

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO-FII

CNPJ/MF nº 26.091.656/0001

Administrado por

FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

No montante de até

R\$ 104.410.000,00

(cento e quatro milhões e quatrocentos e dez mil reais)

Código ISIN nº BR0UJPCF006

O OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO-FII ("Fundo"), administrado pela FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.842, 1º andar, conjunto 17, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.317.692/0001-94, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 6.547, de 18 de outubro de 2001 ("Administrador"), está realizando uma oferta pública de distribuição de até 1.000.000 (um milhão) cotas nominativas e escriturais ("Quantidade Total de Cotas" e "Cotas", respectivamente), perfazendo o montante total de até R\$ 104.410.000,00 (cento e quatro milhões e quatrocentos e dez mil reais) ("Montante Total da Oferta"), sem prejuízo das eventuais Cotas objeto de Lote Adicional (conforme definido abaixo), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (respectivamente, "Instrução CVM nº 472/08" e "Oferta"). O Preço de subscrição de Cotas, será de R\$ 104,41 (cento e quatro reais e quarenta e um centavos) por Cota, valor definido conforme o valor patrimonial das Cotas do Fundo apurado no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do artigo 9º, parágrafo 4º do Regulamento do Fundo, observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

A OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728 - sobreloja, CEP 01310-919, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07 ("Coordenador Líder") poderá aumentar a Quantidade Total de Cotas em até 20% (vinte por cento), ou seja 200.000 (duzentos mil) Cotas, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03 ("Lote Adicional"). A opção de Lote Adicional poderá ser destinada a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

A Oferta admitirá, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a subscrição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que atingido o Montante Mínimo, conforme definido a seguir. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de Cotas, totalizando o montante mínimo de 20.882.000,00 (vinte milhões e oitocentos e oitenta e dois mil reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). As Cotas serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. Após atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, a critério do Coordenador Líder, observado o Período de Colocação (conforme definido abaixo).

Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta de Cotas do Fundo. No âmbito desta Oferta não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, atribuídos a qualquer investidor.

O Fundo foi constituído por meio do "Instrumento de Constituição do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário-FII", celebrado pela Administradora em 25 de julho de 2016 e registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, sob o nº 1802610, por meio do qual foi aprovado o seu regulamento. Em 05 de outubro de 2016, o Administrador celebrou o "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário-FII", registrado em 07 de outubro de 2016, sob o nº 1.807.120, perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo, que aprovou: (i) a nova administração do Fundo; (ii) uma nova versão do Regulamento; e (iii) a Primeira Emissão de Cotas do Fundo.

Em 18 de novembro de 2016, o Administrador celebrou o "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário-FII", registrado em 22 de novembro de 2016, sob o nº 1.809.797, perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo, de forma a atender exigências feitas pela CVM.

Em 27 de dezembro de 2016, o Administrador celebrou o "Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário-FII", registrado em 28 de dezembro de 2016, sob o nº 1812014, perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual aprovou a alteração da razão social do Administrador.

Em 27 de dezembro de 2016, o Administrador celebrou o "Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário-FII", registrado em 28 de dezembro de 2016, sob o nº 1812014, perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual aprovou a alteração da razão social do Administrador.

Em 04 de janeiro de 2017, o Administrador celebrou o "Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário-FII", registrado em 06 de janeiro de 2017, sob o nº 1812599, perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo ("Regulamento"), de forma a atender exigências feitas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

A Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 05 de abril de 2019, nos termos do Regulamento e demais regulamentações aplicáveis ("Assembleia Geral"), deliberou pela presente Oferta. O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472/08, com as disposições contidas no Regulamento e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

REGISTRO DA OFERTA NA CVM: A OFERTA FOI APROVADA E REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2019/020, EM 30 DE MAIO DE 2019.

As Cotas serão distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"), administrado pela B3, e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3, observado o disposto neste prospecto ("Prospecto") e no Regulamento. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

A JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 287, 6º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.516.035/0001-20 ("Gestor") é responsável pela gestão da carteira ao Fundo.

O Fundo tem como objetivo a realização de investimentos em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez (conforme definido no Regulamento) buscando proporcionar aos Cotistas, em regime de melhores esforços, uma rentabilidade superior à Rentabilidade Alvo, fundamentalmente a partir dos ganhos decorrentes da rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez.

A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA, ESTIMATIVA, PROJEÇÃO OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE AOS COTISTAS POR PARTE DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR. ADEMAIS, DIVERSOS FATORES PODERÃO AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO, NOTADAMENTE CONFORME DESCRITO NO REGULAMENTO E NOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

"OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO 5 "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO, NAS PÁGINAS 33 A 41 PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS."

"A AUTORIZAÇÃO PARA O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO, OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."

"A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."

"PROSPECTO DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS."

"ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS."



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

CUSTODIANTE E ESCRITURADOR



GESTOR



ASSESSOR LEGAL



INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA AO ADMINISTRADOR, BEM COMO DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ SUJEITO.

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA E SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE COLOCAÇÃO.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR OU 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 GARANTIA DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR DO FUNDO, DAS INSTITUIÇÕES INTERMEDIÁRIAS DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

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 DE INVESTIMENTO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES.....	7
1.1.	Termos Definidos	7
2.	RESUMO CONTENDO CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	14
2.1.	Características da Oferta	14
3.	IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, GESTOR, CONSULTORES E AUDITORES	17
3.1.	Informações sobre as Partes	17
<i>3.1.1.</i>	<i>Administrador.....</i>	<i>17</i>
<i>3.1.2.</i>	<i>Gestor</i>	<i>17</i>
<i>3.1.3.</i>	<i>Coordenador Líder.....</i>	<i>17</i>
<i>3.1.4.</i>	<i>Assessor Legal.....</i>	<i>18</i>
<i>3.1.5.</i>	<i>Auditor Independente</i>	<i>18</i>
4.	INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA.....	19
4.1.	Características e Prazos	19
<i>4.1.1.</i>	<i>Quantidade de Cotas</i>	<i>19</i>
<i>4.1.2.</i>	<i>Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas</i>	<i>19</i>
<i>4.1.3.</i>	<i>Direito de Preferência.....</i>	<i>20</i>
<i>4.1.4.</i>	<i>Direito de Subscrição de Sobras.....</i>	<i>21</i>
<i>4.1.5.</i>	<i>Montante Total da Oferta.....</i>	<i>21</i>
<i>4.1.6.</i>	<i>Autorização para a Realização da Oferta</i>	<i>21</i>
<i>4.1.7.</i>	<i>Condição para a Manutenção da Oferta</i>	<i>22</i>
<i>4.1.8.</i>	<i>Histórico das Cotações das Cotas e Volume Negociado na B3.....</i>	<i>22</i>
<i>4.1.9.</i>	<i>Preço de Subscrição.....</i>	<i>24</i>
<i>4.1.10.</i>	<i>Cronograma da Oferta.....</i>	<i>24</i>
<i>4.1.11.</i>	<i>Posição Patrimonial do Fundo</i>	<i>24</i>
<i>4.1.12.</i>	<i>Público Alvo</i>	<i>26</i>
<i>4.1.13.</i>	<i>Inadequação do Investimento.....</i>	<i>26</i>
<i>4.1.14.</i>	<i>Negociação das Cotas</i>	<i>27</i>
<i>4.1.15.</i>	<i>Suspensão, Cancelamento, Alterações das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta</i>	<i>27</i>
4.2.	Contrato de Estruturação e Distribuição	28
<i>4.2.1.</i>	<i>Regime de Distribuição</i>	<i>29</i>
<i>4.2.2.</i>	<i>Plano de Distribuição</i>	<i>29</i>
<i>4.2.3.</i>	<i>Relação do Coordenador Líder com o Fundo</i>	<i>31</i>
<i>4.2.4.</i>	<i>Demonstrativo do Custo da Distribuição</i>	<i>31</i>
4.3.	Contrato de Garantia de Liquidez	31
4.4.	Destinação dos Recursos	32
4.5.	Estudo de Viabilidade	32
5.	FATORES DE RISCO.....	33
5.1.	Riscos Referentes à Oferta.....	33
<i>5.1.1.</i>	<i>Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta.....</i>	<i>33</i>
<i>5.1.2.</i>	<i>Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta.....</i>	<i>33</i>

5.1.3.	<i>Risco de Conflito de Interesses tendo em vista que o Gestor elaborou o “Estudo de Viabilidade” da Oferta</i>	33
5.1.4.	<i>Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta</i>	33
5.2.	Riscos Referentes ao Ambiente Macroeconômico bem como ao Fundo e o seu Setor de Atuação	34
5.2.1.	<i>Riscos em Decorrência do Ambiente Macroeconômico</i>	34
5.2.2.	<i>Risco de Mercado dos Ativos de Liquidez e dos Ativos Alvo</i>	34
5.2.3.	<i>Risco de Crédito</i>	34
5.2.4.	<i>Risco Relacionados à Liquidez</i>	35
5.2.5.	<i>Risco Relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário</i>	35
5.2.6.	<i>A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados pelo Fundo e seus resultados.....</i>	35
5.2.7.	<i>Risco de Mercado das Cotas do Fundo</i>	36
5.2.8.	<i>Risco Tributário</i>	36
5.2.9.	<i>Risco de Concentração da Carteira do Fundo</i>	36
5.2.10.	<i>Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários.....</i>	36
5.2.11.	<i>Risco relacionado a corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários....</i>	37
5.2.12.	<i>Risco Operacional.....</i>	37
5.2.13.	<i>Risco de Governança</i>	37
5.2.14.	<i>Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento.....</i>	37
5.2.15.	<i>Risco de Concentração de Propriedade de Cotas</i>	38
5.2.16.	<i>Risco de Diluição</i>	38
5.2.17.	<i>Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos.....</i>	38
5.2.18.	<i>Risco do Prazo</i>	38
5.2.19.	<i>Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez</i>	38
5.2.20.	<i>Risco de potenciais conflitos de interesse na Assembleia Geral de Cotistas</i>	39
5.2.21.	<i>Risco da morosidade da justiça brasileira.....</i>	39
5.2.22.	<i>Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou Custodiante ..</i>	39
5.2.23.	<i>Risco de Liquidação Antecipada do Fundo</i>	39
5.2.24.	<i>Risco Relacionado ao Mercado Imobiliário</i>	39
5.2.25.	<i>Risco de Desapropriação e de Sinistro</i>	39
5.2.26.	<i>Risco das Contingências Ambientais</i>	40
5.2.27.	<i>Risco Relativo à Atividade Empresarial</i>	40
5.2.28.	<i>Risco Jurídico.....</i>	40
5.2.29.	<i>Risco Regulatório.....</i>	40
5.2.30.	<i>Risco de Execução das Garantias Areladas aos Ativos Alvo</i>	40
5.2.31.	<i>Risco de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Estruturação e Distribuição</i>	41
5.2.32.	<i>Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas.</i>	41
5.2.33.	<i>Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros</i>	41
5.2.34.	<i>Risco de Diluição Imediata no Valor dos Investimentos</i>	41
5.2.35.	<i>Demais Riscos</i>	41

6.	SUMÁRIO	42
6.1.	Base Legal	42
6.2.	Classificação ANBIMA.....	42
6.3.	Objetivo do Fundo.....	42
6.4.	Prazo de Duração	42
6.5.	Política de Investimento.....	42
6.6.	Cinco Principais Fatores de Risco.....	44
6.7.	Carteira do Fundo	45
6.8.	Primeira Emissão do Fundo	47
6.9.	Administração do Fundo.....	47
6.10.	Responsabilidade do Administrador e do Gestor	47
6.11.	Taxa de Administração	47
6.12.	Taxa de Performance	48
6.13.	Taxa de Ingresso	48
6.14.	Taxa de Saída.....	48
6.15.	Gestor	48
6.16.	Assembleia Geral de Cotistas	49
6.17.	Política de Distribuição de Resultados.....	49
6.18.	Histórico da Distribuição de Resultados do Fundo	50
6.19.	Situações de Conflito de Interesses	51
6.20.	Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo.....	51
6.21.	Demonstrações Financeiras do Fundo	52
6.22.	Apresentação do Administrador	52
6.22.1.	<i>Administração Fiduciária</i>	52
6.22.2.	<i>Custódia Fiduciária</i>	52
6.23.	Apresentação do Gestor	52
6.23.1.	<i>Histórico.....</i>	53
6.23.2.	<i>Gestão de recursos</i>	53
6.23.3.	<i>Assessoria Financeira</i>	53
6.24.	Apresentação do Coordenador Líder.....	53
6.24.1.	<i>Histórico do Grupo Ourinvest no Mercado Imobiliário.....</i>	55
6.25.	O Mercado de fundos imobiliários	55
6.26.	Os "Fundos de CRIs"	56
7.	TRIBUTAÇÃO	57
7.1.	Tributação do Fundo	57
7.1.1.	<i>Imposto de Renda</i>	57
7.1.2.	<i>IOF/Títulos</i>	57
7.2.	Tributação dos Investidores	58
7.2.1.	<i>Imposto de Renda</i>	58
7.2.2.	<i>Investidores Residentes no Exterior</i>	58
7.2.3.	<i>IOF/Títulos</i>	58
7.2.4.	<i>IOF/Câmbio</i>	59
7.3.	Alteração do Tratamento Tributário	59
8.	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA.....	60
8.1.	Relacionamento entre as Partes	60
8.1.1.	<i>Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder.....</i>	60

8.1.2.	<i>Relacionamento do Administrador com o Gestor</i>	60
8.1.3.	<i>Relacionamento do Administrador com o Custodiante/ Escriturador</i>	60
8.1.4.	<i>Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor</i>	61
8.1.5.	<i>Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante/ Escriturador</i>	61
8.1.6.	<i>Relacionamento do Gestor com o Custodiante/ Escriturador</i>	61
8.1.7.	<i>Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes</i>	61
9.	PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS	62
9.1.	Informações aos Cotistas	62
9.2.	Remessa de Informações à CVM e à Entidade Administradora do Mercado Organizado	62
10.	INFORMAÇÕES RELEVANTES	63
10.1.	Esclarecimentos a respeito da Oferta	63
10.1.1.	<i>Administrador</i>	63
10.1.2.	<i>Gestor</i>	63
10.1.3.	<i>Coordenador Líder</i>	64
10.1.4.	<i>Comissão de Valores Mobiliário</i>	64
10.1.5.	<i>B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão</i>	65
11.	ATENDIMENTO AOS COTISTAS	66
11.1.	Atendimento aos Cotistas	66
11.1.1.	<i>Ouvidoria</i>	66
ANEXO I	- REGULAMENTO DO FUNDO	69
ANEXO II	- ESTUDO DE VIABILIDADE	145
ANEXO III	- DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR	151
ANEXO IV	- DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER	155
ANEXO V	- MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO	159
ANEXO VI	- DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	175
ANEXO VII	- ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS QUE APROVOU A PRESENTE OFERTA	207

1. DEFINIÇÕES

1.1. Termos Definidos

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

<u>“Administrador”</u> :	FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1842, 1º andar, conjunto 17, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.317.692/0001-94, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de fundos de investimento, por meio do Ato Declaratório nº 6.547, de 18 de outubro de 2001;
<u>“ANBIMA”</u> :	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
<u>“Anúncio de Encerramento”</u> :	Anúncio de encerramento da Oferta, que será divulgado nos termos do artigo 29 de Instrução CVM nº 400/03;
<u>“Anúncio de Início”</u> :	Anúncio de início da Oferta, que será divulgado na forma do artigo 52 da Instrução CVM nº 400/03;
<u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u> :	A assembleia geral de Cotistas do Fundo;
<u>“Ativos Alvo”</u> :	(i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da regulamentação aplicável; (iii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (iv) CRI, (v) LCI, (vi) LH, (vii) Cotas de FIP; (viii) Cotas de FII; (ix) Cotas de FIDC; (x) Debêntures; (xi) Outros Títulos e Valores Mobiliários; (xii) letras imobiliárias garantidas; e (xiii) quaisquer outros ativos permitidos nos termos da regulamentação em vigor;
<u>“Ativos de Liquidez”</u> :	Os seguintes ativos: a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; b) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez diária; e/ou c) Operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária;
<u>“Auditor Independente”</u> :	Empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo ou seus sucessores e substitutos, nos termos do Regulamento;
<u>“BACEN”</u> :	Banco Central do Brasil;
<u>“B3”</u> :	B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão;
<u>“Boletim de Subscrição”</u> :	O Boletim de Subscrição das Cotas do Fundo;
<u>“Built To Suit”</u> :	Significa, em português, construção sob demanda específica;
<u>“CNPJ/ME”</u> :	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
<u>“Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros”</u> :	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros;

<u>“Comitê de Investimentos”</u> :	É o comitê de investimentos conforme atribuições estabelecidas no Capítulo XXV do Regulamento;
<u>“Contrato de Estruturação e Distribuição”</u> :	“ <i>Contrato de Estruturação e Distribuição de Cotas da 2ª Emissão, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário-FII</i> ”, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Coordenador Líder e a Ourinvest Asset;
<u>“Contrato de Gestão”</u> :	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Administração de Carteira do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário-FII</i> ”, por meio do qual o Fundo contratou o Gestor para gerir a carteira do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
<u>“Coordenador Líder”</u> :	OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728 – sobreloja, CEP 01310-919, Bela Vista, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.997.804/0001-07;
<u>“Cotas de FIDC”</u> :	As cotas de FIDC emitidas por fundos de investimento cuja política de investimento seja similar ou compatível com a Política de Investimentos;
<u>“Cotas de FII”</u> :	As cotas de FII emitidas por fundos de investimentos cuja política de investimentos seja similar ou compatível com a Política de Investimentos;
<u>“Cotas de FIP”</u> :	As cotas de FIP emitidas por fundos de investimentos cuja política de investimentos seja similar ou compatível com a Política de Investimentos;
<u>“Cotas”</u> :	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo;
<u>“Cotistas”</u> :	Os titulares de Cotas do Fundo;
<u>“CRI”</u> :	Os certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514/97, conforme alterada, e pela Instrução CVM nº 414/04;
<u>“Custodiante”</u> ou <u>“Escriturador”</u> :	BANCO FINAXIS 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/ME sob o n.º 11.758.741/0001-52.
<u>“CVM”</u> :	Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Data de Liquidação”</u> :	É cada data da liquidação das Cotas subscritas após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência e do término do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, conforme indicado no Cronograma da Oferta constante desse Prospecto;
<u>“Data de Liquidação do Direito de Preferência”</u> :	É a data de liquidação das Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, que deverá ocorrer no dia do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, qual seja, em 25 de junho de 2019;
<u>“Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras”</u> :	É a data de liquidação das Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras, que deverá ocorrer no dia do encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, qual seja, em 04 de julho de 2019;
<u>“Debêntures”</u> :	As debêntures emitidas por sociedades por ações de capital aberto ou fechado e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
<u>“Dia Útil”</u> :	Qualquer dia exceto: (i) sábados e domingos; (ii) feriados de âmbito nacional; (iii) feriados do calendário financeiro; (iv) feriados no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo; e (v) dias em que não houver expediente na B3;

"Direito de Preferência":	É o direito de preferência assegurado aos Cotistas do Fundo para subscrição das Cotas da Oferta, conforme indicado no item 4.1.3. desse Prospecto;
"Direito de Subscrição de Sobras":	É o direito de subscrição de sobras assegurado aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou ao cessionário do Direito de Preferência que exercer o Direito de Preferência, conforme indicado no item 4.1.4. desse Prospecto;
"FIDC":	O fundo de investimento em direitos creditórios, constituído na forma da Instrução CVM nº 356/01;
"FII":	O fundo de investimento imobiliário, constituído na forma da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08;
"FIP":	O fundo de investimento em participações, constituído na forma da Instrução CVM nº 578/16;
"Fundo":	É o OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO-FII , constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;
"Gestor":	JPP CAPITAL GESTAO DE RECURSOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 287, 6º andar, Bela Vista, CEP 01311-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.516.035/0001-20;
"IGP-M":	O Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"IMA-B 5":	Índice de Mercado ANBIMA, série B, que reflete a metodologia adotada pela ANBIMA determinado pelos indexadores a que são atrelados os títulos indexados ao IPCA;.
"Instituições Participantes da Oferta":	O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, caso entenda adequado, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Oferta. Foram convidadas as seguintes Instituições Participantes: GUIDE INVESTIMENTOS S/A CORRETORA DE VALORES , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº356, 7º andar, CEP 01014-910, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17 (" <u>Guide Investimentos</u> "); RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº4440, 11º andar CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.816.451/0001-15 (" <u>RB Capital DTVM</u> ") ; INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, nº777, CEP 30.110-051, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46 (" <u>Inter DTVM</u> ") ; ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça Botafogo, nº00228, CEP 22.250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25 (" <u>Orama DTVM</u> "); GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelaria, nº65, CEP 20.091-020,

	<p>inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62 (“<u>Genial</u>”); GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na rua Surubim, nº 373, 1º andar, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.816.451/0001-1 (“<u>Genial Câmbio</u>”); e Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, bloco 01, salas 314 a 318, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04 (“<u>Ativa</u>” e em conjunto com a Guide Investimentos, RB Capital DTVM, Inter DTVM, Órama DTVM, Genial e Genial Câmbio, as “<u>Instituições Contratadas</u>”, e quando em conjunto com o Coordenador Líder, “<u>Instituições Participantes</u>”)</p>
“ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 401/03</u> ”:	Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 414/04</u> ”:	Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada
“ <u>Instrução CVM nº 472/08</u> ”:	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 505/11</u> ”:	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 555/14</u> ”:	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 578/16</u> ”:	Instrução da CVM nº 578, de 30 de agosto de 2016, conforme alterada;
“ <u>Investidores</u> ”:	Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, sendo vedada, no entanto, a participação de clubes de investimento;
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	O Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado pelo Decreto nº 7.536 de 26 de julho de 2011;
“ <u>IPCA</u> ”:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>IRRF</u> ”:	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
“ <u>LCI</u> ”:	Letras de Crédito Imobiliário, emitidas nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 11.033/04</u> ”	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;

<u>"Lei nº 9.514/97":</u>	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
<u>"Lei nº 9.779/99":</u>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<u>"LH":</u>	As letras hipotecárias, regidas pela Lei nº 7.684, de 02 de dezembro de 1988, conforme alterada;
<u>"Loan to Value":</u>	Significa, em português, dívida em relação ao valor da garantia;
<u>"Lote Adicional":</u>	São as Cotas que o Coordenador Líder poderá optar por acrescentar à Quantidade Total de Cotas em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 200.000 (duzentos mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas;
<u>"Montante Mínimo da Oferta":</u>	É o montante mínimo de Cotas que deverão ser subscritas na Oferta, equivalente a R\$ 20.882.000,00 (vinte milhões e oitocentos e oitenta e dois mil reais);
<u>"Montante Total da Oferta":</u>	O Montante Total da Oferta é de até R\$ 104.410.000,00 (cento e quatro milhões e quatrocentos e dez mil reais), observado o Montante Mínimo da Oferta.
<u>"Oferta":</u>	A presente oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 472/08.
<u>"Ourinvest Asset":</u>	OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA. instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.728, 5º andar, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.034.817/0001.43;
<u>"Outros Títulos e Valores Mobiliários"</u>	Significa quaisquer outros títulos e valores mobiliários, que não CRI, LCI, LH, Cotas de FII, Cotas de FIP, Cotas de FIDC e Debêntures, permitidos ou que venham a ser permitidos de acordo com a Instrução CVM nº 472/08;
<u>"Overcollateral":</u>	Significa, em português, excesso de garantia;
<u>"Patrimônio Líquido":</u>	Significa a soma algébrica dos ativos da carteira do Fundo, correspondente: a (i) soma dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que possam integrar a carteira do Fundo; e (ii) deduzidas as exigibilidades do Fundo;
<u>"Período de Apuração":</u>	O período compreendido entre o 1º (primeiro) e o último Dia Útil de cada semestre civil;
<u>"Período de Colocação":</u>	Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta para a CVM por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, o que ocorrer primeiro. UMA VEZ QUE AS COTAS SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA, AS COTAS DA PRESENTE EMISSÃO TALVEZ APENAS POSSAM SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO 6 (SEIS) MESES APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO.
<u>"Período de Exercício do Direito de Preferência":</u>	É o período em que os Cotistas poderão manifestar o exercício do seu Direito de Preferência e que se inicia em 10 de junho de 2019 e termina em 24 de junho de 2019;
<u>"Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras":</u>	É o período em que os Cotistas poderão manifestar o exercício do seu Direito de Subscrição de Sobras e que se inicia em 27 de junho de 2019 e termina em 03 de julho de 2019;

<u>“Período de Referência”:</u>	O período de referência para fins de apuração da Taxa de Performance, entendido como o período semestral compreendido entre o 1º (primeiro) dia útil anterior ao início de cada Período de Apuração, conforme descrito no artigo 23º do Regulamento, e o 1º (primeiro) dia útil anterior ao término de cada Período de Apuração;
<u>“Pessoas Vinculadas”:</u>	Significam as pessoas vinculadas conforme definidas no inciso (vi) do artigo 1º da Instrução CVM nº 505/11, conforme alterada;
<u>“Política de Investimentos”:</u>	É a política de investimento do Fundo, conforme descrita no artigo 5º do Regulamento;
<u>“Preço de Subscrição”:</u>	O preço de subscrição de Cotas será de R\$ 104,41 (cento e quatro reais e quarenta e um centavos) por Cota, valor definido conforme o valor patrimonial das Cotas do Fundo apurado no Dia Útil imediatamente anterior a data de divulgação do Anúncio de Início, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do artigo 9º, parágrafo 4º do Regulamento, observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM;
<u>“Primeira Emissão”:</u>	É a primeira emissão do Fundo aprovada em 2016 e realizada em 2017;
<u>“Pro rata die”:</u>	Significa, em português, em proporção ao dia;
<u>“Prospecto”:</u>	Este <i>“Prospecto de Oferta Pública de Distribuição das Cotas da 2ª Emissão do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário-FII”</i> ;
<u>“Rating”:</u>	Relatório de classificação de risco local, emitido por agências de classificação de risco, autorizadas pela CVM;
<u>“Regulamento”:</u>	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que foi registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que se encontra anexo ao presente Prospecto na forma do Anexo I;
<u>“Rentabilidade Alvo”:</u>	É a rentabilidade alvo do Fundo, correspondente ao IMA-B 5, divulgado pela ANBIMA, acrescida de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano. A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS. ADEMAIS, OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DISPOSTA NO ITEM 5 DESTA PROSPECTO, PRINCIPALMENTE COM RELAÇÃO AO FATOR DE RISCO “RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO”;
<u>“Representante dos Cotistas”:</u>	Um ou mais representantes nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08;
<u>“Reserva de Liquidez”</u>	Significa o montante mínimo equivalente a 3% (três por cento) do patrimônio líquido do Fundo que deverá permanecer aplicado em Ativos de Liquidez;
<u>“Sale Lease Back”</u>	Significa, em português, operação de venda com locação imediata ao vendedor do imóvel;
<u>“Taxa de Administração”:</u>	A remuneração estabelecida no artigo 22º do Regulamento;

“Taxa de Performance”:	A remuneração estabelecida no artigo 23º do Regulamento;
“Termo de Adesão ao Regulamento”:	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas; e
“Valor de Referência”:	Significa: (A) o valor de mercado das Cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3 (IFIX); ou (B) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso as Cotas não atinjam o critério estabelecido no item “(A)” acima.

2. RESUMO CONTENDO CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Características da Oferta

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento.

