadamente do Fundo são: (i) aprovação da liquidação do Fundo em Assembleia Geral, observado o quorum de deliberação estabelecido no Capítulo 10 do Regulamento e/ou (ii) venda de suas Cotas no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das vendas e locações dos Ativos Imobiliários. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos compradores e locatários dos Ativos Imobiliários, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Investimento. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários. Desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Investimento e em ativos de renda fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo. Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

O Fundo destinará os recursos captados exclusivamente nos Empreendimentos Imobiliários, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo

Fatores de Risco

Informações desta página disponíveis na seção 11 do prospecto.

PETRA

CAPITAL
JPP

o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos Empreendimentos Imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.

RISCOS TRIBUTÁRIOS

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da mudança do regime de tributação do Fundo ou de seus Cotistas, da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Além do mais, existe o risco do Fundo vir a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, caso aplique recursos em Empreendimentos Imobiliário que tenha como sócio, incorporador ou construtor Cotistas do Fundo que, individual ou conjuntamente com pessoas a ele(s) ligadas, possua(m) mais de 25% (vinte e cinco por cento) de Cotas do Fundo.

RISCOS DO PRAZO

Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de

Fatores de Risco

Informações desta página disponíveis na seção 11 do prospecto.

PETRA

CAPITAL
JPP

demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO

Por se tratar de investimento preponderante imobiliário, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que compõem a carteira de investimentos do Fundo ou das Sociedades Investidas. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

RISCO DE SINISTRO

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice 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. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Fatores de Risco

Informações desta página disponíveis na seção 11 do prospecto.

PETRA

CAPITAL
JPP

RISCO DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como As cotas dos fundos investidos, os valores mobiliários e os Ativos de Investimento do Fundo devem ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação; como consequência, o valor da cota do fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.

RISCOS DO USO DE DERIVATIVOS

Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. o uso de derivativos pode (i) aumentar a volatilidade do fundo, (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, e (iv) determinar perdas ou ganhos aos cotistas do fundo. adicionalmente, ainda os contratos derivativos sejam utilizados exclusivamente para proteção da carteira contra determinados riscos, não é possível evitar totalmente perdas para os cotistas se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger. por fim, os cotistas poderão a vir a ter que realizar aportes adicionais no Fundo caso ocorram prejuízos decorrentes da utilização dos derivativos.

RISCOS MACROECONÔMICOS GERAIS

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Considerando que a aquisição das Cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Fatores de Risco

Informações desta página disponíveis na seção 11 do prospecto.

PETRA

CAPITAL
JPP

RISCO JURÍDICO

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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

RISCOS DE CRÉDITO

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação e venda dos Ativos Imobiliários do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários e/ou compradores. Os Ativos de Investimento estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, existe possibilidade de atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) eventualmente, sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos.

Fatores de Risco

Informações desta página disponíveis na seção 11 do prospecto.

PETRA

CAPITAL
JPP

RISCO IMOBILIÁRIO

É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças sócio econômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influencia para uso comercial ou residencial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

RISCO DE PATRIMÔNIO NEGATIVO

As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

RISCO DE NÃO PAGAMENTO DE RENDIMENTOS AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE INVESTIMENTO OU PERÍODO DE DESINVESTIMENTO

Durante o período de investimento ou do período de desinvestimento é possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados exemplificadamente a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

RISCO DE ATRASO E INTERRUÇÃO NA CONSTRUÇÃO

Tendo em vista que o Fundo tem por objeto a aquisição de imóveis, direta ou indiretamente através das Sociedades Investidas, e o desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários, em caso de atraso na conclusão das obras, seja por fatores climáticos, financeiros, administrativos, operacionais, jurídicos ou de qualquer outra natureza, que possam afetar direta ou indiretamente o prazo estabelecido, o início do recebimento, pelo Fundo, de receitas relacionadas aos Ativos Imobiliários poderá ser afetado, fato que poderá impactar de forma negativa a rentabilidade do Fundo, independentemente das multas contratuais e legais. Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e

o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelos Cotistas. Há, ainda, o risco de demora na aprovação dos projetos para construção dos Empreendimentos Imobiliários que o Fundo desenvolver. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente o Fundo e, portanto, os Cotistas.

RISCOS ATRELADOS AOS FUNDOS INVESTIDOS

O Gestor e a Administradora desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que a Administradora e/ou Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

RISCO DA ADMINISTRAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS POR TERCEIROS

Tendo em vista que o Fundo tem por objeto, principalmente, a aquisição e o desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários, e a administração de tais empreendimentos será realizada por empresas especializadas, o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas

estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá acarretar na rescisão antecipada de tais contratos, atraso na entrega da obra, não entrega da obra face a insuficiência de recursos para cobrir o custo da construção por motivos financeiros do construtor, impactando diretamente a rentabilidade do Fundo.

RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES

O Fundo poderá alienar os Ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus Cotistas ou a terceiros interessados, observando-se as condições de mercado e o disposto no Regulamento. Se referida alienação caracterizar conflito de interesses, será necessária, ainda, a prévia e específica aprovação da Assembleia Geral.

O Gestor e o Consultor Imobiliário são pessoas jurídicas ligadas, podendo haver conflito de interesses nas atividades exercidas pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, sendo ambos responsáveis pela seleção análise e escolha dos Ativos a serem adquiridos pelo Fundo. Ainda, o fato de o Consultor Imobiliário ter sido a responsável pela elaboração do estudo de viabilidade do Fundo caracteriza conflito de interesse e referido estudo pode não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua. O estudo de viabilidade do Fundo foi elaborado pelo Consultor Imobiliário, que se utilizou de metodologia de análise, critérios e avaliações próprias levando em consideração sua experiência e as condições recentes de mercado. O estudo de viabilidade do Fundo não representa e não caracteriza promessa ou garantia de rendimento predeterminado ou rentabilidade por parte da Administradora, do

Fatores de Risco

Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Fundo. Entretanto, mesmo que tais premissas e condições se materializem, não há garantia que a rentabilidade almejada será obtida.

Além disso, o Gestor poderá indicar à Administradora imóveis pertencentes a outros fundos para o qual preste serviços para serem adquiridos pelo Fundo.

Poderão adquirir Cotas do Fundo quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, inclusive Pessoas Vinculadas. Não há uma política de restrição de voto em relação às Pessoas Vinculadas, de modo que, eventualmente, quando da deliberação da Assembleia Geral sobre matéria que envolva a Administradora, o Gestor, Consultor Imobiliário, Coordenador Líder, Corretoras Contratadas ou outras pessoas vinculadas à Oferta, poderá haver conflito de interesse destes Cotistas que são Pessoas Vinculadas, ficando inclinados a votar em benefício em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos demais cotistas.

RISCO DE NÃO REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores, em condições que não seja economicamente interessantes para o Cotista ou mesmo na não

Fatores de Risco

Informações desta página disponíveis na seção 11 do prospecto.

PETRA

CAPITAL
JPP

realização dos investimentos. Em último caso, o Comitê de Investimentos poderá desistir das aquisições e propor, observado o disposto no Regulamento, a amortização parcial das Cotas do Fundo ou sua liquidação, sujeita à aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

RISCO QUANTO ÀS RECEITAS DE LOCAÇÃO

Caso não seja possível ao Fundo alienar seus Ativos Imobiliários comerciais antes de iniciado os Contratos de Locação, há alguns riscos relacionados aos Contratos de Locações que podem vir a ser suportados pelo Fundo: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada renovação as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo

Fatores de Risco

Informações desta página disponíveis na seção 11 do prospecto.

PETRA

CAPITAL
JPP

ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional; (iii) nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista.

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.

Informações desta página disponíveis nas seções 5 e 6 do prospecto.

PETRA

CAPITAL
JPP

PETRA CTVM S.A.

Fernando M. de Marsillac Fontes
fernando.fontes@bancopetra.com.br
11 3526-9040

JPP Gestão de Recursos Ltda.

Luiz Claudio De La Rosa
luiz.claudio@jppsa.com.br
11 2187-1492

JPP Capital Investimentos Imobiliários Ltda.

José Ricardo de Sampaio Carvalho
ricardo.carvalho@jppcapital.com.br
11 2187-1462

Caio Luis Augusto de Castro
caio.castro@jppcapital.com.br
11 2187-1467



Informações desta página disponíveis nas seções 5 e 6 do prospecto.

PETRA

CAPITAL
JPP

<http://www.petracorretora.com.br/documentos/prospecto/JPP-Capital-FII-Prospecto.pdf>

<http://www.bancopetra.com.br/documentos/prospecto/JPP-Capital-FII-Prospecto.pdf>

www.bmfbovespa.com.br/NoticiasHome/Prospectos.aspx?idioma=pt-br

www.cvm.gov.br - seguindo o seguinte procedimento: no menu “Acesso Rápido”, clicar no link “Fundos de Investimento” > na página seguinte, escolher no segundo campo “Fundo de Investimento Imobiliário” > em seguida, clicar no link contendo a denominação do Fundo > clicar no link “Documentos Eventuais” que se encontra no menu “Documentos Associados” > em seguida clicar no link “Prospecto Distribuição” ou “Regulamento”, conforme o caso”).

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PETRA

■ CAPITAL

JPP

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES: (i) www.bancopetra.com.br; (ii) www.petracorretora.com.br e (iii) www.cvm.com.br.



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