Fundo	OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO-FII
Administrador	FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificado.
Gestor	JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., acima qualificada.
Coordenador Líder	OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificado.
Instituições Participantes da Oferta	Guide Investimentos, RB Capital DTVM , Inter DTVM , Orama DTVM , Genial, Genial Câmbio e Ativa.
Tipo de Fundo	Condomínio fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas, pelo Investidor.
Prazo de Duração	O Fundo tem o prazo de duração indeterminado.
Objeto do Fundo	O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez (conforme definido no Regulamento) buscando proporcionar aos Cotistas, em regime de melhores esforços, uma rentabilidade superior à Rentabilidade Alvo, fundamentalmente a partir dos ganhos decorrentes da rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez.
Destinação dos Recursos	Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, selecionados a exclusivo critério do Gestor desde que observada a Política de Investimento.
Número da Emissão	2ª emissão de Cotas do Fundo, nos termos da Assembleia Geral.;
Montante Total da Oferta	O Montante Total da Oferta é de até R\$ 104.410.000,00 (cento e quatro milhões e quatrocentos e dez mil reais), observado o Montante Mínimo da Oferta.
Montante Mínimo da Oferta	É o montante mínimo de Cotas que deverão ser subscritas na Oferta, equivalente a R\$ 20.882.000,00 (vinte milhões e oitocentos e oitenta e dois mil reais);
Montante Mínimo por Investidor	Não haverá montante mínimo por Investidor.
Valor Máximo de Investimento	Não há limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica), brasileiro ou estrangeiro.
Preço de Subscrição	O preço de subscrição de Cotas será de R\$ 104,41 (cento e quatro reais e quarenta e um centavos) por Cota, valor definido conforme o valor patrimonial das Cotas do Fundo apurado no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do artigo 9º, parágrafo 4º do Regulamento, observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.
Quantidade Total de Cotas da Oferta	Serão emitidas até 1.000.000 (um milhão) Cotas, totalizando o Montante Total da Oferta de até R\$ 104.410.000,00 (cento e quatro milhões e quatrocentos e dez mil reais), sem prejuízo do eventual exercício do Lote Adicional.

Lote Adicional	São as Cotas que o Coordenador Líder poderá optar por acrescer à Quantidade Total de Cotas em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 200.000 (duzentos mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas.								
Regime de Colocação	As Cotas serão distribuídas pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços de colocação. Caso não seja subscrito o total de Cotas desta Oferta, o Coordenador Líder não se responsabilizará pela subscrição do saldo não colocado, sendo admitida, no entanto, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a faculdade de subscrição de Cotas.								
Período de Colocação	Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação deste Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta para a CVM por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, o que ocorrer primeiro.								
Público Alvo	Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, sendo vedada, no entanto, a participação de clubes de investimento. Não haverá divisão da Oferta entre Investidores não institucionais e Investidores institucionais. OS INVESTIDORES INTERESSADOS DEVEM TER CONHECIMENTO DA REGULAMENTAÇÃO QUE REGE A MATÉRIA E LER ATENTAMENTE AO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 33 A 41 DESTA PROSPECTO, E O REGULAMENTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.								
Rentabilidade Alvo	É a rentabilidade alvo do Fundo, correspondente ao IMA-B 5, divulgado pela ANBIMA, acrescida de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano. A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS. ADEMAIS, OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DISPOSTA NESTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE COM RELAÇÃO AO FATOR DE RISCO “RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO”;								
Taxa de Administração e Taxa de Performance	Pela prestação dos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulação vigente, o Fundo pagará uma remuneração à Administradora, conforme tabela abaixo: <table border="1" data-bbox="641 1591 1377 1791"> <thead> <tr> <th>Faixa do Valor de Referência do Fundo</th> <th>Valor Percentual Praticado (ao ano)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R\$0,00 a R\$50.000.000,00</td> <td>1,1625%</td> </tr> <tr> <td>R\$50.000.000,01 a R\$100.000.000,00</td> <td>1,125%</td> </tr> <tr> <td>Acima de R\$100.000.000,01</td> <td>1,05%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Além da Taxa de Administração, será devida uma Taxa de Performance ao Gestor, equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de</p>	Faixa do Valor de Referência do Fundo	Valor Percentual Praticado (ao ano)	R\$0,00 a R\$50.000.000,00	1,1625%	R\$50.000.000,01 a R\$100.000.000,00	1,125%	Acima de R\$100.000.000,01	1,05%
Faixa do Valor de Referência do Fundo	Valor Percentual Praticado (ao ano)								
R\$0,00 a R\$50.000.000,00	1,1625%								
R\$50.000.000,01 a R\$100.000.000,00	1,125%								
Acima de R\$100.000.000,01	1,05%								

	Administração, que exceder a Rentabilidade Alvo, qual seja o IMA-B 5 acrescido de 0,50% (meio por cento) ao ano, conforme prevista no Regulamento do Fundo.
Anúncios relacionados à Oferta e ao Fundo	Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.finaxis.com.br), na página do Coordenador Líder na rede mundial de computadores (http://www.ourinvest.com.br), na página da CVM na rede mundial de computadores (http://www.cvm.gov.br/), na página da B3 na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br/), e nas páginas das Instituições Participantes da Oferta: (www.guide.com.br), (www.rbcapitaldtvm.com), (https://www.bancointer.com.br/interdtvm/), (www.orama.com.br), (https://www.genialinvestimentos.com.br/investimentos/oferta-publica/) de modo a garantir aos Investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou não as Cotas e https://www.ativainvestimentos.com.br/ .
Inadequação da Oferta a Investidores	O investimento em Cotas do Fundo não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção 5 “Fatores de Risco” nas páginas 33 a 41 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.
Deliberação da Oferta	A Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 05 de abril de 2019, nos termos do Regulamento e demais regulamentações aplicáveis, deliberou pela presente Oferta.
Distribuição e Negociação das Cotas	As Cotas serão distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. As Cotas sempre poderão ser negociadas após a divulgação do anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.
Custodiante	O BANCO FINAXIS S.A.
Escriturador	O BANCO FINAXIS S.A.
Auditor Independente	O GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES
Assessor Legal da Oferta	TAUIL & CHQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER BROWN

3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, GESTOR, CONSULTORES E AUDITORES

3.1. Informações sobre as Partes

3.1.1. *Administrador*

FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Paulista, nº 1842, 1º andar, Conjunto 17

Bela Vista – SP

At.: Ricardo Augusto Meira Pedro

Tel.: (11) 3526-9001

Fax: (11) 3526-9001

E-mail: admregulatorio@finaxis.com.br

Website: www.finaxis.com.br

Declaração do Administrador nos termos do artigo 56, caput e §5º, da Instrução CVM nº 400/03:

O Administrador, representado por seu diretor, Sr. Ricardo Augusto Meira Pedro declara que:

- (i) Documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM;
- (ii) O Prospecto contém na sua data de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição de carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborados de acordo com as normas pertinentes em vigor;
- (iii) O Regulamento do Fundo contém informações verdadeiras, relevantes e necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição de carteira de investimento do Fundo e dos riscos associados aos investimentos no Fundo, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e
- (iv) É responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a realização da Oferta.

3.1.2. *Gestor*

JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Av. Paulista, nº 287, 6º andar

São Paulo - SP

At.: Sr. Roni Rodrigues Antonio

Tel.: (11) 2187-1462

Fax: (11) 2187-1450

E-mail: roni.antonio@jppcapital.com.br

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

3.1.3. *Coordenador Líder*

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Av. Paulista, nº 1728, sobreloja

São Paulo - SP

At.: Fernando Mett Fridman

Tel.: (11) 4081 4419

Fax: (11) 4081 4444

E-mail: ofertaspublicas@ourinvest.com.br

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

Declaração do Coordenador Líder nos termos do artigo 56, caput e §5º, da Instrução CVM nº 400/03:

O Coordenador Líder declara que:

(i) Tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações prestadas pelo Fundo por ocasião do registro durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta. Inclusive aquelas eventuais ou periódicas e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira, constantes desse Prospecto, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) O Prospecto contém na sua data de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição de carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborados de acordo com as normas pertinentes em vigor; e

(iii) O Regulamento do Fundo contém informações verdadeiras, relevantes e necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição de carteira de investimento do Fundo e dos riscos associados aos investimentos no Fundo, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

3.1.4. Assessor Legal

TAUIL & CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER BROWN

Avenida Juscelino Kubitschek, 1455, 5º e 6º andares

São Paulo - SP

At.: Bruno Cerqueira

Tel.: (11) 2504-4694

Fax: (11) 2504-4211

E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com

Website: www.tauilchequer.com.br

3.1.5. Auditor Independente

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES

Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105 – 12º Andar

São Paulo - SP

At.: Thiago Brehmer

Tel.: (11) 3886-5100

E-mail: thiago.brehmer@br.gt.com

Website: <https://www.grantthornton.com.br/>

4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

A presente Oferta se restringe exclusivamente a distribuição das Cotas e terá as características abaixo descritas.

4.1. Características e Prazos

4.1.1. *Quantidade de Cotas*

A presente Oferta é composta por até 1.000.000 (um milhão) Cotas. O Coordenador Líder poderá aumentar a Quantidade Total de Cotas em até 20% (vinte por cento), ou seja, ou seja 200.000 (duzentas mil) Cotas. A opção de Lote Adicional poderá ser destinada a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

4.1.2. *Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas*

Observadas as condições específicas aplicáveis ao Direito de Preferência e às Sobras, conforme definidos, a subscrição das Cotas será feita nos termos do Boletim de Subscrição e/ou demais documentos da Oferta, sendo que as Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação serão canceladas pelo Administrador. O Boletim de Subscrição servirá como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito. Observadas as regras específicas relativas ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição das Sobras, os pedidos de subscrição deverão ser dirigidos ao Coordenador Líder ou às Instituições Participantes da Oferta, a quem caberá, observados (i) o limite das Cotas emitidas; e (ii) o Público Alvo da Oferta, aceitá-los ou não, de acordo com os procedimentos de distribuição.

As Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, observado o previsto abaixo.

Quando de seu ingresso no Fundo, cada Investidor deverá assinar Termo de Adesão ao Fundo a ser disponibilizado pelo Administrador. Caberá a cada Investidor informar imediatamente ao Administrador a alteração ou atualização de seus dados cadastrais.

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas. As Cotas, independentemente da emissão ou série, conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.

Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício em que forem emitidas, calculados pro rata die a partir do momento de sua integralização.

Os Cotistas do Fundo:

- (i) não poderão exercer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o Cotista não poderá, em qualquer hipótese, requerer o resgate de suas Cotas.

As Cotas de emissão do Fundo, depois de integralizadas, deverão ser negociadas única e exclusivamente no mercado de bolsa ou balcão organizado administrado pela B3.

Os Cotistas terão direito de preferência nas novas emissões de Cotas do Fundo, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao tal direito. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas e a terceiros, caso os Cotistas declinem de suas respectivas participações na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitidas nos termos da regulamentação aplicável.

Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira. Não haverá limitação quanto à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por um único Investidor.

Caso haja Cotista, titular de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo invista, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor.

4.1.3. Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas inicialmente ofertadas, pelo prazo de 10 (dez) Dias Úteis (observados os procedimentos da B3 e do Escriturador, conforme o caso), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 1,3888888888888888, calculado considerando a Quantidade Total de Cotas, sem considerar o Lote Adicional, dividida pelo número total de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotistas na data de divulgação do Anúncio de Início. A quantidade máxima de Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, indicado no Cronograma da Oferta, conforme item 4.1.10 do presente Prospecto, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil contado a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil contado a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder, pelo endereço de e-mail escrituracao@finaxis.com.br. O horário de atendimento do Escriturador é das das 10:00 às 17:00, apenas de Dias Úteis.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 5º (quinto) Dia Útil contado a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 9º (nono) Dia Útil contado a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Cotas objeto da Oferta a ser subscrita; (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos nesse Prospecto; e (iii) deverão manifestar a intenção de participar em um eventual rateio de sobras das Cotas não subscritas durante o exercício do Direito de Preferência.

A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada (i) pelo Preço de Subscrição, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas; e (ii) na Data de Liquidação do Direito de Preferência, correspondente ao dia do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Data de Liquidação do Direito de Preferência"), e observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

4.1.4. Direito de Subscrição de Sobras

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência e não havendo a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será conferido, a cada Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas ou terceiro cessionário do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, observado que até o 5º (quinto) Dia Útil contado a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, inclusive, junto ao Escriturador ou à B3, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador ou da B3, conforme o caso. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, somente seu Direito de Subscrição de Sobras.

A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras será realizada pelo Preço de Subscrição, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas e na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, correspondente à data da liquidação das Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras ("Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS.

4.1.5. Montante Total da Oferta

O Montante Total da Oferta é de até R\$ 104.410.000,00 0 (cento e quatro milhões e quatrocentos e dez mil reais), podendo ser acrescido em função do Lote Adicional.

4.1.6. Autorização para a Realização da Oferta

A Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 05 de abril de 2019, nos termos do Regulamento e demais regulamentações aplicáveis ("Assembleia Geral"), deliberou pela presente Oferta.

4.1.7. Condição para a Manutenção da Oferta

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta até o término do Período de Colocação, equivalente a R\$ 20.882.000,00 (vinte milhões e oitocentos e oitenta e dois mil reais); As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas.

Enquanto não forem subscritas Cotas em quantidade equivalente ao Montante Mínimo da Oferta a totalidade dos recursos oriundos da integralização das Cotas será aplicada exclusivamente em Ativos de Liquidez.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não venha a ser atingido até o término do Período de Colocação os valores que tiverem sido integralizados pelos Investidores serão devolvidos aos respectivos subscritores, acrescidos dos redimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Ativos de Liquidez realizadas no período, decrescido dos eventuais tributos aplicáveis.

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Caso tenham sido subscritas Cotas que correspondam ao Montante Mínimo da Oferta, mas não correspondentes ao Montante Total da Oferta, somente as Cotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização de Cotas.

Tendo em vista a possibilidade de subscrição parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, o Investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que haja a distribuição: (a) da totalidade das Cotas objeto da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição, mediante crédito em conta; ou (b) de uma proporção ou volume mínimo originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta, podendo o Investidor, observados os procedimentos operacionais da B3, no momento da aceitação, indicar se, implementando se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas por ele indicadas ou quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele indicadas, sendo que, se o Investidor tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição, mediante crédito em conta.

4.1.8. Histórico das Cotações das Cotas e Volume Negociado na B3

As cotas da 1ª emissão do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 01 de junho de 2017, sob o código "OUJP11". A tabela a seguir indica os valores de negociação máxima, mínima e de fechamento.

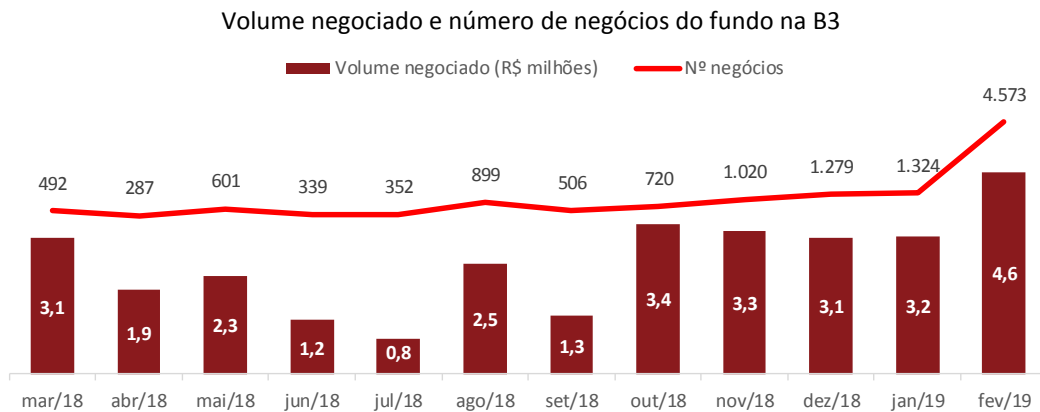
Cotações do Ourinvest JPP FII

Cotações mensais			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Máx	Mín	Fech
fev/19	108,50	105,50	108,50
jan/19	106,91	101,06	106,91
dez/18	103,50	99,01	102,84
nov/18	102,49	98,47	101,71
out/18	98,10	94,11	98,10
set/18	98,50	95,61	97,00
ago/18	99,96	97,02	98,25
jul/18	102,43	99,50	100,48
jun/18	102,50	99,00	100,50
mai/18	105,50	100,80	102,00
abr/18	107,00	101,11	105,87
mar/18	105,00	101,50	104,50
fev/18	106,50	102,05	102,99
jan/18	107,49	98,10	106,20
dez/17	102,00	96,00	100,50
nov/17	100,98	95,00	96,00
out/17	99,49	94,00	97,00
set/17	102,50	96,50	99,01
ago/17	107,50	90,01	100,10
jul/17	110,00	104,01	108,70
jun/17	107,50	107,50	107,50

Fonte: B3

Em janeiro de 2019, foram feitos 1.324 (um mil trezentos e vinte e quatro) negócios com as cotas do Fundo, totalizando um volume de negociação de aproximadamente R\$ 3,2 milhões. No mesmo período, o volume médio de negociações diárias foi de aproximadamente R\$ 150 mil.

O gráfico a seguir apresenta a evolução do volume negociado e do número de negócios com as cotas do Fundo no período de doze meses findo em fevereiro de 2019.



Fonte: B3

4.1.9. Preço de Subscrição

O Preço de subscrição de Cotas, será de R\$ 104,41 (cento e quatro reais e quarenta e um centavos) por Cota, valor definido conforme o valor patrimonial das Cotas do Fundo apurado no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do artigo 9º, parágrafo 4º do Regulamento do Fundo, observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

4.1.10. Cronograma da Oferta

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

- a. As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador e do Coordenador Líder. Após a concessão do registro da Oferta, qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, segundo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.
- b. A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.
- c. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o item “Suspensão, Cancelamento, Alterações das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta”, na seção 4.1.15 do presente Prospecto.
- d. No período entre as liquidações, poderá, a critério do Coordenador Líder, haver liquidações intermediárias.
- e. O Cronograma da Oferta estipula até o 1º Período para distribuição ao mercado, sendo que, caso haja demais períodos para distribuição ao mercado, o Coordenador Líder informará à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado(s) ao mercado.
- f. O Prazo para Encerramento do Exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3 foi fixado a pedido da B3 para atender os seus procedimentos operacionais.

4.1.11. Posição Patrimonial do Fundo

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Cotas da 2ª emissão do Fundo, é a seguinte:

Data Base:	05/04/2019
PL Posição	R\$ 74.718.299,27
Qtde. Cota	720.000
PU Cota Patrimonial	R\$ 103,78

A posição patrimonial do Fundo, após a emissão das Cotas da 2ª emissão do Fundo, será a seguinte:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta junto à CVM e à B3	24.04.2019
2	Recebimento de Ofício de Exigências da CVM	09.05.2019
3	Cumprimento de exigências	16.05.2019
4	Obtenção do Registro da Oferta	30.05.2019
5	Divulgação do Prospecto Divulgação do Anúncio de Início	03.06.2019
6	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	10.06.2019
7	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	14.06.2019
8	Encerramento do Exercício do Direito de Preferência na B3	21.06.2019
9	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	21.06.2019
10	Encerramento do Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	24.06.2019
11	Data de Liquidação do Direito de Preferência	25.06.2019
12	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	26.06.2019
13	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	27.06.2019
14	Encerramento do Exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3	03.07.2019
15	Encerramento do Exercício do Direito de Subscrição de Sobras no Escriturador	03.07.2019
16	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	04.07.2019
17	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, informando o início do período para distribuição ao mercado	05.07.2019
18	Início do Período da 1º Período de distribuição ao mercado	08.07.2019
19	Encerramento do Período da 1º Período de distribuição ao mercado	29.07.2019
20	Data de Liquidação do Período da 1º Período de distribuição ao mercado	02.08.2019
21	Divulgação do Comunicado de Encerramento do 1º Período de distribuição ao mercado Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	05.08.2019

Cenário	Valor acrescido	Quantidade e cotas emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da 2ª Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da 2ª Emissão (*) (R\$)
Cenário 1	R\$ 23.649.074,82	240.904,60	960.904,60	R\$ 98.367.374,09	R\$ 102,36955
Cenário 2	R\$ 99.833.197,35	1.000.000	1.720.000,00	R\$ 174.551.496,62	R\$ 101,48343
Cenário 3	R\$ 119.905.542,03	1.200.000	1.920.000,00	R\$ 194.623.841,30	R\$ 101,36658

Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 05 de abril de 2019 acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Comissões e Despesas	Custo Total Cenário 1	Custo Total Cenário 2	Custo Total Cenário 3
Comissão de Distribuição	R\$ 647.157,49	R\$ 2.588.629,94	R\$ 3.106.355,93
Impostos Sobre Comissão de Distribuição	R\$ 62.450,70	R\$ 249.802,79	R\$ 299.763,35
Comissão de Estruturação	R\$ 129.431,50	R\$ 517.725,99	R\$ 621.271,19
Impostos Sobre Comissão de Estruturação	R\$ 12.490,14	R\$ 49.960,56	R\$ 59.952,67
Assessor Legal	R\$ 80.000,00	R\$ 80.000,00	R\$ 80.000,00
Taxa de Registro na CVM	R\$ 317.314,36	R\$ 317.314,36	R\$ 317.314,36
Taxa de Análise da B3	R\$ 11.702,66	R\$ 11.702,66	R\$ 11.702,66
Taxa de Distribuição na B3	R\$ 35.107,98	R\$ 35.107,98	R\$ 35.107,98
Taxa da Registro na ANBIMA	R\$ 14.401,00	R\$ 14.401,00	R\$ 14.401,00
Custos de registro em cartório de registro de títulos e documentos	R\$ 20.000,00	R\$ 20.000,00	R\$ 20.000,00
Divulgação da Oferta, apresentações a potenciais investidores, impressão de exemplares do Prospecto e Publicações Legais	R\$ 50.000,00	R\$ 50.000,00	R\$ 50.000,00

Cenário 1: Considerando o Montante Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Total da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Total da Oferta, acrescido do Lote Adicional

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 05 de abril de 2019 sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior aquele apontado na tabela acima.

4.1.12. Público Alvo

A Oferta é destinada a Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, sendo vedada, no entanto, a participação de clubes de investimento. Não haverá divisão da Oferta entre Investidores não institucionais e Investidores institucionais.

4.1.13. Inadequação do Investimento

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é

adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11.

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos integrantes da carteira do Fundo. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES DA OFERTA QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

4.1.14. Negociação das Cotas

Após o encerramento da Oferta as Cotas serão negociadas exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3.

As Cotas foram admitidas à negociação na B3 em 30 de maio de 2019.

4.1.15. Suspensão, Cancelamento, Alterações das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

Havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes da Oferta, ou que a fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do Fundo, representado por seu Administrador, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo.

A revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que tiverem aderido à Oferta os valores dados em contrapartida às Cotas ofertadas, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM nº 400/03, sem qualquer juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes (sendo que com base na legislação vigente nessa data não há incidência de tributos).

A modificação da Oferta deverá ser prontamente divulgada através dos mesmos meios utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Na hipótese prevista acima, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível

de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Na hipótese de (i) não haver a conclusão da Oferta; (ii) rescisão do Contrato de Estruturação e Distribuição; (iii) cancelamento da Oferta; (iv) revogação da Oferta, que torne ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores ou, ainda, (v) em qualquer hipótese de devolução dos Boletins de Subscrição em função de expressa disposição legal, todos os Boletins de Subscrição serão automaticamente cancelados e o Coordenador Líder comunicará o cancelamento da Oferta, inclusive por meio de publicação de comunicado aos Investidores de quem tenham recebido o Boletim de Subscrição, sendo que caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento, os valores depositados serão integralmente devolvidos, acrescido de eventuais rendimentos oriundos dos Ativos de Liquidez adquiridos com recursos integralizados no âmbito da Oferta, com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

A revogação, suspensão ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada pelos mesmos veículos utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03.

4.2. **Contrato de Estruturação e Distribuição**

O Contrato de Estruturação e Distribuição foi celebrado entre o Fundo, o Coordenador Líder e a Ourinvest Asset, disciplina a estruturação da Oferta e a forma de colocação das Cotas objeto da Oferta, bem como a relação existente entre o Coordenador Líder e o Fundo. Cópias do Contrato de Estruturação e Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Coordenador Líder e do Administrador, cujos endereços encontram-se disciplinados na seção 11 “Atendimento aos Cotistas” deste Prospecto.

A colocação das Cotas é condicionada à satisfação das seguintes condições precedentes da distribuição:

- (i) obtenção, pelo Fundo de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulamentares e/ou do Administrador, necessárias para o início da alteração/adequação da estrutura do Fundo, bem como aquelas que sejam consideradas necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos relacionados ao Fundo e à Oferta;
- (ii) todas as informações fornecidas pelo Fundo e/ou pelo Administrador ao Coordenador Líder e seus respectivos assessores legais sejam corretas, completas, verdadeiras e suficientes para atender à legislação e à regulamentação aplicáveis à Oferta;
- (iii) contratação pelo Administrador, em nome do Fundo, de todos os prestadores de serviço necessários para a adequação da estrutura do Fundo e para a realização da Oferta, tais como: (i) um assessor legal para assessorar o Coordenador Líder na estruturação do Fundo e da Oferta; (ii) custodiante e (iii) agente escriturador; entre outros que, a critério do Coordenador Líder, forem julgados necessários durante o processo de estruturação da Oferta;
- (iv) não ocorrência de alteração significativa nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política que alterem as condições de mercado e as condições operacionais e/ou financeiras e que possam comprometer a Oferta;
- (v) preparação de toda a documentação legal necessária à adequação da estrutura do Fundo, amparada na atual legislação e determinações de órgãos reguladores e fiscalizadores que regulam a constituição e as atividades do Fundo, no mercado de capitais brasileiro (ou na legislação que eventualmente a substituir), incluindo, mas não se limitando, à confecção do Prospecto e os demais contratos relativos à Oferta, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder e ao seu assessor legal;

(vi) assinatura do Contrato de Estruturação e Distribuição, além das demais providências para registro da Oferta na CVM, entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Administrador e o Coordenador Líder, em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes, contendo, entre outras, as cláusulas usuais de mercado para estes tipos de instrumentos; e

(vii) obtenção dos registros de distribuição pública das Cotas e do registro de constituição e funcionamento do Fundo pela CVM.

A verificação do atendimento das condições precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder, até o Dia Útil imediatamente antecedente à data de divulgação do Anúncio de Início, sendo que qualquer alegação de não atendimento de qualquer Condição Precedente deverá ser devidamente fundamentada.

4.2.1. Regime de Distribuição

A colocação das Cotas será realizada pelo Coordenador Líder da Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação.

4.2.2. Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição de Cotas, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; e (ii) o tratamento justo e equitativo aos Investidores ("Plano de Distribuição da Oferta"). O Plano de Distribuição da Oferta terá os seguintes termos e condições:

(i) após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a disponibilização deste Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (ii) abaixo;

(ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º da Instrução CVM nº 400/03;

(iii) observado o artigo 54 da Instrução CVM nº 400/03, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do presente Prospecto aos Investidores;

(iv) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência;

(v) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro 1º Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência, informando o montante total de Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas a serem distribuídas no Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras;

(vi) os Cotistas que exercerem o Direito de Subscrição de Sobras deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras;

(vii) após o término do Período de Subscrição de Sobras, será divulgado, no primeiro Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Subscrição de Sobras, informando o montante total de Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Subscrição de Sobras e a quantidade de Cotas a serem distribuídas ao mercado;

(viii) observado o disposto acima, não há limitação à subscrição de Cotas por um único Investidor;

(ix) o Coordenador Líder e as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Cotas, cujo montante de Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Cotas divulgado Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Subscrição de Sobras;

(x) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la mediante a formalização do Boletim de Subscrição perante o Coordenador Líder as demais Instituições Participantes da Oferta, o qual será acompanhado do Termo de Adesão ao Regulamento, sendo certo que a integralização das Cotas será realizada nas respectivas Datas de Liquidação, conforme definido no Cronograma da Oferta;

(xi) nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, o Investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que haja a distribuição:

a. da totalidade das Cotas objeto da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição, mediante crédito em conta; ou

b. de uma proporção ou volume mínimo originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta, podendo o Investidor, observados os procedimentos operacionais da B3, no momento da aceitação, indicar se, implementando se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas por ele indicadas ou quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele indicadas, sendo que, se o Investidor tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição, mediante crédito em conta.

(xii) caso na alocação de qualquer Data de Liquidação seja verificado excesso de demanda por Cotas em montante superior ao Montante Total da Oferta acrescido do Lote Adicional, será realizado rateio proporcional das ordens para subscrição e integralização das Cotas na respectiva Data de Liquidação, sendo certo que o rateio proporcional será realizado pela B3, que consolidará as informações a respeito do montante efetivamente subscrito pelos Investidores e aplicará o referido rateio proporcional aos Investidores cujas ordens serão liquidadas junto à B3, informando ao Coordenador Líder o cálculo do rateio proporcional realizado;

(xiii) conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade das Cotas inicialmente ofertadas, será vedada a colocação das Cotas em quaisquer Pessoas Vinculadas;

(xiv) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como do Plano de Distribuição;

(xv) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e

(xvi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “5” FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” ITEM 5.1.2.

4.2.3. Relação do Coordenador Líder com o Fundo

A relação entre o Coordenador Líder e o Fundo está indicada no item 8 desse Prospecto.

4.2.4. Demonstrativo do Custo da Distribuição

Comissões e Despesas ⁽¹⁾⁽²⁾	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% sobre o total da oferta	% sobre o Mínimo da Oferta
Comissão de Distribuição ⁽³⁾	R\$ 2.625.000,00	R\$ 2,50	2,50%	2,50%
Impostos Sobre Comissão de Distribuição	R\$ 253.312,50	R\$ 0,24	0,24%	0,24%
Comissão de Estruturação	R\$ 525.000,00	R\$ 0,50	0,50%	0,50%
Impostos Sobre Comissão de Estruturação	R\$ 50.662,50	R\$ 0,05	0,05%	0,05%
Assessor Legal	R\$ 80.000,00	R\$ 0,08	0,08%	0,32%
Taxa de Registro na CVM	R\$ 317.314,36	R\$ 0,30	0,30%	1,27%
Taxa de Análise da B3	R\$ 11.702,66	R\$ 0,01	0,01%	0,05%
Taxa de Distribuição na B3	R\$ 35.107,98	R\$ 0,03	0,03%	0,14%
Taxa da Registro na ANBIMA	R\$ 14.401,00	R\$ 0,01	0,01%	0,06%
Custos de registro em cartório de registro de títulos e documentos	R\$ 20.000,00	R\$ 0,02	0,02%	0,08%
Divulgação da Oferta, apresentações a potenciais investidores, impressão de exemplares do Prospecto e Publicações Legais	R\$ 50.000,00	R\$ 0,05	0,05%	0,20%
Total	R\$ 3.982.501,00	R\$ 3,79	3,79%	5,40%

(1) Os custos da distribuição primária das Cotas serão pagos pelo Fundo.

(2) Valores arredondados e estimados, considerando o volume da Oferta de R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais).

(3) Valor considerado a Distribuição realizada apenas pelo Coordenador Líder.

O Fundo será responsável pelos custos relativos à distribuição primária das Cotas da Oferta.

4.3. **Contrato de Garantia de Liquidez**

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

4.4. **Destinação dos Recursos**

Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, selecionados a exclusivo critério do Gestor desde que observada a Política de Investimento.

Enquanto não forem subscritas Cotas em quantidade equivalente ao Montante Mínimo da Oferta a totalidade dos recursos oriundos da integralização das Cotas será aplicada exclusivamente em Ativos de Liquidez.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não venha a ser obtido até o término do Período de Colocação os valores que tiverem sido integralizados pelos Investidores serão devolvidos aos respectivos subscritores, devidamente acrescido da rentabilidade líquida obtida do Fundo, e decrescido dos eventuais tributos aplicáveis.

Para maiores informações sobre os Ativos Alvo que podem ser adquiridos pelo Fundo, bem como sobre a concentração da carteira do Fundo, favor verificar o item “Política de Investimento”, item 6.5 e o item 5.2.9 “Risco de Concentração da Carteira do Fundo”.

A equipe de gestão do Gestor está em processo final de análise dos CRIs abaixo. Vale ressaltar que esse pipeline não representa promessa ou garantia de que os CRIs serão adquiridos pelo Fundo, dado que o desembolso dos mesmos depende de uma série de fatores que não são controlados pelo Gestor.

Pipeline de operações de CRI

Tipo de Ativo	Risco	Setor	Valor do Ativo	Vcto	Index	Taxa Emissão
CRI	Ativo 1	Varejo	5.000.000,00	abr-31	CDI	+ 2,75%
CRI	Ativo 2	Comercial	4.000.000,00	abr-25	IPCA	+ 9,70%
CRI	Ativo 3	Comercial	3.000.000,00	fev-24	CDI	+ 3,50%
CRI	Ativo 4	Residencial	7.000.000,00	out-33	IPCA	+ 9,00%
CRI	Ativo 5	Shopping	5.000.000,00	abr-29	IPCA	+ 9,50%
CRI	Ativo 6	Varejo	5.000.000,00	abr-29	IGPM	+ 8,65%
CRI	Ativo 7	Loteamento	4.000.000,00	abr-35	IPCA	x 9,50%
CRI	Ativo 8	Residencial	4.000.000,00	abr-25	IPCA	+ 9,00%
CRI	Ativo 9					
CRI	Ativo 10					
CRI	Ativo 11					
CRI	Ativo 12					

4.5. **Estudo de Viabilidade**

O Estudo de Viabilidade da Oferta, elaborado pelo Gestor encontra-se no Anexo II desse Prospecto

5. FATORES DE RISCO

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

5.1. Riscos Referentes à Oferta

5.1.1. Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta

O início da negociação das Cotas objeto da Oferta na B3 ocorrerá apenas no 1º Dia Útil do mês subsequente à data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

5.1.2. Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. O Administrador e o Gestor de Investimentos não têm como garantir que a aquisição das Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estas Cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Cotas.

5.1.3. Risco de Conflito de Interesses tendo em vista que o Gestor elaborou o “Estudo de Viabilidade” da Oferta

O “Estudo de Viabilidade” foi elaborado pelo Gestor. Apesar de o Gestor possuir política específica de segregação de atividades (negócios), é possível que haja falhas nesses procedimentos de segregação. Diante disso, há de ser considerada, pelos Investidores, a caracterização dessas situações de conflito de interesses, que podem afetar suas decisões de investimento.

5.1.4. Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta

A distribuição de Cotas do Fundo pode vir a ser cancelada caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta até o término do Período de Colocação. Na ocorrência desta hipótese, o Administrador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e

acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Total da Oferta, R\$ 104.410.000,00 (cento e quatro milhões e quatrocentos e dez mil reais), o Fundo terá menos recursos para investir nos Ativos de Liquidez e Ativos Alvo, o que pode impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

5.2. Riscos Referentes ao Ambiente Macroeconômico bem como ao Fundo e o seu Setor de Atuação

5.2.1. Riscos em Decorrência do Ambiente Macroeconômico

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicarão aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos Investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

5.2.2. Risco de Mercado dos Ativos de Liquidez e dos Ativos Alvo

Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, 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. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos eventos aqui mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

5.2.3. Risco de Crédito

As obrigações decorrentes aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

5.2.4. Risco Relacionados à 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, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo terem 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 na B3. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

5.2.5. Risco Relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, inclusive, mas não se limitando, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de Ativos de Liquidez e Ativos Alvo, o que poderá aumentar o risco de inadimplência dos Ativos de Liquidez e dos Ativos Alvo, conforme seja o caso. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

5.2.6. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados pelo Fundo e seus resultados

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados pelo Fundo e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos Investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados em relação aos Ativos de Liquidez e Ativos Alvo. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o ex-presidente da república Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

5.2.7. Risco de Mercado das Cotas do Fundo

Considerando que o investimento em fundos de investimento imobiliário é um investimento de longo prazo e 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 do capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário neste curto prazo.

5.2.8. Risco Tributário

Nos termos da Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Conforme disposto na Lei nº 11.033/04, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residente no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

5.2.9. Risco de Concentração da Carteira do Fundo

O Fundo poderá investir em Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, observados os limites previsto no Regulamento, podendo a carteira do Fundo, em alguns casos, estar concentrada em Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez de responsabilidade de poucos devedores. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou do Ativo de Liquidez em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

5.2.10. Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários

Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM nº 472/08, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses Outros Títulos e Valores Mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá

haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado no Regulamento e na legislação aplicável a determinado Investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

5.2.11. Risco relacionado a corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários

O Fundo poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do Fundo, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.

5.2.12. Risco Operacional

O não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

5.2.13. Risco de Governança

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

5.2.14. Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários, 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 do investimento a ser realizado pelo Fundo, conforme a gestão do Administrador, em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Adicionalmente, cumpre destacar que a Rentabilidade Alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador.

A RENTABILIDADE ALVO SERÁ CONSIDERADA COMO MERO PARÂMETRO PARA A RENTABILIDADE DAS COTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DO SEU REGULAMENTO, NÃO HAVENDO QUALQUER OBRIGAÇÃO OU GARANTIA POR PARTE DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR EM ALCANÇAR OU REPRODUZIR A RENTABILIDADE ALVO PARA AS COTAS DO FUNDO.

5.2.15. Risco de Concentração de Propriedade de Cotas

Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada 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 que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos Empreendimentos Imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada.

5.2.16. Risco de Diluição

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

5.2.17. Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o Investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais e etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do Fundo, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.

5.2.18. Risco do Prazo

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor.

5.2.19. Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos de Liquidez e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

5.2.20. Risco de potenciais conflitos de interesse na Assembleia Geral de Cotistas

Ressalvado o disposto no Parágrafo Único do Artigo 45 do Regulamento, não poderão votar nas Assembleias Gerais: (i) o Administrador e o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; e (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários. Caso essas pessoas sejam cotistas do Fundo e votem nas Assembleias Gerais, poderão existir potenciais conflitos de interesse em tais Assembleias Gerais.

5.2.21. Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos de Liquidez e Ativos Alvo e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

5.2.22. Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou Custodiante

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

5.2.23. Risco de Liquidação Antecipada do Fundo

O Fundo poderá ser objeto de liquidação antecipada conforme deliberado pela Assembleia Geral. Nesse caso, os recursos do Fundo podem ser insuficientes para pagamento aos Cotistas, podendo os Cotistas sofrer prejuízos patrimoniais.

5.2.24. Risco Relacionado ao Mercado Imobiliário

O Fundo investirá em direitos creditórios relacionados a imóveis, os quais estão sujeitos aos riscos a seguir elencados que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas do Fundo.

5.2.25. Risco de Desapropriação e de Sinistro

Dado que o Fundo investe em Ativos Alvo que correspondem a direitos creditórios vinculados a imóveis (seja em função de desenvolvimento ou mesmo dados em garantia ao adimplemento dos Ativos Alvo) ou que ainda pode ser titular de imóveis em decorrência de algum inadimplemento de um Ativo Alvo, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiver vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre Ativos Alvo, bem como redução das respectivas garantias, conforme seja o caso. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro, se houver, dependerão da capacidade de pagamento da companhia

seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

5.2.26. Risco das Contingências Ambientais

Dado que o Fundo investe em Ativos Alvo que correspondem a direitos creditórios vinculados a imóveis (seja em função de desenvolvimento ou mesmo dados em garantia ao adimplemento dos Ativos Alvo) ou que ainda pode ser titular de imóveis em decorrência de algum inadimplemento de um Ativo Alvo, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo ou redução das respectivas garantias, conforme seja o caso, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

5.2.27. Risco Relativo à Atividade Empresarial

É característica das locações, cujos direitos creditórios são vinculados a Ativos Alvo do Fundo, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis aos quais estão vinculados os direitos creditórios objeto do Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações.

5.2.28. 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 Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

5.2.29. Risco Regulatório

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

5.2.30. Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos Alvo

O investimento nos Ativos Alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias atreladas aos Ativos Alvo, especialmente às LCI e LH, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de Investidor dos Ativos Alvo. Adicionalmente, a

garantia outorgada em favor dos Ativos Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal Ativo Alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos Alvo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

5.2.31. Risco de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Estruturação e Distribuição

O Fundo, representado pelo Administrador, é parte do Contrato de Estruturação e Distribuição, que regula a estruturação da Oferta e os esforços de colocação das Cotas. O Contrato de Estruturação e Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador Líder para que o Fundo os indenize, caso estes venham a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta. Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

5.2.32. Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas.

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

5.2.33. Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste 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 o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

5.2.34. Risco de Diluição Imediata no Valor dos Investimentos

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem a Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso não exerçam o respectivo direito de preferência.

5.2.35. 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.

6. SUMÁRIO

“ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO DO FUNDO, LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA”

6.1. Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

6.2. Classificação ANBIMA

Para fins do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" e das "Diretrizes do Código de Administração de Recursos de Terceiros" o Fundo é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa", segmento híbrido.

6.3. Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez (conforme definido no Regulamento) buscando proporcionar aos Cotistas, em regime de melhores esforços, uma rentabilidade superior à Rentabilidade Alvo, fundamentalmente a partir dos ganhos decorrentes da rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez.

6.4. Prazo de Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

6.5. Política de Investimento

O Fundo investirá nos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez observadas as regras descritas nessa Política de Investimentos, bem como as regras adicionais de seleção e de alocação de Ativos Alvo previstas no Regulamento.

O Fundo deverá observar os limites de concentração por emissor e por modalidade de investimento previstas nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555/14 quando da aquisição de Ativos Alvo que sejam títulos ou valores mobiliários.

As LH e LCI objeto de investimento pelo Fundo deverão ter sido emitidas por instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN.

Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá adquirir até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em CRI de classe única ou seniores e até 15% (quinze por cento) do seu Patrimônio Líquido em CRI de classe subordinada, observado ainda as características básicas e os critérios de elegibilidade estabelecidos nos parágrafos abaixo.

Os CRI devem ter as seguintes características:

os CRI podem ser lastreados em créditos imobiliários decorrentes de empreendimentos imobiliários de qualquer dimensão, não havendo qualquer restrição ou impedimento nesse sentido, observados os termos e condições do Regulamento;

os CRI objeto de investimento pelo Fundo poderão ter sido emitidos e/ou originados por quaisquer companhias securitizadoras devidamente habilitadas para tanto, devendo ser necessariamente instituído o regime fiduciário de que trata a Lei nº 9.514/97.

Adicionalmente, o Fundo observará, na aquisição dos CRI, os seguintes critérios de elegibilidade:

CRI Seniores e de Classe Única: Os CRI de classe única ou seniores objeto de investimento pelo Fundo deverão obedecer aos seguintes critérios de elegibilidade:

- a. tratando especificamente de CRI lastreados em créditos imobiliários pulverizados oriundos de contratos de compra e venda de imóveis de natureza residencial (incorporação ou loteamento) e/ou de natureza comercial, (galpões, salas comerciais e etc), deverão, ainda, ser observados os seguintes requisitos:
 - i. o somatório do valor da série subordinada do CRI, caso exista, acrescido do valor Overcollateral do respectivo patrimônio separado (diferença entre o valor dos créditos imobiliários e o valor pago pela securitizadora para a sua aquisição) e acrescido do excesso de spread (diferença entre a taxa do CRI e a taxa dos créditos imobiliários) deve ser igual ou maior que 10% (dez por cento) do respectivo patrimônio separado;
 - ii. Loan-To-Value dos créditos imobiliários performados deve corresponder a no máximo 85% (oitenta e cinco por cento);
 - iii. em caso de CRI lastreados em créditos imobiliários originários de empreendimentos imobiliários que ainda não tenham o respectivo habite-se, TVO ou documento equivalente, o Fundo somente poderá adquirir tais CRI caso o respectivo empreendimento imobiliário já tenha comercializado no mínimo 50% (cinquenta por cento) das suas unidades/lotês e o CRI atenda, ao menos, dois dos seguintes critérios:

1. que haja empresa, garantindo a performance da construção do empreendimento que originou os créditos imobiliários, cujo Rating seja acima de “BBB-”;
 2. que exista seguro performance para a construção do empreendimento imobiliário que originou os créditos imobiliários;
 3. que haja liberação dos recursos, disponibilizada ao cedente ou ao devedor dos créditos imobiliários, ao longo do cronograma físico-financeiro da obra do respectivo empreendimento;
 4. que os CRI tenham sido objeto de Rating acima de “BBB-”; e
 5. que exista garantia real para o adimplemento dos créditos imobiliários em montante a no mínimo 120% (cento e vinte por cento) do valor necessário para conclusão da construção e obtenção do respectivo habite-se, TVO ou documento equivalente.
- b. tratando especificamente de CRI com lastro em créditos imobiliários de natureza corporativa (como aqueles decorrentes de *Built To Suit*, *Sale Lease Back* ou outros tipos de lastros corporativos, inclusive títulos de renda fixa), deverão, ainda, ser observados os seguintes requisitos:
- i. atendimento de qualquer um dos critérios abaixo:
 1. rating da empresa, devedora ou garantidora dos créditos imobiliários, acima de “BBB-”;
 2. *Loan-To-Value* menor ou igual a 50% (cinquenta por cento);
 3. o somatório do valor da série subordinada do CRI, caso exista, acrescido do valor *Overcollateral* do respectivo patrimônio separado (diferença entre o valor dos créditos imobiliários e o valor pago pela securitizadora para a sua aquisição) e acrescido do excesso de spread (diferença entre a taxa do CRI e a taxa dos créditos imobiliários) maior que 30% (trinta por cento) do patrimônio separado; ou
 4. garantia real em montante equivalente a 120% (cento e vinte por cento) do patrimônio separado.
 - ii. Em caso exclusivamente de CRI lastreado em créditos imobiliários de natureza corporativa oriundos de cessão de créditos imobiliários oriundos de contrato de Built To Suit cujo o empreendimento ainda não tenha o respectivo habite-se, TVO ou documento equivalente, deverá ser atendido, ao menos, dois dos seguintes critérios:
 1. que haja empresa, garantindo a performance da construção do empreendimento que originou os créditos imobiliários, cujo Rating seja acima de “BBB-”;
 2. que exista seguro performance para a construção do empreendimento imobiliário que originou os créditos imobiliários;
 3. que haja liberação dos recursos, disponibilizada ao cedente ou ao devedor dos créditos imobiliários, conforme seja o caso, ao longo do cronograma físico-financeiro da obra do respectivo empreendimento; e
 4. que os CRI tenham sido objeto de Rating acima de “BBB-”.
- c. tratando especificamente de CRI com lastro em créditos imobiliários originados ou devidos por sociedades exploradoras de shopping centers, deverão, ainda, ser observados os seguintes requisitos:
- i. atendimento de qualquer um dos critérios abaixo:
 1. rating da empresa, devedora ou garantidora dos créditos imobiliários, acima de “BBB-”;
 2. *Loan-To-Value* menor ou igual a 50% (cinquenta por cento); ou
 3. somatório do valor da série subordinada do CRI, caso exista, acrescido do valor *Overcollateral* do respectivo patrimônio separado (diferença entre o valor dos créditos imobiliários e o valor pago pela securitizadora para a sua aquisição) e acrescido do excesso de spread (diferença entre a taxa do CRI e a taxa dos créditos imobiliários) maior que 10% (dez por cento) do patrimônio separado.
 - ii. em caso de créditos imobiliários oriundos de expansão de shopping center e cuja obra ainda não foi objeto de habite-se ou documento equivalente, deverão ser atendidos, ao menos, dois dos seguintes critérios:
 1. que haja empresa, garantindo a performance da construção do empreendimento que originou os créditos imobiliários, cujo Rating seja acima de “BBB-”;
 2. que exista seguro performance para a construção do empreendimento imobiliário que originou os créditos imobiliários;

3. que haja liberação dos recursos, disponibilizada ao cedente ou ao devedor dos créditos imobiliários, conforme seja o caso, ao longo do cronograma físico-financeiro da obra do respectivo empreendimento; e
4. que os CRI tenham sido objeto de Rating acima de “BBB-”.

CRI Subordinados: Os CRI subordinados objeto de investimento pelo Fundo deverão obedecer aos seguintes critérios de elegibilidade:

- a. o Loan-To-Value máximo deve corresponder a 65% (sessenta e cinco por cento);
- b. o lastro deve ser composto exclusivamente por créditos imobiliários oriundos de empreendimentos imobiliários já construídos, com o respectivo “habite-se”, “TVO” ou documento equivalente; e
- c. A operação deve contar com garantia real em montante a no mínimo 100% (cem por cento) do valor dos CRI.

É vedado ao Fundo realizar 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.

A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada nos Ativos Alvo e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos do Regulamento, poderá ser investida em Ativos de Liquidez, observados os limites previstos na Instrução CVM nº 555/14, sendo certo que o montante aplicado em Ativos de Liquidez deverá ser equivalente à Reserva de Liquidez de forma a assegurar o pagamento dos encargos e despesas do Fundo.

Para enquadrar a sua carteira de acordo com os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo, previstos no Regulamento, o Fundo terá o prazo de até 2 (dois anos), contados da data do encerramento de cada oferta pública.

Sem prejuízo do disposto acima, os limites de concentração previstos neste capítulo, bem como quaisquer outros estabelecidos pela legislação vigente aplicável ao Fundo, deverão ser observados diariamente pelo Administrador e pelo Gestor. As informações necessárias para a verificação dos critérios de elegibilidade pelo Custodiante e posterior validação pelo Administrador, deverão ser encaminhadas pelo Gestor de forma prévia ao ato de cada aquisição pretendida.

É vedado o investimento, pelo Fundo, em fundos de investimentos administrados pelo Administrador ou pelo Gestor, pelo consultor especializado (se houver) e por empresas a eles ligadas, exceto se houver aprovação assemblear específica, nos termos do art. 34 da ICVM 472/08. Adicionalmente, o Fundo não poderá investir em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez (conforme definido no Regulamento) de emissão do Administrador, do Gestor do consultor especializado (se houver) e de empresas a eles ligadas., exceto se houver aprovação assemblear específica, nos termos do art. 34 da ICVM 472/08 Admite-se a aquisição de imóveis ou direitos a ele relacionados de qualquer lugar do território nacional.

6.6. Cinco Principais Fatores de Risco

Risco de Crédito

As obrigações decorrentes aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

Riscos em Decorrência do Ambiente Macroeconômico

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicarão aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Risco Tributário

Nos termos da Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Conforme disposto na Lei nº 11.033/04, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residente no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Concentração da Carteira do Fundo

O Fundo poderá investir em Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, observados os limites previsto neste Regulamento, podendo a carteira do Fundo, em alguns casos, estar concentrada em Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez de responsabilidade de poucos devedores. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou do Ativo de Liquidez em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos Alvo

O investimento nos Ativos Alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias atreladas aos Ativos Alvo, especialmente às LCI e LH, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal Ativo Alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos Alvo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

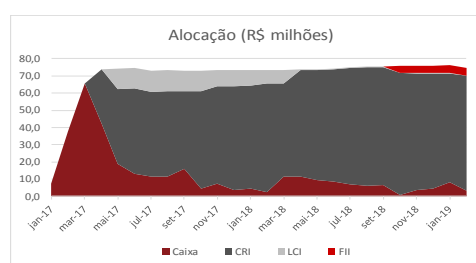
6.7. Carteira do Fundo

Desde o seu início, o Fundo desembolsou mais de R\$ 107 milhões em 27 séries de CRI. No gráfico abaixo, é possível observar os valores desembolsados desde o início do Fundo e a evolução da participação de cada ativo na carteira do Fundo. Conforme o esperado, houve concentração do valor desembolsado nos primeiros meses do Fundo, de forma a alocar os recursos captados na Primeira Emissão.

Desembolso na compra de CRI desde o início do Fundo



Curva de alocação dos recursos do Ourinvest JPP FI

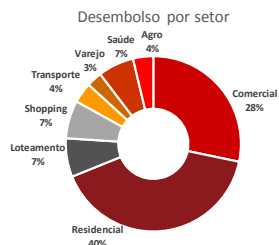


A velocidade de alocação dos recursos do Fundo foi determinada pela oferta de CRI no mercado, além da capacidade da equipe de gestão implementar todas as etapas do processo de análise e de submeter as propostas ao Comitê de Investimentos. Nesse processo, os recursos foram alocados em diversos segmentos imobiliários, dentre os quais as maiores participações foram dos setores Residencial e Comercial.

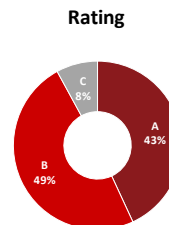
A maior parte dos ativos que o Gestor analisa, sobretudo aqueles emitidos no âmbito da Instrução CVM nº 476/09, não conta com classificação de risco emitida por agências de rating. Dessa forma, o Gestor utiliza uma metodologia de classificação proprietária que serve de apoio às decisões de investimentos. Nessa metodologia, o ativo e o respectivo devedor são avaliados de acordo com uma lista de critérios quantitativos e qualitativos e a classificação do devedor é o resultado do somatório da pontuação de cada item avaliado.

Ao final de janeiro de 2019, 43% do valor dos ativos da carteira estavam alocados em operações classificadas como A (alta qualidade), 49% em operações com a classificação B (média alta qualidade) e 8% em operações classificadas como C (média qualidade).

Desembolso na compra de CRI, de acordo com o setor de atuação do devedor



Distribuição da classificação dos ativos da carteira ao final de janeiro



A estratégia de investimento do Fundo tem sido orientada na direção de: (i) maximizar a alocação em CRI; (ii) ampliar a participação de ativos indexados a índices de preços; e (iii) selecionar ativos com taxas elevadas, suportados por estruturas adequadas de garantias.

É importante mencionar que a totalidade do volume desembolsado pelo Fundo foi submetida ao processo de investimento adotado pelo Gestor. Conforme a figura abaixo, esse processo consiste em quatro etapas: análise de cenário, análise da estrutura e do risco de crédito das operações, avaliação de critérios de alocação e, após o investimento, monitoramento dos ativos. Após a análise, as propostas de investimento são submetidas ao Comitê de Investimentos.

Processo de investimento



O Comitê de Investimentos está previsto no Regulamento do Fundo e é responsável pelas decisões de investimento e desinvestimento nos ativos selecionados pelo Gestor, além de acompanhar o desempenho do Fundo. O Comitê é composto por, no mínimo, três membros, dos quais dois indicados pelo Gestor e um pelo Coordenador Líder. Na prática, as reuniões do Comitê de investimento têm sido realizadas com a presença de seis a nove membros, todos com larga experiência em crédito, gestão de investimentos e mercado de capitais, além de profundo conhecimento do mercado imobiliário.

Ao término do mês de janeiro de 2019, os investimentos realizados pelo Fundo estão representados na seguinte carteira de ativos:

Papel	Tipo de Ativo	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qtde.	PU Atualizado	Valor do Ativo	% do PL	Data Aquis.	Vcto	Index	Taxa Emissão
12F0036335	CRI	GAIA	ALIANÇA	5ª	26ª	12.000	552	6.622.461,95	8,9%	19-abr-17	13-jan-33	IGPM	+ 8,19%
15F0544486	CRI	RB CAPITAL	NATURA	1ª	120ª	13	399.578	5.194.517,98	7,0%	09-mai-17	05-out-31	IPCA	+ 6,51%
16E0694542	CRI	REIT	SOCICAM	2ª	8ª	9	293.271	2.639.440,20	3,6%	14-mar-17	15-mai-24	IGPM	+ 11,00%
16K0902815	CRI	HABITASEC	EVEN	1ª	70ª	2.000	668	1.336.074,25	1,8%	19-abr-17	26-nov-19	CDI	+ 2,40%
16L0194143	CRI	OURINVEST	TECNISA	1ª	3ª	150	9.190	1.378.480,00	1,9%	23-fev-17	20-dez-22	IPCA	+ 10,50%
17B0048606	CRI	SCCI	COLORADO	1ª	32ª	10	116.726	1.167.260,48	1,6%	14-mai-17	20-dez-25	IPCA	+ 10,00%
17C0000201	CRI	RB CAPITAL	ALIANSCCE	1ª	145ª	4.010	1.003	4.023.750,77	5,4%	24-mar-17	01-jun-22	CDI	x 99,00%
17D0073654	CRI	OURINVEST	WTC	1ª	5ª	390	13.087	5.103.977,10	6,9%	18-abr-17	21-mar-32	IGPM	+ 7,50%
17E0851336	CRI	HABITASEC	HELBOR	1ª	84ª	5.020	492	2.467.366,30	3,3%	24-mai-17	17-mai-21	CDI	+ 2,00%
17F0169507	CRI	OURINVEST	TECNISA	1ª	8ª	57	48.678	2.774.621,87	3,7%	22-out-18	23-jun-23	IPCA	+ 8,25%
17F0169604	CRI	OURINVEST	TECNISA	1ª	9ª	20	48.562	971.232,78	1,3%	02-out-17	21-jun-23	IPCA	+ 11,50%
17F0169802	CRI	OURINVEST	CARVALHO HOSKEN	1ª	7ª	74	30.786	2.278.164,93	3,1%	30-jun-17	10-jan-22	CDI	+ 5,00%
17K0187209	CRI	RB CAPITAL	LATAM	1ª	179ª	4.000	1.128	4.511.414,65	6,1%	12-dez-17	16-jan-30	IPCA	+ 7,34%
17K0188743	CRI	OURINVEST	TECNISA	1ª	11ª	79	18.523	1.463.310,35	2,0%	06-fev-18	25-mai-23	CDI	+ 2,30%
17L0959647	CRI	RB CAPITAL	AIRPORT	1ª	147ª	2.000	1.002	2.003.261,78	2,7%	21-fev-18	22-jun-22	CDI	+ 2,00%
17L0959863	CRI	APICE	COQUEIROS	1ª	120ª	30	100.647	3.019.402,72	4,1%	06-mar-18	28-set-32	IGPM	+ 9,00%
18D0788427	CRI	ISEC	RIO AVE	4ª	17ª	290	9.547	2.768.726,39	3,7%	14-mai-18	20-out-28	IPCA	+ 8,50%
17K0150400	CRI	BARIGUI	GLP	1ª	64ª	300	8.850	2.654.870,02	3,6%	25-mai-18	20-jan-27	IPCA	+ 5,45%
16H0268853	CRI	RB CAPITAL	PERINI	1ª	119ª	970	3.699.566,43	5,0%	21-jun-18	17-mar-27	IPCA	+ 7,63%	
18G0797009	CRI	RB CAPITAL	SHOPINVEST	1ª	183ª	3.500	1.010	3.536.272,73	4,8%	31-jul-18	13-ago-21	IPCA	+ 8,24%
18L1128176	CRI	APICE	GUERINI	1ª	176ª	3.000	1.009	3.025.598,01	4,1%	19-dez-18	05-dez-24	CDI	+ 7,44%
19A1317801	CRI	OURINVEST	HBC	1ª	15ª	4.000	994	3.976.476,23	5,4%	18-fev-19	30-nov-23	CDI	+ 4,00%
17G00864400	LCI	LCI - BARIGUI	BARIGUI HIPOTECARIA	-	-	30.000.000	0,01112	333.596,10	0,5%	18-jul-17	22-jul-20	CDI	x 95,00%
PEDRA DOURADA FII	FII	PEDRA DOURADA FII	MERCEDES-BENZ	-	-	43.000	104,50000	4.493.500,00	6,1%	31-out-18	-	IPCA	-
LTN20200701	RF	TESOURO NACIONAL	BRASIL	-	-	-	-	3.370.107,05	4,6%	-	-	CDI	-

6.8. Primeira Emissão do Fundo

A Primeira Emissão de Cotas teve sua distribuição aprovada pela CVM em 06 de janeiro de 2017 e foi encerrada em 25 de abril de 2017, por meio da qual foram inicialmente ofertadas 600.000 (seiscentas mil) de Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada. Ao final da Oferta foram subscritas e integralizadas 720.000 (setecentas e vinte mil) Cotas, atingindo o montante total de R\$ 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de reais), tendo sido canceladas as Cotas não colocadas.

6.9. Administração do Fundo

O Fundo é administrado pela FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1842, 1º andar, conjunto 17, Bela Vista, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.317.692/0001-94, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de fundos de investimento, por meio do Ato Declaratório nº 6.547, de 18 de outubro de 2001.

Compete ao Administrador, observados os termos e condições da Lei nº 8.668/93, da Instrução CVM nº 472/08, do Regulamento ou da deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis: (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo; (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções; (iii) abrir e movimentar contas bancárias; (iv) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo; (v) transigir; (vi) representar o Fundo em juízo e fora dele; (vii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo; e (viii) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso (viii) do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

O Administrador do Fundo deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios. O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

6.10. Responsabilidade do Administrador e do Gestor

O Administrador ou o Gestor, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos do Regulamento e da Instrução CVM nº 472/08, no limite de suas responsabilidades, será(ão) responsável(is) por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 472/08, do Regulamento, da deliberação dos Representante dos Cotistas ou, ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

6.11. Taxa de Administração

Pela prestação dos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulação vigente, o Fundo pagará uma remuneração conforme tabela abaixo:

Faixa do Valor de Referência do Fundo	Valor Percentual Praticado (ao ano)
R\$0,00 a R\$50.000.000,00	1,1625%
R\$50.000.000,01 a R\$100.000.000,00	1,125%
Acima de R\$100.000.000,01	1,05%

Adicionalmente ao percentual aplicável conforme a faixa do Valor de Referência do Fundo, deverá ser respeitado um valor mínimo mensal de: (a) R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais), nos primeiros seis meses; (b) R\$24.000,00 (vinte e quatro mil reais), do sétimo ao décimo segundo mês; e (c) R\$28.250,00 (vinte e oito mil duzentos e cinquenta reais), a partir do 13º (décimo terceiro) mês de atividade do Fundo, corrigido anualmente pelo IGP-M.

A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, por Dia Útil, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, como despesa do Fundo, e será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

A Taxa de Administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de Assembleias Gerais. Não estão incluídas, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização ou assessoria legal ao Fundo, entre outros, bem como os serviços de custódia qualificada, conforme previstos no artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, incluindo para o Gestor que observará o disposto no Contrato de Gestão, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Além da Taxa de Administração, será devida uma Taxa de Performance ao Gestor, equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração, que exceder a Rentabilidade Alvo, qual seja o IMA-B 5 acrescido de 0,50% (meio por cento) ao ano (conforme abaixo).

6.12. Taxa de Performance

A Taxa de Performance do Fundo será cobrada com base no resultado do Fundo, considerando-se a valorização do Patrimônio Líquido do Fundo, acrescido dos rendimentos distribuídos aos cotistas conforme disciplinado no Regulamento e na legislação em vigor. Uma vez que a soma da valorização do Patrimônio do Fundo acrescido ao montante distribuído de rendimentos aos cotistas for superior à Rentabilidade Alvo, será devida a Taxa de Performance.

A Taxa de Performance será devida semestralmente e paga no 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro, sendo calculada para cada Período de Referência e com base na seguinte fórmula:

$$TP = (PBruto - PBenchmark) * 20\%$$

Sendo que,

$PBruto = PAtual + Distribuição \text{ de Rendimentos} - Integralizações$, $PBenchmark = (Cota \text{ Benchmark} * Quantidade)$
 $Cota \text{ Benchmark} = Cota \text{ Base} * Rentabilidade \text{ Alvo}$ $Rentabilidade \text{ Alvo} =$

Onde,

TP é a Taxa de Performance;

PBruto é o patrimônio bruto incluindo os rendimentos e excluindo as integralizações;

PAtual é a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades e provisões, mais TP acumulada no período;

Quantidade é a quantidade de cotas resultante da integralização;

Distribuição de Resultado conforme descrito no Capítulo XV;

Integralizações conforme previsto no Suplemento e, quando for o caso, na aprovação das novas emissões de Cotas.

PBenchmark é o patrimônio base corrigido pelo benchmark;

Cota Benchmark é a cota base corrigida pela Rentabilidade Alvo;

Cota Base é a cota do dia da aplicação ou da última performance devida;

Rentabilidade Alvo é a variação acumulada do IMA-B 5 acrescido de 0,50% a.a. entre a Data Base e a data de cálculo;

Data Base é o dia da aplicação ou da última Taxa de Performance cobrada;

IMA-B 5 é um índice divulgado pela ANBIMA, composto pelos títulos atrelados ao IPCA, através do seu site (<http://portal.anbima.com.br/informacoes-tecnicas/indices/ima/Pages/resultados-e-carteiras.aspx>);

d0 é o dia referente a divulgação mais recente do IMA-B 5;

d-1 é o dia anterior a divulgação mais recente do IMA-B 5.

A Taxa de Performance aqui prevista obedece aos critérios estipulados na legislação aplicável, notadamente na Instrução CVM nº 555/14. Caso os critérios para sua cobrança venham a ser alterados, o Administrador estará autorizado a promover a alteração do Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo.

A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA, ESTIMATIVA, PROJEÇÃO OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE AOS COTISTAS POR PARTE DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR. ADEMAIS, DIVERSOS FATORES PODERÃO AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO, NOTADAMENTE CONFORME DESCRITO NO REGULAMENTO E NOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

6.13. Taxa de Ingresso

Não haverá cobrança de taxa de ingresso pelo Fundo.

6.14. Taxa de Saída

Não haverá cobrança de taxa de saída pelo Fundo.

6.15. Gestor

O Fundo será gerido pela **JPP CAPITAL GESTAO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 287, 6º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.516.035/0001-20, contratado nos termos do Contrato de Gestão. O Gestor é instituição autorizada pela CVM para a administração profissional de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.763 de 20 de junho de 2011.

O Gestor deverá respeitar os termos do Regulamento e as decisões do Comitê de Investimentos no que se refere à aquisição e/ou alienação dos Ativos Alvo.

O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos no Regulamento. O Fundo, através do Administrador e através do Regulamento, constituiu o Gestor seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos do Regulamento, tendo outorgado todos os poderes necessários para tanto.

O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. Os Cotistas poderão acessar a política de voto no seguinte endereço: www.jpccapital.com.br.

6.16. Assembleia Geral de Cotistas

As informações relativas à Assembleia Geral estão disponíveis no Regulamento do Fundo. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre: (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; (ii) alteração do Regulamento do Fundo; (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto; (iv) emissão de novas Cotas, salvo se o Regulamento dispuser sobre a aprovação da emissão pelo Administrador conforme o inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08; (v) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo; (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento; (vii) salvo quando diversamente previsto no Regulamento, a 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; (ix) eleição e destituição do Representante dos Cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; (x) prorrogação 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, inciso (ix), da Instrução CVM nº 472/08; e (xii) alteração da Taxa de Administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

As demais informações referentes à Assembleia Geral se encontram no “Capítulo XVIII. Da Assembleia Geral”.

6.17. Política de Distribuição de Resultados

O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do Parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido. Fica desde logo estabelecido que o Fundo poderá, a critério do Administrador, distribuir aos Cotistas, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente, o resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, ainda não distribuído, ou realizado até o dia da distribuição do mês corrente. Os rendimentos serão devidos aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês anterior.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

O Fundo levantará balanço ou balancete intermediário mensal, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará (i) a data base de tal apuração para fins de determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento, (ii) a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e (iii) o valor a ser pago por Cota.

Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos quotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

“RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.”

6.18. Histórico da Distribuição de Resultados do Fundo

O rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo desde a primeira distribuição foi de R\$ 0,81 (oitenta e um centavos) por Cota, enquanto a média dos últimos 06 meses foi de R\$ 0,92 (noventa e dois centavos) por Cota. É importante observar que, apesar da estabilidade do CDI e da desaceleração dos índices de preços, o que impacta a remuneração nominal dos ativos do Fundo, a distribuição de rendimento tem apresentado trajetória ascendente nos últimos meses.

As razões deste movimento são: (i) uma parte dos papéis da carteira do Fundo não paga rendimento mensalmente e houve concentração desses pagamentos nos últimos meses; e (ii) mudança na metodologia de distribuição de rendimentos.

A partir de janeiro, o Fundo passou a distribuir o resultado contábil da correção monetária dos CRI, desde que este resultado não ultrapasse o caixa recebido no mês por cada CRI. Ou seja, o Fundo passou a distribuir os rendimentos contabilizados na medida em que gera o caixa para tal. No longo prazo, a mudança de critério é neutra em relação ao método anterior, pois a composição da rentabilidade, ou seja, o resultado distribuído somado ao saldo que permanece aplicado em cada CRI, se mantém inalterado.

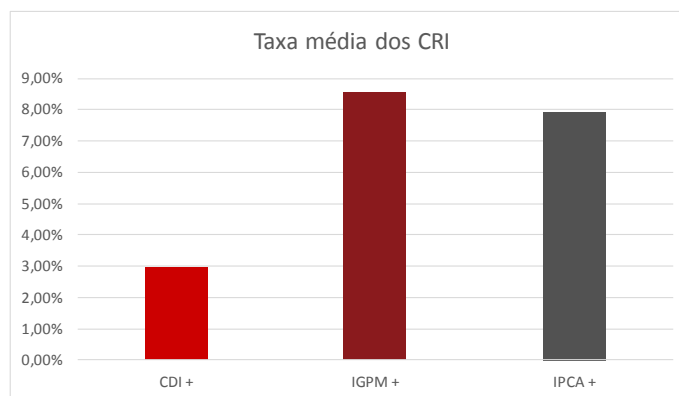
No gráfico abaixo, observa-se o valor dos rendimentos distribuídos mensalmente pelo Fundo. Os picos de distribuição foram observados nos meses de junho de 2017 e janeiro de 2019. O primeiro foi devido ao rendimento acumulado desde o início do Fundo, em janeiro de 2017, e que foi distribuído aos cotistas na medida em que se encerrou o período da primeira emissão. O segundo, em janeiro de 2019, ocorreu em função da distribuição do estoque de correção monetária que estava retida no patrimônio do Fundo, após a mudança da metodologia de distribuição. Desde a sua emissão, o Fundo proporcionou rentabilidade positiva aos seus cotistas. Os cotistas que adquiriram cotas do Fundo na Primeira Emissão e permanecem no Fundo tiveram rendimento, considerando distribuições e ganho de capital, de 21,6%. Em termos anualizados, o retorno foi de 9,4%. No mesmo período, o rendimento do CDI foi de 17,5%, ou 7,7% em termos anualizados.

Variação patrimonial e retorno total do fundo

Mês	Patrimônio líquido (R\$ MM)	PL por cota (R\$/cota)	Variação do PL	Rendimento por cota (R\$)	Dividend yield	Retorno total	Retorno total acumulado
fev/19	74,0	102,81	-0,38%	1,0000	0,97%	0,59%	21,59%
jan/19	74,3	103,20	-1,59%	2,4115	2,30%	0,71%	20,87%
dez/18	75,5	104,86	-0,08%	0,6829	0,65%	0,57%	20,02%
nov/18	75,6	104,95	0,41%	0,5603	0,54%	0,95%	19,34%
out/18	75,3	104,52	0,20%	0,9417	0,90%	1,10%	18,23%
set/18	75,1	104,32	0,35%	0,4122	0,40%	0,74%	16,94%
ago/18	74,8	103,95	0,58%	0,5000	0,48%	1,07%	16,07%
jul/18	74,4	103,35	0,90%	0,5184	0,51%	1,40%	14,85%
jun/18	73,8	102,43	0,54%	0,6300	0,62%	1,16%	13,26%
mai/18	73,4	101,88	0,17%	0,6042	0,59%	0,77%	11,96%
abr/18	73,2	101,70	0,23%	0,6667	0,66%	0,88%	11,10%
mar/18	73,1	101,47	0,05%	0,6667	0,66%	0,70%	10,13%
fev/18	73,0	101,43	0,01%	0,7000	0,69%	0,70%	9,36%
jan/18	73,0	101,42	0,22%	0,7000	0,69%	0,91%	8,61%
dez/17	72,9	101,20	0,21%	0,7085	0,70%	0,91%	7,63%
nov/17	72,7	100,99	0,11%	0,7000	0,69%	0,80%	6,66%
out/17	72,6	100,88	0,02%	0,7000	0,69%	0,71%	5,81%
set/17	72,6	100,86	-0,14%	0,6806	0,67%	0,53%	5,06%
ago/17	72,7	101,01	0,03%	0,6000	0,59%	0,63%	4,51%
jul/17	72,7	100,97	0,14%	0,3266	0,32%	0,47%	3,86%
jun/17	72,6	100,83	-2,00%	2,5448	2,47%	0,47%	3,37%
mai/17	74,1	102,89	0,72%			0,72%	2,89%
abr/17	73,6	102,16	0,55%			0,55%	2,16%
mar/17	64,8	101,60	0,73%			0,73%	1,60%
fev/17	36,4	100,87	0,57%			0,57%	0,87%
jan/17	6,9	100,30	0,30%			0,30%	0,30%

O desempenho do Fundo tem sido alcançado em função da carteira do Fundo, composta por ativos com taxas superiores aos respectivos benchmarks. Ao final de janeiro de 2019, a média ponderada de retorno dos CRI na carteira do Fundo era de: (i) IPCA+7,93%, para os títulos indexados ao IPCA; (ii) IGP-M+8,56%, para os títulos indexados ao IGP-M; e (iii) CDI+2,95%, para os títulos indexados ao CDI.

Taxa média de retorno dos CRI na carteira do Fundo



6.19. Situações de Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor ou o consultor especializado (se houver) dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

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 especializado (se houver) 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 ou o consultor especializado (se houver) ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou o consultor especializado (se houver), uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor ou o consultor especializado (se houver), para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, ou o consultor especializado (se houver) ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

Consideram-se pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado (se houver), 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 o consultor especializado (se houver), com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou o consultor especializado (se houver), 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 o consultor especializado (se houver).

6.20. 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, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº472/08; (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº472/08; (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do Auditor Independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08; (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representantes de Cotistas; (v) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada. A divulgação de informações referidas neste Capítulo 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 acima, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do 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 neste Capítulo 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. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem, desde que expressamente previsto no Regulamento, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

6.21. Demonstrações Financeiras do Fundo

O Fundo terá escrituração contábil destacada daquela relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis e serão auditadas anualmente por Auditor Independente. O exercício do Fundo terá duração de 01 (um) ano, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos integrantes da carteira do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

O Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo, uma avaliação econômico-financeira dos ativos do Fundo para atualização de seu valor, sempre que essa avaliação for exigida pelas normas contábeis aplicáveis ao Fundo.

Para acessar as últimas Demonstrações Financeiras do Fundo, verificar o Anexo VI a esse Prospecto.

6.22. Apresentação do Administrador

O Administrador foi fundado em 1999 como uma sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários e, em todos esses anos, diversificou seus negócios, com foco em soluções financeiras, relacionamento e comunicação com seus clientes, que vão de investidores pessoas físicas a grandes empresas, instituições financeiras e investidores institucionais.

Com presença em São Paulo e Curitiba, o Grupo Finaxis possui em sua estrutura um Banco, uma Corretora de Valores Mobiliários e uma Gestora de investimentos, totalizando mais de 200 (duzentos) colaboradores.

6.22.1. Administração Fiduciária

A estrutura que comporta a área de administração de recursos do Finaxis conta com especialistas e processos operacionais proprietários adquiridos com a experiência de mais de 10 anos no mercado de fundos estruturados, englobando diversos serviços, dentre eles: (i) Responsabilidade legal, tributária e fiduciária; (ii) Contratação e monitoramento dos prestadores de serviços de custódia, gestão, consultoria, auditoria, classificação de risco, dentre outros; (iii) Elaboração de instrumentos e coordenação dos atos societários relativos aos fundos; (iv) Envio de informações periódicas a cotistas, órgãos reguladores e auto reguladores, agências de rating, auditorias e demais participantes do mercado.

O Grupo Finaxis é responsável pela administração de 153 fundos, totalizando R\$9,4 bilhões de patrimônio líquido administrado sendo: (i) R\$6 bilhões em Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC); (ii) R\$1 bilhão em Fundo de Investimento em Participações (FIP); (iii) R\$0,4 bilhões em Fundos de Investimento Imobiliário (FII); (iv) R\$1.8 bilhões em Fundos de Investimento Multimercado (FIM).

6.22.2. Custódia Fiduciária

A custódia de títulos compreende o serviço de guarda e o de exercício de direitos de títulos, englobando: (i) Guarda e liquidação física e financeira dos ativos; (ii) Conciliação da posição dos ativos com as clearings; (iii) Negociação em mercado secundário de cotas de fundos fechados; (iv) Atendimento a auditorias internas e externas; (v) O Grupo Finaxis possui, aproximadamente, R\$12,7 bilhões de patrimônio líquido sob custódia.

6.23. Apresentação do Gestor

A JPP Capital é uma empresa ligada ao Grupo JPP e atua na gestão de recursos de terceiros e assessoria financeira imobiliária. Iniciou suas atividades em 2012 e é gerida por um grupo de executivos com ampla experiência e destacada atuação no mercado financeiro.

O grupo JPP 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.

6.23.1. Histórico

- 2007 • Jan/2007: venda do Banco BMC para o Bradesco;
- 2007 • Jul/2007: criação da JPP Gestão de Recursos, trazendo em seu DNA forte experiência no mercado de crédito e operações bancárias;
- 2008 • Jan/2008: início da gestão dos fundos proprietários (Multiestratégia, Ações, FIDC e Imobiliário);
- 2010 • Dez/2010: início da gestão de fundos de terceiros - FIDC FICSA Veículos;
- 2012 • Set/2012: início das atividades da JPP Capital Investimentos;
- 2013 • Mar/2013: início do JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário;
- 2014 • Nov/2014: incorporação da Effectus investimentos e seus sócios, criando a JPP Capital Gestão de Recursos;
- 2017 • Jan/2017: início do fundo imobiliário Ourinvest JPP FII

Fonte: JPP Capital

Missão

Maximizar o retorno dos investimentos para níveis adequados de risco.

Visão

Foco no resultado para os nossos clientes e valorização do capital humano.

Valores

Ética e profissionalismo.

6.23.2. Gestão de recursos

A área de gestão de recursos busca oferecer aos seus Investidores fundos de investimento com perfis diferenciados, objetivando prover produtos que propiciem aos seus cotistas retornos compatíveis com os respectivos riscos incorridos em cada fundo de investimento.

<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.</p> <p>JPP idea!</p>	<p>Ourinvest JPP FII Fundo Imobiliário R\$ 70 milhões</p> <p>Fundo imobiliário estruturado, em conjunto com a Ourinvest, para aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI).</p> <p>JPP OURINVEST</p>	<p>FII JPP Allocation Mogno Fundo Imobiliário R\$ 15 milhões</p> <p>Fundo imobiliário estruturado, em conjunto com a Mogno Capital, para aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI).</p> <p>JPP MOGNO CAPITAL</p>
--	---	--

6.23.3. Assessoria Financeira

Área conduzida por profissionais especializados no mercado de capitais, com foco na assessoria para desenvolvimento de estruturas societárias ou veículos, como joint ventures, fundos, club deals, buscando a viabilização de investimentos e parcerias.

A atuação é focada junto aos principais players, permite ao Gestor ter acesso a negócios de M&A e investimentos imobiliários selecionados, assessorando operações que geraram aproximadamente R\$ 1,8 bilhões de VGV.

<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 no interior do estado de São Paulo, para o desenvolvimento de um loteamento residencial de primeira residência.</p> <p>JPP</p>	<p>ONE INT. REALTY Joint Venture R\$ 312 milhões</p> <p>Joint Venture entre Fundo asiático e a Incorporador ONE para investimento em projetos residenciais com VGV estimado em R\$ 1,5 bilhões.</p> <p>JPP one</p>	<p>Intermediação Imobiliária 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>
--	--	--

6.24. Apresentação do Coordenador Líder

A origem do grupo Ourinvest remete ao ano de 1979, quando foi criada a Ourinvest Sociedade Brasileira de Metais propiciando o surgimento do primeiro instrumento de “Hedge Cambial” colocado em prática no Brasil, contribuindo de maneira decisiva na transformação do “metal nobre” em ativo financeiro e institucionalizando esse mercado no país.

Nos anos seguintes, ampliaram-se as modalidades e a sofisticação do mercado financeiro e, em 1991, o Banco Ourinvest foi integrado ao grupo, operando nas carteiras de investimento, crédito, financiamento e câmbio, integrando, assim, a estrutura das atividades financeiras do grupo Ourinvest.

Em 1996, complementando suas atividades regulares, o Banco Ourinvest passou a administrar, no mercado brasileiro, carteiras com garantia do principal investido atreladas à variação do Índice Bovespa em moeda local. Tal tecnologia proporcionou a possibilidade de montar notas estruturadas utilizando-se de opções flexíveis e sofisticadas atreladas ao Índice Bovespa e listadas na antiga Bolsa de Mercadorias e Futuros (BM&F), em São Paulo.

Em 1998, o Banco Ourinvest participou como assessor financeiro do primeiro programa de privatização do Governo do Estado de São Paulo. Em consórcio com outras três empresas, inclusive uma operadora internacional de rodovias, ganhou a licitação para a operação do Lote Rodoviário 5 do Programa de Desestatização e Parcerias com a Iniciativa Privada do Governo do Estado de São Paulo. Esse projeto resultou na fundação da Vianorte S.A., que foi responsável pela manutenção e operação de 237 km de autoestradas no trecho da Via Anhanguera e em outras estradas da região metropolitana de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, bem como pela construção de 87 km de novas estradas.

Os diretores do Banco Ourinvest atuaram nesse projeto como membros do Conselho de Administração e consultores financeiros, tendo sido responsáveis pela captação de recursos necessários para investimentos da ordem de R\$250 milhões. Em 2005, o grupo Ourinvest iniciou negociações com potenciais Investidores na área de infraestrutura e esteve ativamente envolvido na venda e precificação do valor da Vianorte S.A. Em 2006, o projeto foi vendido à OHL, empresa multinacional do setor.

O Banco Ourinvest atuou como administrador de fundos de investimento imobiliário de 2000 até 2011. Em 2003 chegou a marca de R\$4 bilhões em seu portfólio sob administração.

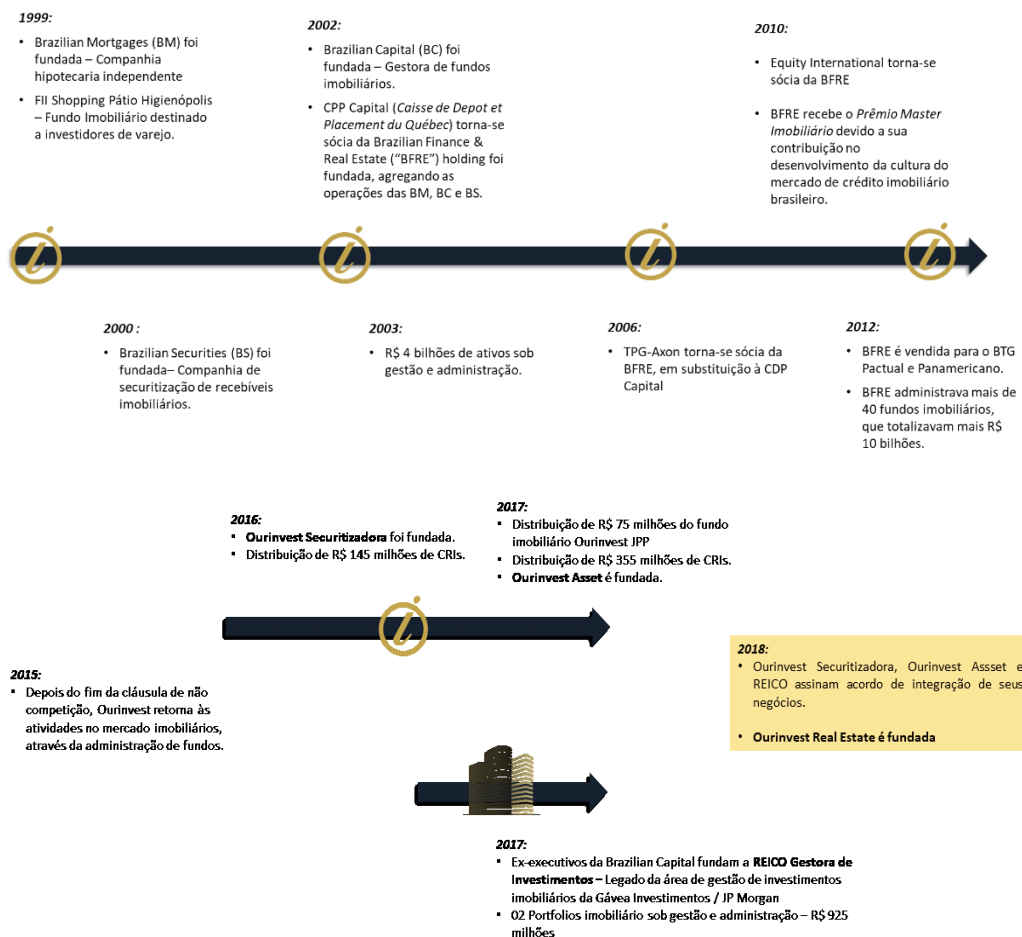
Desde 1999, o Banco Ourinvest atuou, com destaque, como coordenador líder ou contratado de ofertas públicas de cotas de fundos de investimento imobiliário e, desde 2003, passou a atuar na intermediação de negociações de cotas de fundos de investimento imobiliário no mercado de balcão organizado da B3.

Em 2013 o Banco Ourinvest criou a Ourinvest DTVM, nesta Oferta qualificada como Coordenador Líder, e desde 2015 toda atividade de intermediação e distribuição de títulos e valores mobiliários, no mercado primário e secundário, foi transferida do Banco Ourinvest à Ourinvest DTVM, sem solução de continuidade e mantido os mesmos profissionais responsáveis por tais atividades.

Atualmente a Ourinvest DTVM realiza a distribuição de produtos financeiros e valores mobiliários, por meio de ofertas públicas e/ou ofertas privadas, com destaque para os seguintes ativos: letras de crédito imobiliário - LCI, certificado de recebíveis imobiliários - CRI, cotas de fundos de investimento imobiliário - FII, certificados de depósitos bancários - CDB, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios - FIDC, letras de crédito do agronegócio - LCA e certificados de recebíveis do agronegócio - CRA.

6.24.1. Histórico do Grupo Ourinvest no Mercado Imobiliário

História – Criação da ORE - 2018



Conforme informado na ilustração acima, a Ourinvest Real Estate Holding Ltda. (“**ORE**”) foi formada em julho de 2018 e consiste numa plataforma integrada de serviços financeiro-imobiliários, composta por 3 empresas operacionais (Ourinvest Securitizadora, Ourinvest Asset e REICO).

Na data-base de dezembro de 2018, esta plataforma incluía:

- R\$ 1,8 bilhão em FIIs distribuídos desde 2007 (26% da oferta total) e R\$ 166 milhões em 2017 (33% da oferta total)
- R\$ 680 milhões em emissões de securitização desde Dez/16
- R\$ 1,3 bilhão em CRAs emitidos desde Abr/18
- R\$ 1,9 bilhão em FIIs sob administração fiduciária + R\$ 100 milhões em estruturação final
- R\$ 160 milhões em fundos sob gestão
- R\$ 127 milhões FII sob consultoria de investimentos
- R\$ 1,1 bilhão em portfolios de projetos de desenvolvimento sob gestão imobiliária.
- 24 funcionários diretos + 48 empregados alocados

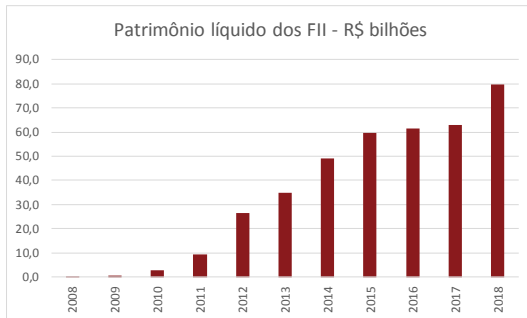
6.25. O Mercado de fundos imobiliários

Os fundos de investimento imobiliário foram criados no Brasil em 1993 e, desde então, o crescimento dessa classe de ativo tem sido significativo. Conforme o gráfico abaixo, o patrimônio líquido dos fundos de investimento imobiliário registrados na B3 passou de pouco mais de R\$ 300 milhões ao final de 2008, para quase R\$ 80 bilhões ao final de 2018.

Diversos fatores explicam a atratividade dos FII, dentre os quais gostaríamos de destacar que: (i) permitem ao Investidor aplicar em ativos relacionados ao mercado imobiliário sem ter que comprar diretamente um imóvel e sem a necessidade de desembolsar todo o valor de um imóvel; (ii) diversificação em diferentes tipos de ativos do mercado imobiliário (e.g., shopping centers, hotéis, residências e recebíveis); (iii) as receitas geradas pelos ativos detidos pelo fundo são periodicamente distribuídas para os cotistas; (iv) todo o conjunto de tarefas ligadas à administração desses ativos fica a cargo dos profissionais responsáveis pelo fundo; e (v) as pessoas físicas estão isentas de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelo FII.

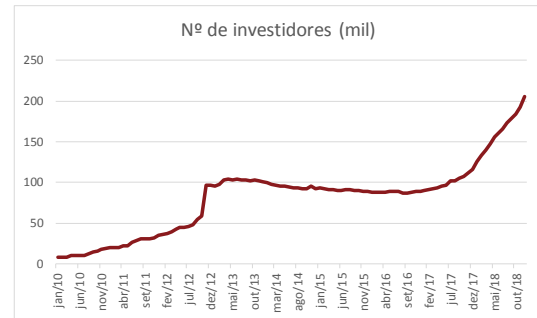
Como resultado, o interesse dos Investidores por essa classe de ativo tem crescido anualmente. Conforme o gráfico abaixo, o número de Investidores em cotas de FII que era de aproximadamente 8 mil em janeiro de 2010, alcançou mais de 200 mil ao final de 2018.

Patrimônio líquido dos fundos de investimento imobiliário no Brasil



Fonte: B3

Número de Investidores em fundos imobiliários no Brasil

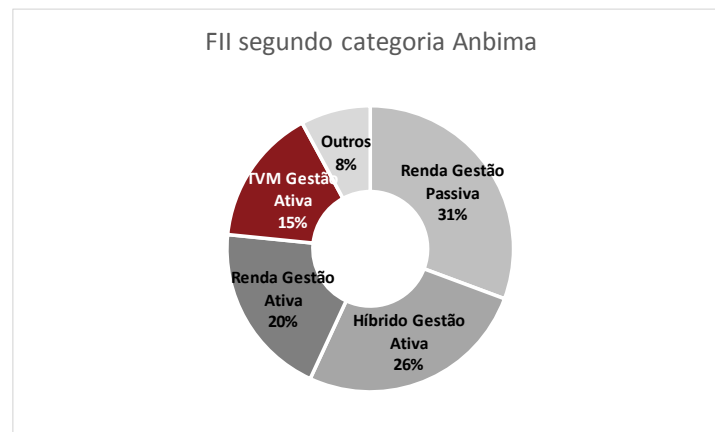


Fonte: B3

6.26. Os "Fundos de CRIs"

Os fundos de investimentos voltados para a aquisição de CRI, também conhecidos como "Fundos de CRI", também cresceram significativamente nos últimos anos. Segundo a ANBIMA, os fundos imobiliários classificados como fundos de títulos e valores mobiliários (TVM) gestão ativa alcançaram patrimônio de R\$ 12,3 bilhões ao final de 2018. Conforme o gráfico abaixo, essa categoria, que engloba os fundos de CRI, já representa 15% do patrimônio líquido total dos fundos imobiliários.

Fundos imobiliários por categoria



Fonte: Anbima

7. TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e aos titulares de suas cotas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos nos investimentos em Cotas. Alguns titulares de Cotas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

7.1. Tributação do Fundo

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

7.1.1. Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, enquanto estiver vigente o art. 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil, de 31 de agosto de 2015, referidos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas 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.

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

7.1.2. IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por Investidores estrangeiros em cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

7.2. Tributação dos Investidores

7.2.1. Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Cumpra ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Não há incidência de Imposto de Renda na Fonte na hipótese de alienação de Cotas a terceiro para qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), devendo o cotista apurar o imposto, observando as regras de ganho de capital.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica.

7.2.2. Investidores Residentes no Exterior

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 4.373/14 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15. No entanto, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

7.2.3. IOF/Títulos

O 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 ("Decreto nº 6.306/07"), sendo

este 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 centésimo por cento) ao dia.

7.2.4. IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por Investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos 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.

7.3. Alteração do Tratamento Tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são 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, observados os termos do parágrafo acima; 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.

De acordo com o Parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033 /04, conforme alterada, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de manter o Fundo com as características prevista no inciso (ii) acima; já quanto ao artigo 59 do Regulamento, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente no mercado de bolsa ou balcão organizado administrado pela B3, não podendo ser assegurado que um Cotista não venha a transferir suas Cotas para o Escriturador ou que não venha a ocorrer consolidação de cotas em poucos titulares e o Fundo passe a contar com menos de 50 (cinquenta) Cotistas.

8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

8.1. Relacionamento entre as Partes

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, com o Gestor, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seus conglomerados econômicos, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Coordenador Líder ou sociedades de seus conglomerados econômicos para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

8.1.1. Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

Além do relacionamento na presente Oferta, atualmente o Administrador não possui outro relacionamento comercial ou societário com o Coordenador Líder.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Administrador e o Coordenador Líder.

Não há conflito de interesse entre as partes desta seção.

8.1.2. Relacionamento do Administrador com o Gestor

Além do relacionamento na presente Oferta, atualmente o Administrador também realiza a administração do JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 17.216.625/0001-98, sob gestão do Gestor.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Administrador e o Gestor.

Não há conflito de interesse entre as partes desta seção.

8.1.3. Relacionamento do Administrador com o Custodiante/ Escriturador

O Administrador e o Custodiante são instituições integrantes de um mesmo grupo econômico controlado pela Holding Finaxis S.A.

Até a data do presente Prospecto, o Administrador não mantinha qualquer relacionamento comercial relevante com o Custodiante, além do relacionamento decorrente do fato destas instituições realizarem diversas operações típicas no mercado bancário, incluindo, mas não se limitando, a: (i) administração, (ii) custódia, (iii) controladoria, (iv) escrituração, e (v) distribuição de cotas de fundos de investimento.

Os contratos relativos ao relacionamento existente entre ambas são contratos de prestação de serviços decorrentes das atividades cotidianas das partes. Tais contratos são celebrados pelos valores de mercado dos respectivos serviços, de modo que inexistente contrato considerado relevante.

Apesar de pertencerem ao mesmo grupo econômico, o Administrador e o Custodiante mantêm suas atividades de maneira independente e segregada umas das outras, de forma a garantir transparência, independência e segurança a seus respectivos clientes.

Não há conflito de interesse entre as partes desta seção.

8.1.4. Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

Além do relacionamento na presente Oferta, atualmente o Coordenador Líder não possui outro relacionamento comercial ou societário com o Gestor.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Gestor.

Não há conflito de interesse entre as partes desta seção.

8.1.5. Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante/ Escriturador

Além do relacionamento na presente Oferta, atualmente o Coordenador Líder não possui outro relacionamento comercial ou societário com o Custodiante/Escriturador.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Custodiante/Escriturador.

Não há conflito de interesse entre as partes desta seção.

8.1.6. Relacionamento do Gestor com o Custodiante/Escriturador

Além do relacionamento na presente Oferta, atualmente o Custodiante também realiza a custódia dos títulos e valores mobiliários do Fundo JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 17.216.625/0001-98, sob gestão do Gestor.

Não há qualquer vínculo societário entre o Custodiante/Escriturador e o Gestor.

Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

8.1.7. Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

9. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

9.1. Informações aos Cotistas

O Administrador publicará as informações referentes ao Fundo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (www.finaxis.com.br) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede.

9.2. Remessa de Informações à CVM e à Entidade Administradora do Mercado Organizado

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à disponibilização das informações referida no item Informação aos Cotistas acima, enviar as informações à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e à B3

10. INFORMAÇÕES RELEVANTES

10.1. Esclarecimentos a respeito da Oferta

Maiores esclarecimentos a respeito da Oferta, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Gestor, ao Coordenador Líder, à CVM e à B3, nos endereços a seguir indicados:

10.1.1. *Administrador*

FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Paulista, nº 1842, 1º andar, Conjunto 17

Bela Vista – SP

At.: Ricardo Augusto Meira Pedro

Tel.: (11) 3526-9001

Fax: (11) 3526-9001

E-mail: admregulatorio@finaxis.com.br

Website: www.finaxis.com.br

Link para acesso ao Regulamento:

<http://corretora.finaxis.com.br/fundos/ourinvest-jpp-fii/> ou corretora.finaxis.com.br (neste website, acessar “Fundos de Investimento” na barra superior, em seguida clicar em “Fundos Administrados” na aba do menu, no campo “Gestor do Fundo” selecionar a opção “JPP CAPITAL INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA”, e então clicar em “OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”)

Link para acesso ao Prospecto:

<http://corretora.finaxis.com.br/fundos/ourinvest-jpp-fii/> ou corretora.finaxis.com.br (neste website, acessar “Fundos de Investimento” na barra superior, em seguida clicar em “Fundos Administrados” na aba do menu, no campo “Gestor do Fundo” selecionar a opção “JPP CAPITAL INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA”, e então clicar em “OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”)

10.1.2. *Gestor*

JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Av. Paulista, nº 287, 6º andar

São Paulo - SP

At.: Sr. Roni Rodrigues Antonio

Tel.: (11) 2187-1462

Fax: (11) 2187-1450

E-mail: roni.antonio@jppcapital.com.br

Link para acesso ao Regulamento:

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

Link para acesso ao Prospecto:

<http://www.jppcapital.com.br/gestao-de-recursos/fii-ouri-jpp/> (Para acessar o Prospecto nessa página, clicar em “Relatórios” e selecionar “Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário”)

10.1.3. Coordenador Líder

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Av. Paulista, nº 1728, sobreloja

São Paulo - SP

At.: Fernando Mett Fridman

Tel.: (11) 4081 4419

Fax: (11) 4081 4444

E-mail: ofertaspublicas@ourinvest.com.br

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

Link para acesso ao Regulamento:

(Para acessar o Regulamento utilizar <http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-ourinvest-jpp>)

Link para acesso ao Prospecto:

(Para acessar o Prospecto utilizar <http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-ourinvest-jpp>, neste website acessar "Prospecto", no canto Direito))

10.1.4. Comissão de Valores Mobiliário

CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza

São Paulo - SP

Website: www.cvm.gov.br

Link para acesso ao Regulamento:

www.cvm.gov.br (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Ourinvest JPP"; clicar em "aqui" em "Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET" selecionar o documento desejado (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento, etc)"; e, por fim, clicar em "Regulamento")

Link para acesso ao Prospecto:

www.cvm.gov.br (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Ourinvest JPP"; clicar em "aqui" em "Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET" selecionar o documento desejado (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento, etc)"; e, por fim, clicar em "Prospecto")

10.1.5. B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão

B3

Praça Antonio Prado, nº 48

São Paulo - SP

Website: <http://www.b3.com.br/pt>

Link para acesso ao Regulamento:

http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ (neste *website* buscar e selecionar "OURINVEST JPP FDO INV IMOB - FII", acessar "Informações Relevantes" e selecionar o ano "2019", localizar e selecionar a opção "Regulamento").

Link para acesso ao Prospecto:

(<http://www.b3.com.br>, neste site acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas públicas / Saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos > "OURINVEST JPP FDO INV IMOB - FII – 2ª emissão" e, então, localizar o Prospecto.)

11. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

11.1. Atendimento aos Cotistas

11.1.1. Ouvidoria

Aplicando no Fundo, o Investidor receberá uma cópia do Regulamento e do presente Prospecto. A leitura destes instrumentos deve ser feita com atenção.

Para obter maiores esclarecimentos relacionados ao Fundo e/ou ao Regulamento, contate o Administrador, nos dados para contato abaixo identificados, que estará apto também a transmitir informações adicionais sobre este produto, assim como receber críticas e sugestões.

FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Paulista, nº 1842, 1º andar, Conjunto 17

Bela Vista – SP

At.: Ricardo Augusto Meira Pedro

Tel.: (11) 3526-9001

Fax: (11) 3526-9001

E-mail: admregulatorio@finaxis.com.br

Website: www.finaxis.com.br

- ANEXO I - REGULAMENTO DO FUNDO**
- ANEXO II - ESTUDO DE VIABILIDADE**
- ANEXO III - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR**
- ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**
- ANEXO V - MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**
- ANEXO VI - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**
- ANEXO VII - ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS QUE APROVOU A PRESENTE OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO DO
OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I. DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º. Para fins deste Regulamento, adotam-se as definições constantes no Anexo I a este Regulamento, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento.

CAPÍTULO II. DO FUNDO

Artigo 2º. O OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII é um fundo de investimento imobiliário constituído de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472/08, com as disposições contidas neste Regulamento e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e com início a partir da data em que a CVM conceder o seu respectivo registro de funcionamento.

Parágrafo 1º. O Fundo tem como público alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, sendo vedada, no entanto, a participação de clubes de investimento.

Parágrafo 2º. Para fins do Código ANBIMA de Fundos de Investimento e das *"Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário"*, o Fundo é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa", Segmento Híbrido.

CAPÍTULO III. DO OBJETO

Artigo 3º. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez buscando proporcionar aos Cotistas, em regime de melhores esforços, uma rentabilidade superior à Rentabilidade Alvo, fundamentalmente a partir dos ganhos decorrentes da rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez.

Parágrafo 1º. A Rentabilidade Alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito neste Regulamento, em seu Anexo II, e nos documentos das ofertas públicas de distribuição de Cotas do Fundo.

Parágrafo 2º. Fica desde já estabelecido que qualquer alteração no objetivo do Fundo e na sua Política de Investimentos somente poderá ser realizada caso seja aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Capítulo XVIII abaixo.

CAPÍTULO IV. DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 4º. Poderão constar do patrimônio do Fundo, para consecução de seu objeto e de sua Política de Investimento:

- (i) Ativos Alvo, os quais deverão ser selecionados previamente pelo Gestor e desde que previamente aprovados pelo Comitê de Investimentos, nos termos desse Regulamento; e
- (ii) Ativos de Liquidez, os quais serão selecionados pelo Gestor, nos termos desse Regulamento.

Parágrafo Único. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador 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.

CAPÍTULO V. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO



4
DOCS - 116283

Artigo 5º. O Fundo investirá nos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez observadas as regras descritas nessa Política de Investimentos, bem como as regras adicionais de seleção e de alocação de Ativos Alvo previstas neste Regulamento.

Parágrafo 1º. O Fundo deverá observar os limites de concentração por emissor e por modalidade de investimento previstas nos Artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555/14 quando da aquisição de Ativos Alvo que sejam títulos ou valores mobiliários.

Parágrafo 2º. As LH e LCI objeto de investimento pelo Fundo deverão ter sido emitidas por instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN;

Parágrafo 3º. Sem prejuízo do disposto acima o Fundo poderá adquirir até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em CRI de classe única ou seniores e até 15% (quinze por cento) do seu Patrimônio Líquido em CRI de classe subordinada, observado ainda as características básicas e os critérios de elegibilidade estabelecidos nos parágrafos abaixo.

Parágrafo 4º. Os CRI devem ter as seguintes características:

(i) Os CRI podem ser lastreados em créditos imobiliários decorrentes de empreendimentos imobiliários de qualquer dimensão, não havendo qualquer restrição ou impedimento nesse sentido, observados os termos e condições desse Regulamento; e

(ii) Os CRI objeto de investimento pelo Fundo poderão ter sido emitidos e/ou originados por quaisquer companhias securitizadoras devidamente habilitadas para tanto, devendo ser necessariamente instituído o regime fiduciário de que trata a Lei nº 9.514/97.

Parágrafo 5º. Adicionalmente, o Fundo observará, na aquisição dos CRI, os seguintes critérios de elegibilidade:

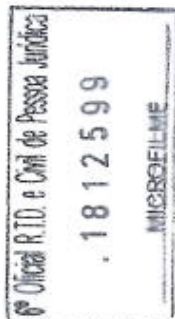
(i) CRI Seniores e de Classe Única: Os CRI de classe única ou seniores objeto de investimento pelo Fundo deverão obedecer aos seguintes critérios de elegibilidade:

a. *Tratando especificamente de CRI lastreados em créditos imobiliários pulverizados oriundos de contratos de compra e venda de imóveis de natureza residencial (incorporação ou loteamento) e/ou de natureza*



comercial (galpões, salas comerciais e etc), deverão, ainda, ser observados os seguintes requisitos:

- i. O somatório do valor da série subordinada do CRI, caso exista, acrescido do valor Overcollateral do respectivo patrimônio separado (diferença entre o valor dos créditos imobiliários e o valor pago pela securitizadora para a sua aquisição) e acrescido do excesso de spread (diferença entre a taxa do CRI e a taxa dos créditos imobiliários) deve ser igual ou maior que 10% (dez por cento) do respectivo patrimônio separado;
- ii. O Loan-To-Value dos créditos imobiliários performados deve corresponder a no máximo 85% (oitenta e cinco por cento);
- iii. Em caso de CRI lastreados em créditos imobiliários originários de empreendimentos imobiliários que ainda não tenham o respectivo habite-se, TVO ou documento equivalente, o Fundo somente poderá adquirir tais CRI caso o respectivo empreendimento imobiliário já tenha comercializado no mínimo 50% (cinquenta por cento) das suas unidades/lotes e o CRI atenda, ao menos, dois dos seguintes critérios:
 1. que haja empresa, garantindo a performance da construção do empreendimento que originou os créditos imobiliários, cujo Rating seja acima de "BBB-";
 2. que exista seguro performance para a construção do empreendimento imobiliário que originou os créditos imobiliários;
 3. que haja liberação dos recursos, disponibilizada ao cedente dos créditos imobiliários, ao longo do cronograma físico-financeiro da obra do respectivo empreendimento;
 4. que os CRI tenham sido objeto de Rating acima de "BBB-"; e



5. que exista garantia real para o adimplemento dos créditos imobiliários em montante a no mínimo 120% (cento e vinte por cento) do valor necessário para conclusão da construção e obtenção do respectivo habite-se, TVO ou documento equivalente.

b. Tratando especificamente de CRI com lastro em créditos imobiliários de natureza corporativa (como aqueles decorrentes de Built To Suit, Sale Lease Back ou outros tipos de lastros corporativos, inclusive títulos de renda fixa), deverão, ainda, ser observados os seguintes requisitos:

i. Atendimento de qualquer um dos critérios abaixo:

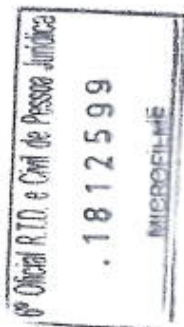
1. Rating da empresa, devedora ou garantidora dos créditos imobiliários, acima de "BBB-";

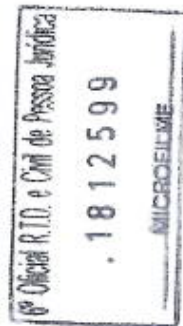
2. Loan-To-Value menor ou igual de 50% (cinquenta por cento);

3. o somatório do valor da série subordinada do CRI, caso exista, acrescido do valor Overcollateral do respectivo patrimônio separado (diferença entre o valor dos créditos imobiliários e o valor pago pela securitizadora para a sua aquisição) e acrescido do excesso de spread (diferença entre a taxa do CRI e a taxa dos créditos imobiliários) maior que 30% (trinta por cento) do patrimônio separado; ou

4. garantia real em montante equivalente a 120% (cento e vinte por cento) do patrimônio separado.

ii. Em caso exclusivamente de CRI lastreado em créditos imobiliários de natureza corporativa oriundos de cessão de créditos imobiliários oriundos de contrato de Built To Suit cujo o empreendimento ainda não tenha o respectivo habite-se, TVO ou documento equivalente, deverá ser atendido, ao menos, dois dos seguintes critérios:



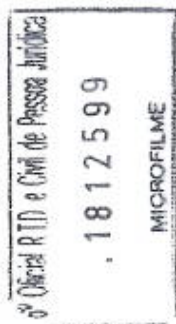


1. que haja empresa, garantindo a performance da construção do empreendimento que originou os créditos imobiliários, cujo Rating seja acima de "BBB-";
 2. que exista seguro performance para a construção do empreendimento imobiliário que originou os créditos imobiliários;
 3. que haja liberação dos recursos, disponibilizada ao cedente ou ao devedor dos créditos imobiliários, conforme seja o caso, ao longo do cronograma físico-financeiro da obra do respectivo empreendimento; e
 4. que os CRI tenham sido objeto de Rating acima de "BBB-".
- c. Tratando especificamente de CRI com lastro em créditos imobiliários originados ou devidos por sociedades exploradoras de shopping centers, deverão, ainda, ser observados os seguintes requisitos:
- i. Atendimento de qualquer um dos critérios abaixo:
 1. Rating da empresa, devedora ou garantidora dos créditos imobiliários, acima de "BBB-";
 2. Loan-To-Value menor ou igual a 50% (cinquenta por cento); ou
 3. somatório do valor da série subordinada do CRI, caso exista, acrescido do valor Overcollateral do respectivo patrimônio separado (diferença entre o valor dos créditos imobiliários e o valor pago pela securitizadora para a sua aquisição) e acrescido do excesso de spread (diferença entre a taxa do CRI e a taxa dos créditos imobiliários) maior que 10% (dez por cento) do patrimônio separado.

ii. Em caso de créditos imobiliários oriundos de expansão de shopping center e cuja obra ainda não foi objeto de habite-se ou documento equivalente, deverão ser atendidos, ao menos, dois dos seguintes critérios:

1. que haja empresa, garantindo a performance da construção do empreendimento que originou os créditos imobiliários, cujo Rating seja acima de "BBB-";
2. que exista segura performance para a construção do empreendimento imobiliário que originou os créditos imobiliários;
3. que haja liberação dos recursos, disponibilizada ao cedente ou ao devedor dos créditos imobiliários, conforme seja o caso, ao longo do cronograma físico-financeiro da obra do respectivo empreendimento; e
4. que os CRI tenham sido objeto de Rating acima de "BBB-".

(ii) CRI Subordinados: Os CRI subordinados objeto de investimento pelo Fundo deverão obedecer aos seguintes critérios de elegibilidade:



- a. O Loan-To-Value máximo deve corresponder a 65% (sessenta e cinco por cento);
- b. O lastro deve ser composto exclusivamente por créditos imobiliários oriundos de empreendimentos imobiliários já construídos, com o respectivo "habite-se", "TVO" ou documento equivalente; e
- c. A operação deve contar com garantia real em montante a no mínimo 100% (cem por cento) do valor dos CRI.

Parágrafo 6º. É vedado ao Fundo realizar 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.

Parágrafo 7º. A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada nos Ativos Alvo e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento, poderá ser investida em Ativos de Liquidez, observados os limites previstos na Instrução CVM nº 555/14, sendo certo que o montante aplicado em Ativos de Liquidez deverá ser equivalente à Reserva de Liquidez de forma a assegurar o pagamento dos encargos e despesas do Fundo.

Parágrafo 8º. Para enquadrar a sua carteira de acordo com os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo, previstos neste Regulamento, o Fundo terá o prazo de até 2 (dois anos), contados da data do encerramento de cada Oferta Pública.

Parágrafo 9º. Sem prejuízo do disposto Parágrafo 8º acima, os limites de concentração previstos neste capítulo, bem como quaisquer outros estabelecidos pela legislação vigente aplicável ao Fundo, deverão ser observados diariamente pelo Administrador e pelo Gestor. As informações necessárias para a verificação dos critérios de elegibilidade pelo Custodiante e posterior validação pelo Administrador, deverão ser encaminhadas pelo Gestor de forma prévia ao ato de cada aquisição pretendida.

Parágrafo 10º. É vedado o investimento, pelo Fundo, em fundos de investimentos administrados pelo Administrador ou pelo Gestor, pelo consultor especializado (se houver) e por empresas a eles ligadas. Adicionalmente, o Fundo não poderá investir em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez de emissão do Administrador, do Gestor, do consultor especializado (se houver) e de empresas a eles ligadas.

Parágrafo 11º. Admite-se a aquisição de imóveis ou direitos a ele relacionados de qualquer lugar do território nacional.

CAPÍTULO VI. DOS FATORES DE RISCO

Artigo 6º. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Anexo II deste Regulamento, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas, tampouco conforme a Rentabilidade Alvo.



10
10005 - 511629v1

CAPÍTULO VII. DAS COTAS

Artigo 7º. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo 1º. Quando de seu ingresso no Fundo, cada Cotista deverá assinar termo de adesão a ser disponibilizado pelo Administrador. Caberá a cada Cotista informar imediatamente ao Administrador a alteração ou atualização de seus dados cadastrais.

Parágrafo 2º. O Fundo manterá contrato de prestação de serviços escrituração das Cotas com o Escriturador.

Parágrafo 3º. Os extratos de contas de depósito comprovam a propriedade do número inteiro de Cotas pertencentes ao Cotista, conforme os registros do Fundo, e serão emitidos pelo Escriturador ou pela Central Depositária da BM&FBOVESPA.

Parágrafo 4º. O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 5º. A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo. As Cotas, independentemente da emissão ou série, conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.

Parágrafo 6º. Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício em que forem emitidas, calculados *pro rata die* a partir do momento de sua integralização.

Parágrafo 7º. Os Cotistas do Fundo:

- (i) não poderão exercer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa



11
DCCN - 51.020v1

aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Parágrafo 8º. De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o Cotista não poderá, em qualquer hipótese, requerer o resgate de suas Cotas.

Parágrafo 9º. As Cotas de emissão do Fundo, depois de integralizadas, deverão ser negociadas única e exclusivamente no mercado de bolsa ou balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA.

CAPÍTULO VIII. DA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 8º. A Primeira Emissão de Cotas do Fundo será realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo III a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

Artigo 9º. O Administrador poderá, a seu exclusivo critério e independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, decidir pelas futuras emissões de Cotas do Fundo.

Parágrafo 1º. Fica o Administrador, desde já, autorizado, nos termos deste artigo, a emitir Cotas em montante equivalente a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), desde que assegurado aos atuais Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo a ser fixado no respectivo instrumento de deliberação do Administrador, que não poderá ser inferior a 10 (dez) Dias Úteis.

Parágrafo 2º. Uma vez que o número total de Cotas, descrito no Parágrafo 1º acima, for integralmente subscrito, o Administrador poderá convocar a Assembleia Geral de Cotistas para propor a emissão de novas cotas especificando um novo número máximo de cotas que podem ser emitidas ou o valor total a ser emitido.

Parágrafo 3º. Na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros. Adicionalmente, as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.



12
11/05 - 11/06/2011

Parágrafo 4º. O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas do Fundo, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e/ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

Parágrafo 5º. Conforme descrito no inciso Parágrafo 4º, o valor patrimonial das Cotas do Fundo será apurado, no fechamento de cada Dia Útil, pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas e em circulação na data de apuração do valor da Cota, devendo ainda ser observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

Parágrafo 6º. O Administrador poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas das novas emissões, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições regulamentares aplicáveis.

Artigo 10º. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira.

Parágrafo 1º. Não haverá limitação quanto à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por um único investidor.

Parágrafo 2º. Caso haja Cotista, titular de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, inscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo invista, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor.

CAPÍTULO IX. DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 11º. O Fundo é administrado pela FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1842, 1º andar, conjunto 17, Bela Vista, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.317.692/0001-94, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de



13
LIXOS - 5116291

administração de fundos de investimento, por meio do Ato Declaratório nº 6.547, de 18 de outubro de 2001.

Artigo 12º. Compete ao Administrador, observados os termos e condições da Lei nº 8.668/93, da Instrução CVM nº 472/08, deste Regulamento ou da deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis:

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;
- (v) transigir;
- (vi) representar o Fundo em juízo e fora dele;
- (vii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo; e
- (viii) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso (viii) do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 1º. O Administrador do Fundo deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios.

Artigo 13º. O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.



14
DCRS - 5146294

Parágrafo 1º. São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador as seguintes hipóteses:

- (i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- (ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixou de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- (iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- (iv) tratar de forma não equitativa os Cotistas, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de cotas justificassem tratamento desigual.

Parágrafo 2º. O Administrador ou o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Parágrafo 3º. O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- (i) distribuição das Cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, o Gestor, 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.



Parágrafo 4º. Os serviços a que se referem os incisos (i), (ii) e (iii) acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Parágrafo 5º. O serviço de formador de mercado pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 6º. É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado (se houver) o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Parágrafo 7º. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado (se houver) do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 14º. O Administrador deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (i) manutenção de departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração de Cotas;
- (iv) custódia de ativos financeiros;
- (v) auditoria independente; e
- (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.



Parágrafo 1º. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, o Administrador poderá, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados neste artigo, mediante deliberação da Assembleia Geral ou desde que previsto neste Regulamento.

Parágrafo 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

Parágrafo 3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos (iv) e (v) acima serão considerados despesas do Fundo; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos (i), (ii), (iii) e (vi) acima devem ser arcados pelo Administrador.

Parágrafo 4º. As atividades de controladoria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo, bem como a custódia dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez serão realizadas pelo Custodiante. O Custodiante somente poderá acatar ordens emitidas pelo Administrador ou pelo Gestor, por meio de seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados.

CAPÍTULO X. DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Artigo 15º. Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - a. não integram o ativo do Administrador;
 - b. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;



17
ENC. 12/2011

- c. não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d. não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - e. não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, 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:
- a. os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
 - b. os livros de atas e de presenças das Assembleias Gerais;
 - c. a documentação relativa aos imóveis e às operações e patrimônio 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 dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- (iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento 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 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;



18
DJOC - 534629v1

- (vii) manter custodiados no Custodiante, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) acima até o término do procedimento;
- (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no presente Regulamento;
- (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xi) observar as disposições constantes deste Regulamento e do Prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

Artigo 16º. É vedado ao Administrador, no exercício de suas funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando recursos 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 recursos captados no país;
- (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) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor, ou o consultor especializado (se houver) entre o Fundo e os Cotistas mencionados no 53º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (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 nº 472/08;
- (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, 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; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º. A vedação prevista no inciso (x) acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço



20
DDECS-5162901

autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Artigo 17º. É vedado, ainda, ao Administrador ou Gestor:

- (i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- (ii) valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XI. DA RESPONSABILIDADE DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR

Artigo 18º. O Administrador ou Gestor, dentro as atribuições que lhe são conferidas nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472/08, no limite de suas responsabilidades, será(ão) responsável(is) por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 472/08, deste Regulamento, da deliberação dos Representante dos Cotistas ou, ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 19º. O Administrador ou Gestor não será(ão) responsabilizado(s) nos casos: (i) 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 ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares; e/ou (ii) atos de administração e/ou de gestão do Fundo que sejam praticados nos termos desse Regulamento e da legislação aplicável.

Parágrafo 1º. Observado o disposto no Artigo 19º acima, o Fundo deverá ressarcir imediatamente o valor das reclamações e de todas as despesas razoáveis incorridas pelo Administrador ou Gestor, incluindo de seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados aos atos praticados pelo Administrador ou do Gestor que tenham sido praticados: (i) por força maior e que estejam além de seu controle, tornando impossível o



21
DOCS - 5146290

cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, lockouts e outros similares; e/ou (ii) nos termos desse Regulamento e da legislação aplicável.

Parágrafo 2º. A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste Artigo 19º está condicionada a que o Administrador ou Gestor, incluindo seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e o Representante dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, por meio do Representante dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando o Administrador desde logo autorizado a constituir "ad referendum", a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

CAPÍTULO XII. DO GESTOR

Artigo 20º. O Fundo será gerido pela JPP CAPITAL GESTAO DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 287, 6º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.516.035/0001-20, contratado nos termos do Contrato de Gestão. O Gestor é instituição autorizada pela CVM para a administração profissional de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11763, de 20 de junho de 2011.

Parágrafo 1º. O Gestor deverá respeitar os termos desse Regulamento e as decisões do Comitê de Investimentos no que se refere à aquisição e/ou alienação dos Ativos Alvo.

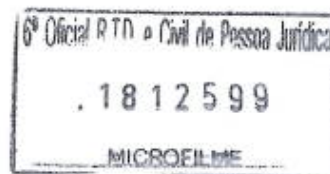
Artigo 21º. São obrigações do Gestor:

- (i) originação de oportunidades de investimento nos Ativos Alvo para o Fundo;
- (ii) elaboração de propostas de investimentos, propostas de desinvestimentos e propostas de reinvestimentos para discussão interna, entre os membros de sua equipe, relacionados aos Ativos Alvo;
- (iii) estruturação, auditoria operacional e avaliação dos investimentos em Ativos Alvo para o Fundo;



22
TJRS - 411629v1

- (iv) monitoramento de cada investimento realizado pelo Fundo em Ativos Alvo;
- (v) condução e execução de estratégia de saída para os investimentos do Fundo nos Ativos Alvo;
- (vi) elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo nos Ativos Alvo;
- (vii) realização de propostas de emissão de novas Cotas, que superem o montante já aprovado nesse Regulamento;
- (viii) seleção e Monitoramento de cada investimento realizado pelo Fundo nos Ativos de Liquidez;
- (ix) assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, em nome do Fundo;
- (x) condução e execução de estratégia de saída para os investimentos do Fundo nos Ativos de Liquidez;
- (xi) elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo nos Ativos de Liquidez;
- (xii) cumprimento das obrigações estabelecidas no respectivo Contrato de Gestão firmado com o Administrador;
- (xiii) nomear 2 (dois) membros para o Comitê de Investimentos;
- (xiv) cumprir com todas as deliberações objeto de Assembleia Geral de Cotistas, bem como todas as matérias objeto do Comitê de Investimentos; e
- (xv) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Alvo e nos Ativos de Liquidez.



23
DUCS - 5146.5v1

Parágrafo 1º. O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através do Administrador e através deste Regulamento, constituiu o Gestor seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento, tendo outorgado todos os poderes necessários para tanto.

Parágrafo 2º. O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. Os Cotistas poderão acessar a política de voto no seguinte endereço: www.jppcapital.com.br.

CAPÍTULO XIII. DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE PERFORMANCE, DA TAXA DE INGRESSO E DA TAXA DE SAÍDA

Artigo 22º. Pela prestação dos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulação vigente, o Fundo pagará uma remuneração conforme tabela abaixo:

Faixa do Valor de Referência do Fundo	Valor Percentual Praticado (ao ano)
R\$0,00 a R\$50.000.000,00	1,1625%
R\$50.000.000,01 a R\$100.000.000,00	1,125%
Acima de R\$100.000.000,01	1,05%

Parágrafo 1º. Adicionalmente ao percentual aplicável conforme a faixa do Valor de Referência do Fundo, deverá ser respeitado um valor mínimo mensal de: (a) R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais), nos primeiros seis meses; (b) R\$24.000,00 (vinte e quatro mil reais), do sétimo ao décimo segundo mês; e (c) R\$28.250,00 (vinte e oito mil duzentos e cinquenta reais), a partir do 13º (décimo terceiro) mês de atividade do Fundo, corrigido anualmente pelo IGP-M.

Parágrafo 2º. A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, por Dia Útil, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, como despesa do Fundo, e será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.



24
DIRETORIA DE REGISTRO

Parágrafo 3º. A Taxa de Administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de Assembleias Gerais. Não estão incluídas, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização ou assessoria legal ao Fundo, entre outros, bem como os serviços de custódia qualificada.

Parágrafo 4º. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, incluindo para o Gestor que observará o disposto no Contrato de Gestão, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Parágrafo 5º. Sem prejuízo do disposto acima fica estabelecido em relação ao pagamento da Taxa de Administração que: (a) até a conclusão da Oferta Pública da Primeira Emissão serão cobrados os percentuais estabelecidos na tabela constante do caput deste Artigo 22º, sem o pagamento do valor mínimo de que trata o item (i) do caput deste Artigo; e (b) após a conclusão da Oferta Pública da Primeira Emissão serão cobrados os percentuais estabelecidos na tabela constante do caput deste Artigo 22º observado o referido valor mínimo.

Artigo 23º. Além da Taxa de Administração, será devida uma Taxa de Performance ao Gestor, equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração, que exceder a Rentabilidade Alvo, qual seja o IMA-B 5 acrescido de 0,50% (meio por cento) ao ano.

Parágrafo 1º. A Taxa de Performance do Fundo será cobrada com base no resultado do Fundo, considerando-se a valorização do Patrimônio Líquido do Fundo, acrescido dos rendimentos distribuídos aos cotistas conforme disciplinado neste Regulamento e na legislação em vigor. Uma vez que a soma da valorização do Patrimônio do Fundo acrescido ao montante distribuído de rendimentos aos cotistas for superior à Rentabilidade Alvo, será devida a Taxa de Performance.

Parágrafo 2º. A Taxa de Performance será devida semestralmente e paga no 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro, sendo calculada para cada Período de Referência e com base na seguinte fórmula:



$$TP = (P_{\text{Bruto}} - P_{\text{Benchmark}}) * 20\%$$

Sendo que,

PBruto = PAtual + Distribuição de Rendimentos - Integralizações

PBenchmark = (Cota Benchmark * Quantidade)

Cota Benchmark = Cota Base * Rentabilidade Alvo

$$Rentabilidade\ Alvo = \prod_{t=1}^n \frac{IMA-B\ 5_{dt} + (0,5\% + 1)^{\frac{1}{252}}}{IMA-B\ 5_{d_{t-1}} + (0,5\% + 1)^{\frac{1}{252}}}$$

Onde,

TP é a Taxa de Performance;

PBruto é o patrimônio bruto incluindo os rendimentos e excluindo as integralizações;

PAtual é a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades e provisões, mais TP acumulada no período;

Quantidade é a quantidade de cotas resultante da integralização;

Distribuição de Resultado conforme descrito no Capítulo XV;

Integralizações conforme previsto no Suplemento e, quando for o caso, na aprovação das novas emissões de Cotas.

PBenchmark é o patrimônio base corrigido pelo benchmark;

Cota Benchmark é a cota base corrigida pela Rentabilidade Alvo;

Cota Base é a cota do dia da aplicação ou da última performance devida;

Rentabilidade Alvo é a variação acumulada do IMA-B 5 acrescido de 0,50% a.a. entre a Data Base e a data de cálculo;

Data Base é o dia da aplicação ou da última Taxa de Performance cobrada;



26
DCC/S - 514629v1

IMA-B 5 é um índice divulgado pela ANBIMA, composto pelos títulos atrelados ao IPCA, através do seu site (<http://portal.anbima.com.br/informacoes-tecnicas/indices/ima/Pages/resultados-e-carteras.aspx>);

d0 é o dia referente a divulgação mais recente do IMA-B 5;

d-1 é o dia anterior a divulgação mais recente do IMA-B 5.

Parágrafo 3º. A Taxa de Performance aqui prevista obedece aos critérios estipulados na legislação aplicável, notadamente na Instrução CVM nº 555/14. Caso os critérios para sua cobrança venham a ser alterados, o Administrador estará autorizado a promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo.

Parágrafo 4º. A Rentabilidade Alvo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

Artigo 24º. Quando da subscrição e integralização de Cotas do Fundo numa Oferta Pública, será devida, pelos Cotistas ao Fundo, Taxa de Ingresso / Distribuição Primária por Cota subscrita, equivalente a um percentual ou valor fixo, conforme determinado em cada emissão de Cotas no respectivo documento da Oferta Pública.

Parágrafo 1º. Os recursos captados a título de Taxa de Ingresso / Distribuição Primária serão utilizados para pagamento dos custos de distribuição indicados no caput acima. Caso, após o pagamento de todos os gastos da distribuição das Cotas, haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Ingresso / Distribuição Primária, tal valor será revertido em benefício do Fundo.

Parágrafo 2º. Não haverá cobrança de taxa de saída pelo Fundo.

CAPÍTULO XIV. DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 25º. O Administrador deve ser substituído nas hipóteses de sua destituição por deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo 1º. Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a:



27
QUINZE - ATOMAGE

- (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; 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 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.

Parágrafo 2º. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da Assembleia Geral, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de que trata o Parágrafo 1º acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da sua renúncia.

Parágrafo 3º. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo V da Instrução CVM nº 472/08, convocar a Assembleia Geral, 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 do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 4º. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação mencionada no inciso (ii) do Parágrafo 1º do Artigo 25º acima.

Parágrafo 5º. Aplica-se o disposto no inciso (ii) do Parágrafo 1º do Artigo 25º acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 6º. 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, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.



28
BRUNO S. S. 10/2011

Artigo 26º. Nas hipóteses referidas nos incisos (i) e (ii) do Parágrafo Primeiro do Artigo 25º acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constituirá documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 1º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo 2º. Caso o Administrador 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, caso existam.

CAPÍTULO XV. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 27º. O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do Parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido. Fica desde logo estabelecido que o Fundo poderá, a critério do Administrador, distribuir aos Cotistas, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente, o resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, ainda não distribuído, ou realizado até o dia da distribuição do mês corrente. Os rendimentos serão devidos aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês anterior.

Parágrafo 1º. Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.



29
DOC - 5162041

Parágrafo 2º. O Fundo levantará balanço ou balancete intermediário mensal, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos ocorrerá no encerramento do semestre em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

Parágrafo 3º. Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará (i) a data base de tal apuração para fins de determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento, (ii) a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e (iii) o valor a ser pago por Cota.

Parágrafo 4º. Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Artigo 28º. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos quotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO XVI. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 29º. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº472/08;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº472/08.
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a. as demonstrações financeiras;



30
18/05/2016 16:29:11

- b. o relatório do Auditor Independente;
 - c. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representantes de Cotistas;
 - (v) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária;
 - (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo 1º. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Artigo 30º. A divulgação de informações referidas neste Capítulo 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.

Parágrafo 1º. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do 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.

Parágrafo 2º. A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo 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.

Parágrafo 3º. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem, desde que expressamente previsto neste Regulamento, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.



CAPÍTULO XVII. INFORMAÇÕES EVENTUAIS

Artigo 31º. 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 08 (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.

Parágrafo 1º. Considera-se relevante, para os efeitos do inciso (iii) acima, 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 das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 2º. 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;



32
1008 - 5162016

- (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 artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 3º. Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

Parágrafo 4º. Nos casos de fundos não listados em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, a divulgação das avaliações de que trata o inciso (v) acima é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas.



Artigo 32º. A divulgação de informações referidas neste Capítulo 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.

Parágrafo 1º. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações referidas neste Capítulo 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.

Parágrafo 2º. A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo 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.

Parágrafo 3º. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem, desde que expressamente previsto neste Regulamento, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

CAPÍTULO XVIII. DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 33º. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento do Fundo;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas, salvo se este Regulamento dispuser sobre a aprovação da emissão pelo Administrador conforme o inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08;
- (v) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste



- Regulamento;
- (vii) salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, a 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;
 - (ix) eleição e destituição do Representante dos Cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08, 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, inciso (ix), da Instrução CVM nº 472/08; e
 - (xii) alteração da Taxa de Administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 34º. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º. A Assembleia Geral também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no presente Regulamento.

Artigo 35º. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita por correspondência enviada diretamente para cada Cotista, por correio eletrônico.

Parágrafo 1º. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo 2º. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia.



32
EXC. 121/2011

Parágrafo 3º. 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.

Artigo 36º. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 37º. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 38º. 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.

Parágrafo 1º. Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante 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.

Parágrafo 2º. O pedido de que trata o Parágrafo 1º deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo 3º. O percentual de que trata o Parágrafo 1º deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo 4º. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

(i) em sua página na rede mundial de computadores;



36
EXCS-51620-1

- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 5º. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o *caput* deste artigo incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso (v), alíneas "a" a "d" da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no artigo 39, inciso (vi) da Instrução CVM nº 472/08, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia Geral.

Parágrafo 6º. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger Representante dos Cotistas, as informações de que trata o *caput* deste artigo incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (ii) as informações exigidas no item 12,1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 7º. Caso Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do parágrafo 4º do artigo 19 da Instrução CVM nº 472/08, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do *caput* do *caput* deste artigo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no parágrafo 5º do artigo 19 da Instrução CVM nº 472/08, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 39º. As deliberações das Assembleias Gerais serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo primeiro do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

Artigo 40º. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Artigo 33º acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:



37
XXXX-XXXXXX

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 1º. Os percentuais de que trata o Artigo 40º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por *quorum* qualificado.

Artigo 41º. As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Parágrafo 1º. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta formal, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. No caso de deliberações a serem tomadas por consulta formal deverão ser aplicados todos os quóruns de deliberação aplicáveis para as Assembleias Gerais, bem como deverão ser observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos (i) e (ii) da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 42º. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Único - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Artigo 43º. 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;



38
DIRETORIA DE REGISTRO

- (ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 1º. 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 do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso (i) do Artigo 43º acima.

Parágrafo 2º. O Administrador que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º 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.

Parágrafo 3º. Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º acima, o Administrador pode exigir:

- (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.

Parágrafo 4º. É vedado ao Administrador:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 1º acima;
- (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 no Parágrafo 3º acima.



39
10028 - 3116794

Parágrafo 5º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Artigo 44º. O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Artigo 45º. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- (i) o Administrador ou o Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) 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
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 1º. Não se aplica a votação prevista neste artigo quando:

- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral 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 das Sociedades por Ações, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.



CAPÍTULO XIX. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 46º. A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger um ou mais representantes (limitado a um máximo de 3 membros) para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º. A eleição dos Representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º. Salvo disposição contrária neste Regulamento, os Representantes dos Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 47º. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista do Fundo;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado (se houver) de outros fundos de investimento imobiliário;



41
DICS - 514629v1

- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo Único. - Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 48º. Compete aos Representantes dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, à serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas - exceto se aprovada nos termos do inciso (viii) do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08 -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a. descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;



42
BRUNO FERREIRA

- b. indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes dos Cotistas;
- c. despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d. opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

(vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 1º. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso (vi) do artigo acima.

Parágrafo 2º. Os Representantes dos Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 3º. Os pareceres e opiniões dos Representantes dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso (vi) do artigo acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 49º. Os Representantes dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 50º. Os Representantes dos Cotistas têm os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.



43
10075 516291

Parágrafo Único - Os Representantes dos Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO XX. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 51º. Constituem encargos do Fundo:

- (i) a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- (ii) as taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) os gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas, previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- (iv) os gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) os honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) as comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, à venda, à locação ou ao arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- (vii) os 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 nº 472/08;
- (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 de seus funcionários;



44
DDES - 5146/94

- (x) os gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- (xi) a taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xii) os gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv) as 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 artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM n.º 472/08 como encargos do Fundo correrão por conta única e exclusiva do Administrador.

Parágrafo 2º. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Parágrafo 3º. Caso o somatório das parcelas a que se refere o parágrafo acima exceda o montante total da Taxa de Administração fixada neste Regulamento, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas e se ultrapassarem esse limite.

CAPÍTULO XXI. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 52º. O Fundo terá escrituração contábil destacada daquela relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis e serão auditadas anualmente por Auditor Independente.



45
INRS - 31462941

Parágrafo 1º. O exercício do Fundo terá duração de 01 (um) ano, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano.

Parágrafo 2º. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos integrantes da carteira do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

Parágrafo 3º. 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.

Parágrafo 4º. O Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo, uma avaliação econômico-financeira dos ativos do Fundo para atualização de seu valor, sempre que essa avaliação for exigida pelas normas contábeis aplicáveis ao Fundo.

CAPÍTULO XXII. DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 53º. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor ou o consultor especializado (se houver) dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º. 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 especializado (se houver) 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 sendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o consultor especializado (se houver) ou pessoas a eles ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado (se houver), uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;



96
DIREÇÃO - ADMINISTRAÇÃO

(iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor ou ao consultor especializado (se houver), para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08, 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 especializado (se houver) ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º. Consideram-se pessoas ligadas:

(i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado (se houver), 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 especializado (se houver), com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado (se houver), 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.

Parágrafo 3º. 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 especializado (se houver)

CAPÍTULO XXIII. DO PRAZO, DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 54º. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Artigo 55º. A liquidação antecipada do Fundo somente ocorrerá por deliberação da maioria dos Cotistas presentes, reunidos em Assembleia Geral, sendo essa a única hipótese de liquidação antecipada do Fundo.

Parágrafo 1º. Caberá à Assembleia Geral de Cotistas deliberar a dissolução do Fundo e determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar, que, antes de ultimada



47
[10/08 - 5/16/09]

a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre Cotistas, na proporção que se forem liquidando os ativos do Fundo, dos recursos apurados no curso da liquidação.

Parágrafo 2º. 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 dissolução.

Parágrafo 3º. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Artigo 56º. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo Único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos eventuais pagamentos 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.

Artigo 57º. Após a partilha de que trata o Parágrafo 3º do Artigo 55º acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador ou de qualquer outro prestador de serviço contratado pelo Fundo.

Parágrafo 1º. 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 do respectivo processo.

Parágrafo 2º. 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



48
TRKKS-2146741

judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

Parágrafo 3º. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Parágrafo 4º. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias:
 - a. o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
 - b. o comprovante de entrada do fundo de baixa de registro no CNPJ/ME.
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

CAPÍTULO XXIV. ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 58º. A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são 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, observados os termos do Artigo 27º acima; e
- (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como



-49
BRUNO ESTANHEI

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.

Artigo 59º. De acordo com o Parágrafo único do Artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 dezembro de 2004, conforme alterada, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Artigo 60º. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de manter o Fundo com as características previstas no inciso (ii) do Artigo 58º acima; já quanto ao artigo 59º, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente no mercado de bolsa ou balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA, não podendo ser assegurado que um Cotista não venha a transferir suas Cotas para o Escriturador ou que não venha a ocorrer consolidação de cotas em poucos titulares e o Fundo passe a contar com menos de 50 (cinquenta) Cotistas.

CAPÍTULO XXV. COMITÊ DE INVESTIMENTO

Artigo 61º. O Fundo terá um Comitê de Investimento que terá as seguintes funções e atribuições:

- (i) aprovar a aquisição e a alienação de Ativos Alvo que venham a ser selecionados pelo Gestor; e
- (ii) acompanhar o desempenho do Fundo.

Parágrafo 1º. O Comitê de Investimentos será composto por 3 (três) membros e seus respectivos suplentes, sendo 2 (dois) membros e seus suplentes indicados pelo Gestor e 1 (um) membro e seu suplente indicado pelo Coordenador Líder da Primeira Emissão (conforme definido no Suplemento em anexo a esse Regulamento).



59
BRUNO VENTURA

Parágrafo 2º. Os membros indicados deverão ser pessoas de notório conhecimento e de ilibada reputação, e possuirão mandato indeterminado.

Parágrafo 3º. Os membros do Comitê de Investimento poderão renunciar a seus cargos mediante o envio de notificação ao Gestor ou ao Coordenador Líder. No caso de renúncia de qualquer membro do Comitê de Investimento, o Gestor ou o Coordenador Líder, conforme o caso, terá o direito de eleger um novo membro para substituí-lo.

Parágrafo 4º. Os membros do Comitê de Investimento não farão jus a qualquer remuneração, por parte do Fundo, em virtude do exercício de suas funções como membros do Comitê de Investimento.

Parágrafo 5º. O Comitê de Investimento se reunirá no local indicado na convocação, sempre que necessário. As reuniões poderão ser convocadas por qualquer membro do Comitê de Investimento por iniciativa própria ou mediante solicitação do Gestor, sendo estes obrigados a comparecer em todas as reuniões.

Parágrafo 6º. Os membros do Comitê de Investimento poderão participar das reuniões de forma presencial ou por meio de conferência telefônica ou e-mail, sendo que de todas as reuniões realizadas será elaborada uma ata da reunião do Comitê de Investimento.

Parágrafo 7º. Cada membro do Comitê de Investimento terá direito a 1 (um) voto sobre qualquer questão submetida ao Comitê de Investimento.

Parágrafo 8º. As reuniões do Comitê de Investimento somente serão validamente instaladas com a presença de todos os seus membros.

Parágrafo 9º. Toda resolução, medida ou decisão que deva ou possa ser tomada ou adotada pelo Comitê de Investimento deverá ser tomada ou adotada por unanimidade dos membros que possam exercer o direito de voto, nos termos do Parágrafo 11º abaixo.

Parágrafo 10º. O secretário será um membro do Administrador de cada reunião do Comitê de Investimento lavrará ata da reunião e disponibilizará cópia da referida ata aos membros em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de realização da respectiva reunião, que ficará armazenada na sede do Administrador.



51
110028 - 5146291

Parágrafo 11º. Os membros do Comitê de Investimento deverão informar ao Administrador, e este deverá informar aos Cotistas, qualquer situação e os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses com o Fundo. Nesse caso o membro do Comitê de Investimentos não poderá votar sendo válida a deliberação tomada pelos demais membros do Comitê de Investimentos que não estiverem conflitados.

CAPÍTULO XXVI. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 62º. Para os fins deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma válida de correspondência entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para fins de convocação da Assembleia Geral de Cotista e dos procedimentos para a realização de consulta formal.


Parágrafo 1º. O envio de informações por meio de correio eletrônico previsto neste Artigo 62º depende da anuência do Cotista, cabendo ao Administrador a responsabilidade da guarda da referida autorização.

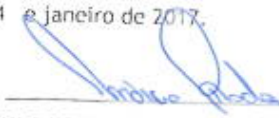
Artigo 63º. O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre o Fundo e a CVM.

CAPÍTULO XXVII. DO FORO

Artigo 64º. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 04 de janeiro de 2017.


FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administrador


Miriam Rogério de Lima Rocha
Procurador



52
DCCS - 3146291

ANEXO I - DEFINIÇÕES

<p><u>"Administrador"</u></p>	<p>FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1842, 1º andar, conjunto 17, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.317.692/0001-94, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de fundos de investimento, por meio do Ato Declaratório nº 6.547, de 18 de outubro de 2001;</p>
<p><u>"Assembleia Geral de Cotistas"</u> ou <u>"Assembleia Geral"</u></p>	<p>A assembleia geral de Cotistas do Fundo;</p>
<p><u>"Ativos Alvo"</u></p>	<p>(i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da regulamentação aplicável; (iii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (iv) CRI, (v) LCI, (vi) LH, (vii) Cotas de FIP; (viii) Cotas de FII; (ix) Cotas de FIDC; (x) Debêntures; (xi) Outros Títulos e Valores Mobiliários; (xii) letras imobiliárias garantidas; e (xiii) quaisquer outros ativos permitidos nos termos da regulamentação em vigor.</p>
<p><u>"Ativos de Liquidez"</u></p>	<p>Os seguintes ativos: a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; b) Cotas de fundo de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez diária; e/ou c) Operações</p>

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1812599
MICROFILME

	compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária;
"Auditor Independente"	A instituição contratada pelo Administrador para realizar a auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
"BACEN"	É o Banco Central do Brasil;
"BM&FBOVESPA"	A BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;
"Boletim de Subscrição"	é o Boletim de Subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo;
"Built To Suit"	Significa, em português, construção sob demanda específica;
"CNPJ/MF"	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda Nacional;
"Código ANBIMA de Fundos de Investimento"	O "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas de Fundos de Investimento" editado pela ANBIMA Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
"Comitê de Investimentos"	É o comitê de investimentos conforme atribuições estabelecidas no Capítulo XXV desse Regulamento;



"Contrato de Gestão"	Significa o "Instrumento Particular de Administração de Carteira do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário", por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para gerir a carteira do Fundo, conforme previsto nesse Regulamento;
"Cotas de FIDC"	As cotas de FIDC emitidas por fundos de investimento cuja política de investimento seja similar ou compatível com a Política de Investimentos;
"Cotas de FII"	As cotas de FII emitidas por fundos de investimentos cuja política de investimentos seja similar ou compatível com a Política de Investimentos;
"Cotas de FIP"	As cotas de FIP emitidas por fundos de investimentos cuja política de investimentos seja similar ou compatível com a Política de Investimentos;
"Cotas"	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo;
"Cotistas"	Os titulares de Cotas do Fundo;
"CRI"	Os certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514/97, conforme alterada, e pela Instrução CVM nº 414/04;
"Custodiante" ou "Escriturador"	BANCO FINAXIS 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

6º Oficial R.T.O. e Civil de Pessoa Jurídica
. 1812599
MICROFILME

	CNPJ/MF sob o n.º 11.758.741/0001-52;
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários;
"Data da 1ª Integralização de Cotas"	É a data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta corrente de titularidade do Fundo;
"Debêntures"	As debêntures emitidas por sociedades por ações de capital aberto ou fechado e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
"Dia Útil"	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na BM&FBOVIPA;
"FIDC"	O fundo é investimento em direitos creditórios, constituído na forma da Instrução CVM nº 356/01;
"FII"	O fundo é investimento imobiliário, constituído na forma da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08;
"FIP"	O fundo é investimento em participações, constituído na forma da Instrução CVM nº 578/16;
"Fundo"	O FUNDAMENTO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário,

6ª Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
. 1812599
MICROFILME

	constituído sob a forma de condomínio fechado;
"Gestor"	A JPP CAPITAL GESTAO DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 287, 6º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.516.035/0001-20;
"IGP-M"	O Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"IMA-B 5"	Índice de Mercado ANBIMA, série B, que reflete a metodologia adotada pela ANBIMA determinado pelos indexadores a que são atrelados os títulos indexados ao IPCA.
"Instrução CVM nº 356/01"	A Instrução da CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 414/04"	Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada
"Instrução CVM nº 472/08"	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015;
"Instrução CVM nº 555/14"	A Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 578/16"	Instrução CVM nº 578, de 30 de agosto de 2016;

6º Oficial RTD e Civil de Pessoa Jurídica
. 18 12 599
MICROFILME

57
(2018-11-05)

"IOF/Títulos"	O Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado pelo Decreto nº 7.536 de 26 de julho de 2011;
"IRRF"	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
"LCI"	As letras de crédito imobiliário, regidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei das Sociedades por Ações"	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei nº 11.033/04"	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"Lei nº 8.668/93"	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
"Lei nº 9.514/97"	A Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"LH"	As letras hipotecárias, regidas pela Lei nº 7.684, de 02 de dezembro de 1988, conforme alterada;
"Loan to Value"	Significa, em português, dívida em relação ao valor da

8ª Oficial RTD n.º Civil de Pessoa Jurídica
. 1812599
MICROFILME

58
EXEM - 11/2011

	garantia;
<u>"Montante Mínimo da Primeira Emissão"</u>	É o montante mínimo de Cotas que deverão ser subscritas na Primeira Emissão, conforme indicado no Suplemento do Regulamento, necessário para a manutenção da Oferta Pública da Primeira Emissão;
<u>"Oferta Pública" ou "Oferta"</u>	Significa qualquer oferta pública de Cotas do Fundo, a ser realizada de acordo com as normas regulamentares aplicáveis;
<u>"Outros Títulos e Valores Mobiliários"</u>	Significa quaisquer outros títulos e valores mobiliários, que não CRI, LCI, LII, Cotas de FII, Cotas de FIP, Cotas de FIDC e Debêntures, permitidos ou que venham a ser permitidos de acordo com a Instrução CVM nº 472/08;
<u>"Overcollateral"</u>	Significa, em português, excesso de garantia;
<u>"Patrimônio Líquido"</u>	Significa a soma algébrica dos ativos da carteira do Fundo, correspondente: a (i) soma dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que possam integrar a carteira do Fundo; e (ii) deduzidas as exigibilidades do Fundo;
<u>"Período de Apuração"</u>	O período compreendido entre o 1º (primeiro) e o último dia útil de cada semestre civil;
<u>"Período de Referência":</u>	O período de referência para fins de apuração da Taxa de Performance, entendido como o período semestral compreendido entre o 1º (primeiro) dia útil anterior ao início de cada Período de Apuração, conforme descrito no Artigo 23º deste Regulamento, e

6º Oficial RTD e Civil de Pessoa Jurídica
. 1812599
MICROFILME

	o 1º (primeiro) dia útil anterior ao término de cada Período de Apuração;
"Política de Investimento"	É a política de investimento do Fundo, conforme descrita no Artigo 5º deste Regulamento;
"Primeira Emissão"	A primeira emissão de Cotas do Fundo, que será regida pelo Suplemento constante do Anexo III desse Regulamento;
"Pro rata die"	Significa, em português, em proporção ao dia;
"Rating"	relatório de classificação de risco local, emitido por agências de classificação de risco, autorizadas pela CVM;
"Regulamento"	Este regulamento do Fundo;
"Rentabilidade Alvo"	<p>É a rentabilidade alvo do Fundo, correspondente ao IMA-B 5, divulgado pela ANBIMA, acrescida de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano.</p> <p>A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS. ADEMAIS, OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DISPOSTA NESTE REGULAMENTO, PRINCIPALMENTE COM RELAÇÃO AO FATOR DE RISCO "RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO";</p>



"Representante dos Cotistas"	Significa um ou mais representantes nomeados pela Assembleia Geral para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do Artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08;
"Reserva de Liquidez"	Significa o montante mínimo equivalente a 3% (três por cento) do patrimônio líquido do Fundo que deverá permanecer aplicado em Ativos de Liquidez;
"Sale Lease Back"	Significa, em português, operação de venda com locação imediata ao vendedor do imóvel;
"Suplemento"	É o suplemento constante do Anexo III deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão;
"Taxa de Administração"	A remuneração estabelecida no Artigo 22º deste Regulamento;
"Taxa de Ingresso / Distribuição Primária":	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 24º deste Regulamento;
"Taxa de Performance"	A remuneração estabelecida no Artigo 23º deste Regulamento;
"Valor de Referência"	Significa: (A) o valor de mercado das Cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, in fine de mercado, conforme

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
. 1812599
MICROFILME

definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela BM&FBOVESPA (IFIX); ou (B) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso as Cotas não atinjam o critério estabelecido no item "(A)" acima.

0ª Oficial RTN - Civil de Pessoa Jurídica
. 1812599
MICROFILME

62
EXX - 114691

ANEXO II - FATORES DE RISCO

Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas do Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

Riscos Referentes à Oferta Pública:

- I. **Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta Pública:** O início da negociação das Cotas objeto da Oferta Pública na BM&FBOVESPA ocorrerá apenas no 1º Dia Útil do mês subsequente à data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta Pública. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.
- II. **Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta Pública:** A participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta Pública poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. O Administrador ou o Gestor não têm como garantir que a aquisição das Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estas Cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Cotas.
- III. **Risco de Conflito de Interesses tendo em vista que o Gestor elaborou o "Estudo de Viabilidade" da Oferta Pública:** O "Estudo de Viabilidade" foi elaborado pelo Gestor. Apesar de o Gestor possuir política específica de segregação de atividades (negócios), é possível que haja falhas nesses procedimentos de segregação. Diante disso, há de ser considerada, pelos investidores, a caracterização dessas situações de conflito de interesses, que podem afetar suas decisões de investimento.



- IV. **Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Primeira Emissão:** A primeira distribuição de Cotas do Fundo pode vir a ser cancelada caso não seja subscrito o montante mínimo, equivalente à R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM. Na ocorrência desta hipótese, o Administrador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo. Adicionalmente, caso seja atingido o montante mínimo, mas não seja atingido o montante total de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), o Fundo terá menos recursos para investir nos Ativos Imobiliários, o que pode impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

Riscos Referentes ao Ambiente Macroeconômico bem como ao Fundo e o seu Setor de Atuação:

- I. **Riscos em Decorrência do Ambiente Macroeconômico:** O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicarão aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxa de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;



64
10000-5140000

- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

- II. **Risco de Mercado dos Ativos de Liquidez e dos Ativos Alvo:** Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, 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. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos eventos aqui mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.
- III. **Risco de Crédito:** As obrigações decorrentes aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

Risco Relacionados à 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, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das



cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo terem 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 na BM&FBOVESOA. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

- V. **Risco de Mercado das Cotas do Fundo:** Considerando que o investimento em fundos de investimento imobiliário é um investimento de longo prazo e 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 do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário neste curto prazo.
- VI. **Risco Tributário:** Embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, de forma que, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os Cotistas que sejam pessoas físicas.



- VII. **Risco de Concentração da Carteira do Fundo:** O Fundo poderá investir em Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, observados os limites previsto neste Regulamento, podendo a carteira do Fundo, em alguns casos, estar concentrada em Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez de responsabilidade de poucos devedores. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou do Ativo de Liquidez em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.
- VIII. **Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários:** Nos termos deste Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM nº 472/08, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses Outros Títulos e Valores Mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) o limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.
- IX. **Risco Operacional:** Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor e os Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão geridos pelo Administrador, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Escriturador e do auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.



67
BRUN - 516291

- X. **Risco de Governança:** Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.
- XI. **Risco Relacionado ao Mercado Imobiliário:** O Fundo investirá em direitos creditórios relacionados a imóveis, os quais estão sujeitos aos riscos a seguir elencados que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas do Fundo.
- XII. **Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento:** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários, 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 do investimento a ser realizado pelo Fundo, conforme a gestão do Administrador em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma deste Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Adicionalmente, cumpre destacar que a Rentabilidade Alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador.

A RENTABILIDADE ALVO SERÁ CONSIDERADA COMO MERO PARÂMETRO PARA A RENTABILIDADE DAS COTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DO SEU REGULAMENTO, NÃO HAVENDO QUALQUER OBRIGAÇÃO OU GARANTIA POR PARTE DO FUNDO, DO



66
18/05/2011

ADMINISTRADOR OU DO GESTOR EM ALCANÇAR OU REPRODUZIR A RENTABILIDADE ALVO PARA AS COTAS DO FUNDO.

- XIII. **Risco de Concentração de Propriedade de Cotas:** Conforme disposto neste Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada 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 que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.
- XIV. **Risco de Diluição:** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.
- XV. **Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos:** A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais e etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do Fundo, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.
- XVI. **Risco do Prazo:** Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face

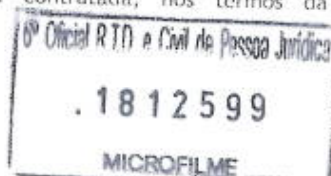


69
0055-516264

para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor.

XVII. **Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez:** O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos de Liquidez e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

XVIII. **Risco de Desapropriação e de Sinistro:** Dado que o Fundo investe em Ativos Alvo que correspondem a direitos creditórios vinculados a imóveis ou que ainda pode ser titular de imóveis em decorrência de algum inadimplemento de um Ativo Alvo, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiver vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro, se houver, dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as



70
13085 - 5/10/2001

indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

- XIX. **Risco de Liquidação Antecipada do Fundo:** O Fundo poderá ser objeto de liquidação antecipada conforme deliberado pela Assembleia Geral. Nesse caso, os recursos do Fundo podem ser insuficientes para pagamento aos Cotistas, podendo os Cotistas sofrer prejuízos patrimoniais.
- XX. **Risco das Contingências Ambientais:** Dado que o Fundo investe em Ativos Alvo que correspondem a direitos creditórios vinculados a imóveis ou que ainda pode ser titular de imóveis em decorrência de algum inadimplemento de um Ativo Alvo, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (Indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.
- XXI. **Risco Relativo à Atividade Empresarial:** É característica das locações, cujos direitos creditórios são vinculados a Ativos Alvo do Fundo, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis aos quais e tão vinculados os direitos creditórios objeto do Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações.
- XXII. **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 Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.



71
DUCS - 5146561

- XXIII. **Risco Regulatório:** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.
- XXIV. **Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos Alvo:** O investimento nos Ativos Alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias atreladas aos Ativos Alvo, especialmente às LCI e LH, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal Ativo Alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos Alvo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.
- XXV. **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.



ANEXO III - SUPLEMENTO DAS COTAS DO OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Primeira Emissão do Fundo.

Montante Total da Primeira Emissão: O valor total da Oferta será de até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), não sendo consideradas para efeito de cálculo do Montante Total da Primeira Emissão as opções de Lote Suplementar e Quantidade Adicional;

Quantidade de Cotas: 60.000 (seiscentas mil) Cotas, não sendo consideradas para efeito de cálculo da Quantidade de Cotas as opções de Lote Suplementar e Quantidade Adicional;

Lote Adicional: São as Cotas que o Coordenador Líder poderá optar por acrescentar ao Montante Total da Primeira Emissão, de até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 120.000 (cento e vinte mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas.

Lote Suplementar: São as Cotas que o Coordenador Líder poderá optar por acrescentar ao Montante Total da Primeira Emissão, de até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 90.000 (noventa mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de



reais), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas.

Preço de Subscrição:

Pelo valor patrimonial da Cota do Fundo apurado no fechamento de cada Dia Útil do Período de Colocação, pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas e em circulação na data de apuração do valor da Cota, devendo ainda ser observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM. Sem prejuízo do disposto acima o valor da cota na Data da 1ª Integralização de Cotas será de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

Taxa de Ingresso/Distribuição Primária

Cada Investidor deverá pagar o montante equivalente a R\$ 3,90 (três reais e noventa centavos) por cada Cota subscrita, a título de Taxa de Ingresso/Distribuição Primária;

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão:

O valor mínimo da Oferta será de R\$ 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas, equivalentes a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, o Montante Mínimo da Primeira Emissão. Enquanto não forem subscritas Cotas em quantidade equivalente ao Montante Mínimo da Primeira Emissão a totalidade dos recursos oriundos da integralização das



Integralização das Cotas:

durante o Período de Colocação, sendo que as Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação serão canceladas pelo Administrador.

As Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional na mesma data da sua subscrição.

Tipo de Distribuição:

Primária.

Público Alvo:

A Primeira Emissão é destinada para investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, sendo vedada, no entanto, a participação de clubes de investimento.

Período de Colocação:

Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão. Após atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, a critério do Coordenador Líder, observado o Período de Colocação mencionado acima.

Regime de Distribuição das Cotas:

As Cotas objeto da Primeira Emissão serão distribuídas pelo Coordenador Líder indicado abaixo, sob o regime de melhores esforços de colocação, podendo ser contratadas outras instituições financeiras



para realizar a distribuição pública das Cotas.

Coordenador Lider:

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



ANEXO II

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

Objetivo

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela **JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 287, 6º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.516.035/0001-20 que prestará o serviço de Gestão ao Fundo. Este estudo visa analisar a viabilidade econômico-financeira referente à segunda emissão do OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“**FUNDO**”), cujo objetivo é proporcionar rentabilidade superior ao IMA-B 5, divulgado pela ANBIMA, acrescido de 0,50% (meio por cento) ao ano, por meio do investimento em Ativos Alvo previsto no Regulamento do Fundo, sobretudo Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”).

Principais premissas do estudo de viabilidade

Volume da Oferta: R\$105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais)

Taxa de administração: 1,05% ao ano sobre o Patrimônio do Fundo

Faixa de Valor de Referência do Fundo	Valor Percentual Praticado (ao ano)
R\$0,00 a R\$50.000.000,00	1,1625%
R\$50.000.000,01 a R\$100.000.000,00	1,1250%
Acima de R\$100.000.000,01	1,0500%

Rentabilidade do caixa não investido: 95% (noventa e cinco por cento) do CDI

Imposto de Renda sobre os Ativos Alvo: não há

Imposto de Renda sobre o caixa não investido: tabela regressiva de imposto de renda

Prazo de alocação: 97,5% (noventa e sete e meio por cento) do Volume da Oferta no prazo de 7 meses (conforme fluxo abaixo)

Taxa de inflação: variação positiva do IPCA e do IGP-M de 4,00% (quatro por cento) ao ano

Spread médio dos CRI na carteira: manutenção do spread atual

- Títulos indexados ao CDI: 3,81%
- Títulos indexados ao IGP-M: 8,56%
- Títulos indexados ao IPCA: 7,93%

Premissas Macroeconômicas

Taxa SELIC: Conforme curva futura de juros abaixo

Prazo	% de Alocação
Ano 0	6,40%
Ano 1	6,48%
Ano 2	7,13%
Ano 3	7,80%
Ano 4	8,23%
Ano 5	8,56%

Curva de alocação estimada para o primeiro ano do FUNDO

Prazo	% de Alocação
Mês 1	-
Mês 2	25,00%
Mês 3	20,00%
Mês 4	20,00%
Mês 5	15,00%
Mês 6	10,00%
Mês 7	7,50%
Mês 8	-
Mês 9	-
Mês 10	-
Mês 11	-
Mês 12	-



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

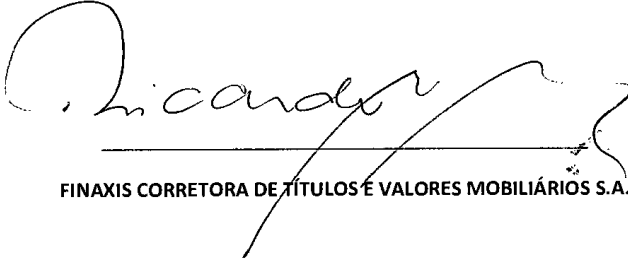
DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1842, Torre Norte, 1º andar, conjunto 17, Bela Vista, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.317.692/0001-94 ("Administrador"), devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de fundos de investimento, por meio do Ato Declaratório nº 6.547, de 18 de outubro de 2001, na qualidade de Administrador do **OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.091.656/0001-56 ("Fundo"), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), declarar o quanto segue:

- i. Documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM;
- ii. O prospecto contém na sua data de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta Pública de Distribuição de Cotas do Fundo ("Oferta"), bem como do objetivo, política de investimento e composição de carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborados de acordo com as normas pertinentes em vigor;
- iii. O regulamento do Fundo contém informações verdadeiras, relevantes e necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição de carteira de investimento do Fundo e dos riscos associados aos investimentos no Fundo, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor;
- iv. É responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a realização da Oferta.

São Paulo, 18 de abril de 2019.



FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER


PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728 – sobreloja, CEP 01310-919, Bela Vista, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.997.804/0001-07 ("Coordenador Líder"), responsável pela Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas do **OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.091.656/0001-56 ("Oferta" e "Fundo", respectivamente), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), declarar o quanto segue:


- i. Tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações prestadas pelo Fundo por ocasião do registro durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta. Inclusive aquelas eventuais ou periódicas e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira, e que venham a integrar o prospecto da Oferta, serão suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- ii. O prospecto contém na sua data de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição de carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborados de acordo com as normas pertinentes em vigor; e
- iii. O regulamento do Fundo contém informações verdadeiras, relevantes e necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição de carteira de investimento do Fundo e dos riscos associados aos investimentos no Fundo, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

São Paulo, 18 de abril de 2019.

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



Samuel Jorge E. Cester
Diretor



José Carlos Leme da Silva
Diretor



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO
OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO-FII

CNPJ/MF nº 26.091.656/0001-50

Código ISIN nº BROUJPCTF006

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/020, EM 30 DE MAIO DE 2019.

Nº

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DA OFERTA

Boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição") relativo à oferta pública primária de cotas da 2ª (segunda) emissão ("Emissão") do OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO-FII, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.091.656/0001-50 ("Fundo"), a ser realizada no mercado brasileiro, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08") e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, tendo como instituição intermediária líder a OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada com sede na Av. Paulista nº 1.728 – sobreloja, CEP 01310-919, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.997.804/0001-07 ("Coordenador Líder").

As cotas serão distribuídas, pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços de colocação, sendo que a Emissão será composta de 1.000.000 (um milhão) cotas nominativas e escriturais ("Cotas" e "Quantidade Total de Cotas", respectivamente), perfazendo o montante total de até R\$ 104.410.000,00 (cento e quatro milhões e quatrocentos e dez mil reais) ("Montante Total da Oferta"), sem prejuízo das eventuais Cotas objeto de Lote Adicional. O Coordenador Líder poderá aumentar a Quantidade Total de Cotas em até 20% (vinte por cento), ou seja até 200.000 (duzentas mil) Cotas, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03 ("Lote Adicional").

O Preço de subscrição de Cotas será de R\$ 104,41 (cento e quatro reais e quarenta e um centavos) por Cota, valor definido conforme o valor patrimonial das Cotas do Fundo apurado no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do artigo 9º, parágrafo 4º do Regulamento do Fundo, observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM (“Preço de Subscrição”).

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta até o término do Período de Colocação, equivalente a 20.882.000,00 (vinte milhões e oitocentos e oitenta e dois mil reais. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. (“Montante Mínimo da Oferta”).

Caso tenham sido subscritas Cotas que correspondam ao Montante Mínimo da Oferta, mas não correspondentes ao Montante Total da Oferta, somente as Cotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização de Cotas.

Tendo em vista a possibilidade de subscrição parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, o Investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que haja a distribuição: (a) da totalidade das Cotas objeto da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição, mediante crédito em conta; ou (b) de uma proporção ou volume mínimo originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta, podendo o Investidor, observados os procedimentos operacionais da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas por ele indicadas ou quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele indicadas, sendo que, se o Investidor tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição, mediante crédito em conta..

O período de colocação será de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta para a CVM por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, o que ocorrer primeiro.

A Oferta é destinada a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, sendo vedada, no entanto, a participação de clubes de investimento. Não haverá divisão da Oferta entre investidores não institucionais e investidores institucionais ("Investidores").

OS INVESTIDORES QUE OPTAREM POR CONDICIONAR SUA ADESÃO À OFERTA DEVERÃO LER ATENTAMENTE TODOS OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS, PRINCIPALMENTE O FATOR DE RISCO “RISCO DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA” CONSTANTE NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO.

O Fundo foi constituído por meio do “*Instrumento de Constituição do Ourinvest JPP Fundo De Investimento Imobiliário-FII*”, celebrado pelo Administrador em 25 de julho de 2016 e registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, sob o nº 1802610, por meio do qual foi aprovado o seu regulamento. Em 05 de outubro de 2016, o Administrador celebrou o “*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário-FII*”, registrado em 07 de outubro de 2016, sob o nº 1.807.120, perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, que aprovou: (i) a nova administração do Fundo; (ii) uma nova versão do Regulamento; e (iii) a Primeira Emissão do Fundo.

Em 18 de novembro de 2016, o Administrador celebrou o “*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário-FII*”, registrado em 22 de novembro de 2016, sob o nº 1.809.797, perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, de forma a atender exigências feitas pela CVM.

Em 27 de dezembro de 2016, o Administrador celebrou o *“Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário-FII”*, registrado em 28 de dezembro de 2016, sob o nº 1812014, perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual aprovou a alteração da razão social do Administrador.

Em 04 de janeiro de 2017 o Administrador celebrou o *“Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário-FII”*, registrado em 06 de janeiro de 2017, sob o nº 1812599, perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, de forma a atender exigências feitas pela B3.

Para fins do *“Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros”* e *“Diretrizes do Código de Administração de Recursos de Terceiros”* editado pela ANBIMA, o Fundo é classificado como *“FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”*, segmento híbrido.

O Fundo tem como objetivo a realização de investimentos em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez buscando proporcionar aos Cotistas, em regime de melhores esforços, uma rentabilidade superior à Rentabilidade Alvo, fundamentalmente a partir dos ganhos decorrentes da rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez.

A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS. ADEMAIS, OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DISPOSTA NO REGULAMENTO, PRINCIPALMENTE COM RELAÇÃO AO FATOR DE RISCO “RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO”

O Fundo tem prazo de duração indeterminado (*“Prazo de Duração”*).

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição de Cotas, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; e (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores (*“Plano de Distribuição da Oferta”*).

SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, ALTERAÇÕES DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA

Havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do Fundo, representado por seu Administrador, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo.

A revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que tiverem aderido à Oferta os valores dados em contrapartida às Cotas ofertadas, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM nº 400/03, sem qualquer juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes (sendo que com base na legislação vigente nessa data não há incidência de tributos), nos termos previstos nos Boletins de Subscrição a serem firmados por cada Investidor.

A modificação da Oferta deverá ser prontamente divulgada através dos mesmos meios utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Na hipótese prevista acima, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Na hipótese de (i) não haver a conclusão da Oferta; (ii) resilição do Contrato de Estruturação e Distribuição; (iii) cancelamento da Oferta; (iv) revogação da Oferta, que torne ineficazes a Oferta e os

atos de aceitação anteriores ou posteriores ou, ainda, (v) em qualquer hipótese de devolução dos Boletins de Subscrição em função de expressa disposição legal, todos os Boletins de Subscrição serão automaticamente cancelados e o Coordenador Líder comunicará o cancelamento da Oferta, inclusive por meio de publicação de comunicado aos investidores de quem tenham recebido o Boletim de Subscrição, sendo que caso o investidor já tenha efetuado o pagamento, os valores depositados serão integralmente devolvidos, acrescido de eventuais rendimentos oriundos dos Ativos de Liquidez adquiridos com recursos integralizados no âmbito da Oferta, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

A revogação, suspensão ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada pelos mesmos veículos utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03.

O Coordenador Líder procederá à disponibilização do Anúncio de Encerramento após a subscrição da totalidade das Cotas ou ao Término do Período de Colocação, a ser disponibilizado nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

O Prospecto contém informações adicionais e complementares a este Boletim de Subscrição, incluindo informação sobre: (i) o Fundo e sua Política de Investimento; (ii) as características das Cotas; (iii) os termos e condições da Oferta; e (iv) os riscos a ela inerentes.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Exceto quando definidos diferentemente neste Boletim de Subscrição, os termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Regulamento ou no Prospecto.

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR



Nome completo / Razão Social				CPF / CNPJ	
Estado Civil	Data Nasc.	Profissão	Nacionalidade	Doc. Identidade	Órgão Emissor
Endereço				Nº	Complemento
Bairro	CEP	Cidade	Estado	País	Telefone / FAX
E-mail					
Nome do representante legal				CPF	
Documento de Identidade		Órgão Emissor		Telefone / FAX	
Banco indicado para crédito de rendimentos		Nº do Banco		Nº da Agência	Nº da Conta

COTAS SUBSCRITAS AO PREÇO DE SUBSCRIÇÃO DE R\$ 104,41

QUANTIDADE DE COTAS	VALOR TOTAL - R\$
[•]	R\$ [•]

INSTRUÇÕES PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

1. As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, no Período de Colocação, não sendo o Coordenador Líder responsável pela quantidade eventualmente não subscrita;
2. Observado o disposto no Contrato de Estruturação e Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto aos Investidores;
3. Os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência;
4. Após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro 1º Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência, informando o montante total de Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas a serem distribuídas nas Sobras;
5. Os Cotistas que exercerem o Direito de Subscrição de Sobras deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras;
6. Após o término do Período de Subscrição de Sobras, será divulgado, no primeiro Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Subscrição de Sobras, informando o montante total de Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Subscrição de Sobras e a quantidade de Cotas a serem distribuídas ao mercado;
7. Observado o disposto acima, não há limitação à subscrição de Cotas por um único Investidor;
8. O Coordenador Líder e as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Cotas, cujo montante de Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Cotas divulgado Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Subscrição de Sobras;

9. Os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la mediante a formalização deste Boletim de Subscrição perante o Coordenador Líder ou perante as demais Instituições Participantes da Oferta, o qual será acompanhado do Termo de Adesão ao Regulamento, sendo certo que a integralização das Cotas será realizada nas respectivas Datas de Liquidação, conforme definido no Cronograma da Oferta constante no Prospecto;
10. O Investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que haja a distribuição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição, mediante crédito em conta; ou b. de uma proporção ou volume mínimo originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta, podendo o investidor, observados os procedimentos operacionais da B3, no momento da aceitação, indicar se, implementando se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas por ele indicadas ou quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele indicadas, sendo que, se o investidor tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição, mediante crédito em conta;
11. Caso em qualquer Data de Liquidação seja verificado excesso de demanda por Cotas em montante superior ao Montante Total da Oferta, considerando inclusive o Lote Adicional, será realizado rateio proporcional das ordens para subscrição e integralização das Cotas na respectiva Data de Liquidação, sendo certo que o rateio proporcional será realizado pela B3, que consolidará as informações a respeito do montante dos Boletins de Subscrição celebrados pelos Investidores e aplicará o referido rateio proporcional aos Investidores cujos Boletins de Subscrição serão liquidados junto à B3, informando ao Coordenador Líder o cálculo do rateio proporcional realizado;
12. Este Boletim de Subscrição será resolvido automaticamente no caso de não integralização das Cotas no mesmo dia da subscrição;

13. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade das Cotas inicialmente ofertadas, será vedada a colocação das Cotas em quaisquer Pessoas Vinculadas;
14. A colocação das Cotas será realizada de acordo com o procedimento da B3, bem como do Plano de Distribuição;
15. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e
16. Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03.

DECLARAÇÃO DO SUBSCRITOR

- O INVESTIDOR DECLARA SER PESSOA VINCULADA À OFERTA, OU SEJA, PESSOAS VINCULADAS DEFINIDAS NOS TERMOS DO INCISO (VI) DO ARTIGO 1º DA INSTRUÇÃO CVM Nº 505/11, CONFORME ALTERADA.
- O INVESTIDOR DECLARA NÃO SER PESSOA VINCULADA À OFERTA, OU SEJA, PESSOAS VINCULADAS DEFINIDAS NOS TERMOS DO INCISO (VI) DO ARTIGO 1º DA INSTRUÇÃO CVM Nº 505/11, CONFORME ALTERADA.

CONDIÇÕES À SUBSCRIÇÃO

1. O subscritor, neste ato, condiciona sua obrigação de subscrição à subscrição da totalidade das Cotas da Oferta até o término do Período de Colocação.	a. <input type="checkbox"/> SIM b. <input type="checkbox"/> NÃO
2. Caso o subscritor assinale a opção "SIM" acima:	a. <input type="checkbox"/> Pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscrita; ou b. <input type="checkbox"/> Proporção ou quantidade mínima de Cotas originalmente objeto da Oferta,

	definida conforme critério do próprio subscritor, observados os procedimentos operacionais da B3.
O subscritor tem conhecimento da forma de obtenção do Prospecto, inclusive por meio eletrônico, nos seguintes websites do Coordenador Líder, da CVM e da B3:	
<p><u>OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</u></p> <p>Website: http://www.ourinvest.com.br</p> <p>Link para acesso ao Prospecto:</p> <p>http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-ourinvest-jpp</p> <p><u>COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM:</u></p> <p>Website: www.cvm.gov.br</p> <p>Link para acesso ao Prospecto:</p> <p>www.cvm.gov.br (neste <i>website</i>, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Ourinvest JPP”; clicar em “aqui” em “Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET” selecionar o documento desejado (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento, etc); e, por fim, clicar em “Prospecto”)</p> <p><u>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO</u></p> <p>Link para acesso ao Prospecto:</p> <p>(http://www.b3.com.br, neste site acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas públicas / Saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos > “OURINVEST JPP FDO INV IMOB - FII – 2ª emissão” e, então, localizar o documento requerido.)</p> <p>Este Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título.</p> <p>O envio de informações por meio de correio eletrônico depende da anuência do subscritor, cabendo à Administradora a responsabilidade da guarda da referida autorização.</p> <p>Fica o BANCO FINAXIS 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</p>	

qualidade de instituição prestadora de serviços de escrituração das Cotas, autorizada a registrar em nome do subscritor a quantidade de Cotas identificada acima.

Mediante recebimento da totalidade do valor indicado acima, o Coordenador Líder dá ao subscritor a mais ampla, plena, geral, irrevogável e irretroatável quitação com relação ao pagamento do valor indicado acima. Da mesma forma, tendo recebido a quantidade de Cotas indicada acima, o subscritor dá ao Fundo e ao Coordenador Líder, neste ato, a mais ampla, plena, geral, irrevogável e irretroatável quitação com relação à entrega da quantidade de Cotas indicadas acima.

O Subscritor, neste ato, constitui o Coordenador Líder como seu representante para, em nome do Subscritor movimentar os recursos constantes da conta do Subscritor aberta perante o Coordenador Líder com o objetivo de cumprir com o disposto neste Boletim de Subscrição, podendo bloquear a sua retirada ou movimentação de recursos da conta, realizar movimentação financeira para integralização das Cotas do Fundo.

O subscritor assina o Termo de Adesão anexo a este Boletim de Subscrição anuindo com todas as condições do Regulamento e do Prospecto, cujos termos declara conhecer e aceitar.

Fica eleita a Comarca da São Paulo como a competente para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com a renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A AUTORIZAÇÃO PARA O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO, OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

POR FIM, O INVESTIDOR DECLARA: (I) TER OBTIDO EXEMPLAR DO PROSPECTO; (II) TER CONHECIMENTO DO SEU TEOR QUANDO DO PREENCHIMENTO DOS CAMPOS CONSTANTES DESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E DA ASSINATURA DESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO; (III) TER CONHECIMENTO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DO ANÚNCIO DE RETIFICAÇÃO, CASO TENHA SIDO PUBLICADO; E (IV) TER

CONHECIMENTO DOS RISCOS RELACIONADOS À OFERTA, A ESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E ÀS COTAS, BEM COMO DOS RISCOS DESCRITOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente Boletim de Subscrição, apondo suas assinaturas abaixo, em três vias de igual teor e para um só efeito, na presença de testemunhas que também o assinam.

CARIMBO E ASSINATURA DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA:

LOCAL

DATA

DECLARO PARA TODOS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

SUBSCRITOR OU REPRESENTANTE LEGAL

LOCAL

DATA

TESTEMUNHAS:

NOME:

RG:

CPF/ME:

NOME:

RG:

CPF/ME:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Ourinvest JPP Fundo de Investimento
Imobiliário - FII

CNPJ: 26.091.656/0001-50

Demonstrações Contábeis acompanhadas
do Relatório do Auditor Independente

Em 30 de junho de 2018

Índice

Página

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o exercício findo em 30 de junho de 2018	10



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e à Administradora do
Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

(Conforme nota explicativa 5, Aplicações financeiras de natureza imobiliária)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA: O Fundo é destinado a investidores em geral e tem como política investir preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). O risco mais significativo é na avaliação ao valor justo destes ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) conciliação contábil da carteira; (ii) recálculo dos ativos com base nos fluxos pactuados contratualmente, (iii) verificação dos contratos de securitização devidamente formalizados; (iv) verificação do registro da custódia destes ativos realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, e (v) testes documentais para os recebimentos financeiros CRIs, com lastro em CCI e CCBs; (vi) avaliação das expectativas de perdas e recuperabilidade dos ativos.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor justo dos Certificados de Recebíveis Imobiliários foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Ênfase

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, com relação a baixa liquidez de determinados ativos constantes da carteira do Fundo. Em 30 de junho de 2018, o Fundo possuía R\$ 65.446 mil, equivalente à 88,74% do seu Patrimônio Líquido em Certificados de Recebíveis Imobiliários, os quais possuem baixa liquidez no mercado secundário e não possuem cotação de mercado disponível, sendo valorizados com base em estimativas. Consequentemente, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.



Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.



- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de setembro de 2018.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jefferson Diniz".

Jefferson Coelho Diniz
CT CRC 1SP-277.007/O-8

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer".

Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260164/O-4

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC SP-025.583/O-1

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ: 26.091.656/0001-50**

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Balanco Patrimonial**Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017.***(Em milhares de Reais)*

	30 de junho de 2018		30 de junho de 2017	
	Mercado/ realização	% sobre o patrimônio líquido	Mercado/ realização	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante				
Disponibilidades	1	0,00	-	-
Operações Compromissadas				
Lastrado: Notas do Tesouro Nacional (Nota 4)	8.454	11,46	13.034	17,95
Lastrado: Letras do Tesouro Nacional (Nota 4)	8.454	11,46	-	-
	-	-	13.034	17,95
Outros valores a receber	64	0,09	5	0,01
Não circulante				
Títulos e Valores Mobiliários	65.764	89,17	61.497	84,71
Letras de Crédito Imobiliário (Nota 5.a)	318	0,43	11.780	16,23
Certificado de recebíveis imobiliários (Nota 5.b)	65.446	88,74	49.717	68,48
	-	-	-	-
Total do ativo	74.283	100,72	74.537	102,67
Passivo				
Circulante				
Dividendos e bonificações (Nota 10)	532	0,72	1.940	2,67
Taxa de gestão	454	0,62	1.832	2,52
Taxa de administração	55	0,07	56	0,08
Taxa de performance	15	0,02	15	0,02
Taxa de Custódia	-	-	14	0,02
Demais valores a pagar	5	0,01	5	0,01
	3	0,00	17	0,02
Total do passivo	532	0,72	1.940	2,67
Patrimônio líquido				
Cotas Integralizadas	73.751	100,00	72.597	100,00
Lucro/ Prejuízo acumulado	72.685	98,55	72.685	100,12
	1.066	1,45	(88)	(0,12)
Total do passivo e patrimônio líquido	74.283	100,72	74.537	102,67

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Demonstração do Resultado

Exercício findo em 30 de junho de 2018 e
período de 17 de janeiro a 30 de junho de 2017

(Em milhares de Reais)

Composição do resultado do exercício/período	30 de junho de 2018	17 de janeiro de 2017 a 30 de junho de 2017
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Letra de Crédito Imobiliário (Nota 5.a)	497	100
Receita de Juros	493	100
Resultado na Venda	4	-
Certificado de Recebíveis Imobiliário (Nota 5.b)	6.690	610
Receita de Juros	6.476	610
Resultado na Venda	214	-
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	<u>7.187</u>	<u>710</u>
Outros ativos financeiros		
Resultado na venda	578	1.523
Outras receitas	<u>0</u>	<u>2.808</u>
Outras Receitas/despesas	(1.078)	(3.296)
Taxa de gestão	(650)	(214)
Taxa de administração	(181)	(60)
Imposto de renda sobre ativos financeiros	(130)	(343)
Taxa de auditoria e custódia	(73)	(20)
Taxa CETIP/ SELIC	(29)	(11)
Taxa de fiscalização CVM	(18)	(3)
Despesa com publicação	-	(33)
Taxa de distribuição	-	(2.573)
Taxa de performance	-	(14)
Outras receitas e despesas	3	(25)
Resultado do exercício/período	<u>6.687</u>	<u>1.745</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

**Exercício findo em 30 de junho de 2018 e
período de 17 de janeiro a 30 de junho de 2017**

(Em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 17 de janeiro de 2017	-	-	-
Integralização de cotas no período (Nota 6)	72.685	-	72.685
Resultado líquido no período	-	1.745	1.745
Distribuição de resultado no período (Nota 10)	-	(1.833)	(1.833)
Saldos em 30 de junho de 2017	<u>72.685</u>	<u>(88)</u>	<u>72.597</u>
Resultado líquido no período	-	6.687	6.687
Distribuição de resultado no exercício (Nota 10)	-	(5.532)	(5.532)
Saldos em 30 de junho de 2018	<u>72.685</u>	<u>1.067</u>	<u>73.751</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 26.091.656/0001-50

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método DiretoExercício findo em 30 de junho de 2018 e
período de 17 de janeiro a 30 de junho de 2017

(Em milhares de Reais)

	<u>30 de junho de 2018</u>	<u>17 de janeiro de 2017 a 30 de junho de 2017</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração	(181)	(45)
Pagamento de taxa de gestão	(651)	(159)
Pagamento taxa de auditoria e custódia	(73)	(15)
Demais pagamentos/recebimentos	(74)	176
Compra de outros instrumentos financeiros	(1.962.862)	(3.522.894)
Venda de outros instrumentos financeiros	1.963.310	3.524.074
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(531)</u>	<u>1.137</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Compra de certificado de recebível imobiliário	(62.589)	(63.724)
Venda de certificado de recebível imobiliário	53.579	1.371
Compra de letras de crédito imobiliário	(33.695)	-
Venda de letras de crédito imobiliário	45.568	1.566
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>2.863</u>	<u>(60.787)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Emissão de cotas	-	72.684
Distribuição de resultado	(6.911)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(6.911)</u>	<u>72.684</u>
Varição no caixa e equivalentes de caixa	<u>(4.579)</u>	<u>13.034</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período/ exercício	<u>13.034</u>	<u>-</u>
Operações compromissadas	13.034	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período/ exercício	<u>8.455</u>	<u>13.034</u>
Disponibilidades	1	-
Operações compromissadas	8.454	13.034

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em 30 de junho de 2018 e período de 17 de janeiro de 2017 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2017 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma).

1. Contexto operacional

O Ourinvest Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Fundo) foi constituído em 30 de novembro de 2016 e iniciou suas atividades em 17 de janeiro de 2017, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo tem como público alvo Investidores em geral, nos termos da regulamentação vigente.

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos em ativos alvo e em ativos de liquidez, buscando proporcionar aos cotistas, em regime de melhores esforços, uma rentabilidade superior a rentabilidade alvo, fundamentalmente a partir dos ganhos decorrentes da rentabilidade dos ativos alvo e dos ativos de liquidez.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), complementadas pelas normas previstas do Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF).

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

b) Caixa e equivalente de caixa

O caixa e equivalente de caixa abrangem saldos de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos, a partir da data da contratação e que estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, e são utilizados pelo Fundo na gestão de obrigações de curto prazo.

c) Operações Compromissadas

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente investido, acrescido dos rendimentos auferidos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica “outros ativos financeiros”.

d) Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários foram classificados de acordo com a intenção de negociação, classificados na categoria “Títulos para negociação” que incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

e) Letras de crédito imobiliário

As letras de crédito imobiliário são registradas ao custo de aquisição, acrescidas diariamente dos rendimentos auferidos, e estão classificadas na categoria de “Títulos para negociação”. A valorização das letras de crédito imobiliário está apresentada no resultado em “Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária”.

f) Certificados de recebíveis imobiliários

Estão demonstrados pelo valor de emissão acrescido dos correspondentes encargos de variações monetárias e juros, pelo critério “*pro rata temporis*”. A valorização dos certificados de recebíveis imobiliários está apresentada no resultado em “Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária”.

g) Passivos

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

h) Distribuição de resultados

O resultado distribuído é apurado pelo regime de caixa com base nos balancetes semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e impactam o patrimônio líquido do Fundo.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição

	2018	2017
Depósitos bancários à vista (a)	1	-
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	8.454	13.034
Total	8.455	13.034

(a) O montante de R\$ 1 em 30 de junho de 2018 está representado por depósitos à vista em instituições financeiras.

(b) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 30 de junho de 2018 e 2017 estão representadas por operações compromissadas.

5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

Composição da Carteira

O Fundo possui investimentos registrados na categoria de “títulos para negociação” com as seguintes características:

a) Letras de Crédito Imobiliário

Em 30 de junho de 2018

<u>Letras de Crédito Imobiliário</u>	<u>Indexador</u>	<u>Taxa de Juros</u>	<u>Valor de Custo</u>	<u>Valor Contábil</u>	<u>Faixa de Vencimento</u>
Birigui Hipotecária	CDI	95%	731	318	Acima de 1 ano
TOTAL			731	318	

Em 30 de junho de 2017

<u>Letras de Crédito Imobiliário</u>	<u>Indexador</u>	<u>Taxa de Juros</u>	<u>Valor de Custo</u>	<u>Valor Contábil</u>	<u>Faixa de Vencimento</u>
Caixa Econômica Federal	CDI	85%	7.280	7.338	Acima de 1 ano
Banco BMG S/A	CDI	88%	1.000	1.015	Até 1 ano
Banco BMG S/A	CDI	88%	400	405	Até 1 ano
Banco ABC Brasil	CDI	86%	3.000	3.022	Até 1 ano
TOTAL			11.680	11.780	

Em 30 de junho de 2018

b) Certificado de Recebíveis Imobiliários

<u>Papel</u>	<u>Emitente</u>	<u>Valor de Custo</u>	<u>Valor Contábil</u>	<u>Faixa de Vencimento</u>
12F0036335	(1) GAIA SECURITIZADORA	11.220	6.835	Acima de 1 ano
15F0544486	(2) RB CAPITAL SECURITIZADORA	4.971	5.147	Acima de 1 ano
16E0694542	(3) REIT SECURITIZADORA	3.058	2.753	Acima de 1 ano
16H0268853	(4) RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	3.804	3.812	Acima de 1 ano
16K0902815	(5) HABITE SECURITIZADORA	2.022	2.005	Acima de 1 ano
16L0194143	(6) OURINVEST SECURITIZADORA	1.529	1.454	Acima de 1 ano
17B0048606	(7) SCCI SECURITIZADORA	1.564	1.308	Acima de 1 ano
17C0000201	(8) RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	4.008	4.031	Acima de 1 ano
17D0073654	(9) OURINVEST SECURITIZADORA	7.185	7.003	Acima de 1 ano
17D0088112	(10) APICE SECURITIZADORA	2.500	2.553	Acima de 1 ano
17E0851336	(11) HABITE SECURITIZADORA	5.002	3.605	Acima de 1 ano
17F0169604	(12) OURINVEST SECURITIZADORA	1.007	1.010	Acima de 1 ano
17F0169802	(13) OURINVEST SECURITIZADORA	1.771	1.566	Acima de 1 ano
17J0098014	(14) OURINVEST SECURITIZADORA	7.003	4.575	Acima de 1 ano
17K0150400	(15) GLP E PARTICIPAÇÕES S.A	2.790	2.785	Acima de 1 ano
17K0187209	(16) RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	4.176	4.275	Acima de 1 ano
17K0188743	(17) OURINVEST SECURITIZADORA	4.011	2.888	Acima de 1 ano
17L0959647	(18) BSD IMOVEIS	2.005	2.004	Acima de 1 ano

17L0959863	(19) APICE SECURITIZADORA	3.077	3.039	Acima de 1 ano
18D0788427	(20) RIO AVE	2.806	2.796	Acima de 1 ano
TOTAL		75.509	65.446	

(1) 26ª série da 5ª emissão
Emissora: Gaia Securitizadora S.A.
Valor Total da Cessão: R\$ 11.219.798,44
Quantidade emitida: 12.000
Lastro: Lastreado em créditos imobiliários representado pela CCI e decorrentes de contrato de locação atípica
Atualização Monetária: Mensal acumulada do INCC- M /FGV

(2) 120ª série da 1ª emissão
Emissora: RB capital Securitizadora S.A.
Valor Total da Cessão: R\$ 4.971.359,38
Quantidade emitida: 13
Lastro: CCI Aluguel Adicional CD representativas dos Créditos Imobiliários CD
Atualização Monetária: De acordo com a variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - (IPCA/IBGE), a cada,12 (doze) meses ou na menor periodicidade permitida por lei
Juros: 6,51%

(3) 8ª e 9ª série da 2ª emissão
Emissora: Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.
Valor Total da Cessão: R\$ 3.057.896,68
Quantidade emitida: 9
Lastro: Créditos Imobiliários
Atualização Monetária: IGP-M
Juros: 11% a.a.

(4) 119ª série da 1ª emissão
Emissora: RB Capital Companhia de Securitização
Valor Total da Cessão: R\$ 3.804.050,78
Quantidade emitida: 3.813
Lastro: Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Originários e do Contrato de Locação Perville
Atualização Monetária: Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE
Juros: 7,6345% a.a.

(5) 70ª série da 1ª emissão
Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Cessão: R\$ 2.022.057,94
Quantidade emitida: 2.000
Lastro: Lastreado em créditos imobiliários representados integralmente pela CCI
Atualização Monetária: Não há
Juros: 100 % da variação da Taxa DI

(6) 2ª,3ª e 4ª séries da 1ª emissão
Emissora: Ourinvest Securitizadora S.A.

Valor Total da Cessão: R\$ 1.529.326,19
Quantidade emitida: 150
Lastro: Certificados de Recebíveis Imobiliários decorrentes de CCB
Atualização Monetária: Mensal de acordo com a variação mensal do IPCA/IBGE
Juros: CRI s Sêniores 9,75% a.a., CRI Mezanino 10,50% a.a. e CRI Subordinadas 11,70% a.a.

(7) 32ª, 33ª e 34ª séries da 1ª emissão
Emissora: SCCI Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Valor Total da Cessão: R\$ 1.563.653,46
Quantidade emitida: 10
Lastro: Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em CCI
Atualização Monetária: IPCA
Juros: CRI s Sêniores 10 % a.a., CRI Mezanino 23,06% a.a. e CRI Subordinadas 13,65% a.a.

(8) 145ª série da 1ª emissão
Emissora: RB Capital Companhia de Securitização S.A.
Valor Total da Cessão: R\$ 4.008.340,99
Quantidade emitida: 4.010
Lastro: Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em CCI
Atualização Monetária: Não há
Juros: 99,00% da taxa DI a.a.

(9) 5ª e 6ª séries da 1ª emissão
Emissora: Ourinvest Securitizadora S.A.
Valor Total da Cessão: R\$ 7.184.557,73
Quantidade emitida: 540
Lastro: Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em CCI
Atualização Monetária: IGP-M/FGV
Juros: 7,50% a.a.

(10) 84ª série da 1ª emissão
Emissora: Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Cessão: R\$ 2.500.000
Quantidade emitida: 2.500
Lastro: Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em CCB
Atualização Monetária: Não há
Juros: 100% da variação acumulada das Taxas DI, acrescida de sobretaxa de 1,35% a.a.

(11) 84ª série da 1ª emissão
Emissora: Habitasec emissora S.A.
Valor Total da Cessão: R\$ 5.001.786,22
Quantidade emitida: 5.020
Lastro: Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em CCI
Atualização Monetária: Não há
Juros: 100% da Taxas DI, acrescida de spread de 1,8% a.a.

(12) 8ª e 9ª séries da 1ª emissão
Emissora: Ourinvest Securitizadora S.A.
Valor Total da Cessão: R\$ 1.006.788,31
Quantidade emitida: 20
Lastro: Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em CCI

Atualização Monetária: Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA/IBGE
Juros: CRI Sêniores 8,25% a.a. e CRI Subordinados 11,50% a.a.

(13) 7ª série da 1ª emissão
Emissora: Ourinvest Securitizadora S.A.
Valor Total da Cessão: R\$ 1.771.092,14
Quantidade emitida: 36
Lastro: Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em CCB
Atualização Monetária: Não há
Juros: 100% da variação acumulada DI, acrescida de spread de 5% a.a.

(14) 10ª série da 1ª emissão
Emissora: Ourinvest Securitizadora S.A.
Valor Total da Cessão: R\$ 7.002.955,86
Quantidade emitida: 95
Lastro: Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em CCI
Atualização Monetária: Não há
Juros: IPCA/IBGE acrescido de juros remuneratórios de 8,90% a.a.

(15) 64ª série da 1ª emissão
Emissora: Barigui Securitizadora S.A.
Valor Total da Cessão: R\$ 2.789.555,73
Quantidade emitida: 300
Lastro: Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em CCI
Atualização Monetária: IPCA
Juros: 5,453% a.a.

(16) 179ª e 180ª série da 1ª emissão
Emissora: RB Capital Companhia de Securitização S.A.
Valor Total da Cessão: R\$ 4.176.295,21
Quantidade emitida: 4.000
Lastro: Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em CCI
Atualização Monetária: IPCA/IBGE
Juros: 7,3356% a.a.

(17) 11ª série da 1ª emissão
Emissora: Ourinvest Securitizadora S.A.
Valor Total da Cessão: R\$ 4.010.845,94
Quantidade emitida: 79
Lastro: Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em CCI
Atualização Monetária: IPCA/IBGE
Juros: 100% da taxa DI, acrescida de spread de 2,30% a.a.

(18) 147ª e 172ª séries da 1ª emissão
Emissora: RB Capital Companhia de Securitização S.A.
Valor Total da Cessão: R\$ 2.004.677,25
Quantidade emitida: 2.000
Lastro: Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em CCI
Atualização Monetária: Não há
Juros: série 147ª 100% da variação DI, acrescida exponencialmente de spread de 2,00% a.a. e série 172ª 13,00% a.a.

(19) 120ª, 121ª e 122ª séries da 1ª emissão
Emissora: Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Cessão: R\$ 3.077.339,41
Quantidade emitida: 30
Lastro: Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em CCI
Atualização Monetária: Mensal, pela variação do IGP-M
Juros: série 120ª 9% a.a., série 121ª 11% a.a. e série 122ª 11,05% a.a.

(20) 17ª série da 4ª emissão
Emissora: ISEC Securitizadora S.A.
Valor Total da Cessão: R\$ 2.806.228,18
Quantidade emitida: 290
Lastro: Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em CCI
Atualização Monetária: Mensal, pela variação do IPCA/IBGE
Juros: 8,5% a.a.

5. Gerenciamento de riscos

a) Tipos de risco

Riscos Referentes à Oferta Pública

O início da negociação das Cotas objeto da Oferta Pública na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ocorrerá apenas no 1º Dia Útil do mês subsequente à data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta Pública. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. A participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta Pública poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. O Administrador ou o Gestor não têm como garantir que a aquisição das Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estas Cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Cotas.

Risco de Crédito

As obrigações decorrentes aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

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, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo terem dificuldade em realizar a negociação de suas

Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas, mesmo sendo est objeto de negociação na B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco de mercado

Considerando que o investimento em fundos de investimento imobiliário é um investimento de longo prazo e 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 do capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário neste curto prazo fundos de investimento imobiliário é um investimento de longo prazo e 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 do capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário neste curto prazo fundos de investimento imobiliário é um investimento de longo prazo e 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 do capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário neste curto prazo.

Risco Tributário

Embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, de forma que, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os Cotistas que sejam pessoas físicas.

Risco de Concentração da Carteira do Fundo

O Fundo poderá investir em Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, observados os limites previsto neste Regulamento, podendo a carteira do Fundo, em alguns casos, estar concentrada em Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez de responsabilidade de poucos devedores. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto

maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou do Ativo de Liquidez em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários

Nos termos deste Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM nº 472/08, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses Outros Títulos e Valores Mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

Risco Operacional

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor e os Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão geridos pelo Administrador, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de Governança

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco Relacionado ao Mercado Imobiliário

O Fundo investirá em direitos creditórios relacionados a imóveis, os quais estão sujeitos aos riscos a seguir elencados que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas do Fundo

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários, 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 do investimento a ser realizado pelo Fundo, conforme a gestão do Administrador, em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma deste Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos de Liquidez e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo

Risco do Prazo

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face 70 DOCS - 514629v1 para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor.

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

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a riscos de naturezas diversas, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças regulatórias que afetem os fundos imobiliários ou suas atividades, alteração na política econômica, decisões judiciais, entre outros.

b) Controles relacionados aos riscos

A Administradora do Fundo realiza periodicamente o monitoramento do mercado imobiliário brasileiro, incluindo análise imobiliária da região em que o Fundo tem interesse de aquisições futuras de imóveis.

Qualquer propriedade no Brasil está exposta a desapropriação, parcial ou total, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Por conta disso, o Administrador coordena a análise e acompanhamento da regularidade da situação dos imóveis e direitos reais sobre bens imóveis objetos da carteira do Fundo.

Periodicamente o Administrador realiza o processo de verificação dos ativos, checando o processo de origem, formalização, cobrança e constituição de garantias.

Não obstante aos cuidados a serem empregados pela Administração, não há garantias de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

6. Patrimônio Líquido

Cotas integralizadas

As cotas integralizadas são representadas por 720.000,08 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 102,43, totalmente subscritas e integralizadas pelo valor de R\$ 100,95.

7. Emissão e resgate de cotas

a) Emissões

O valor das Cotas do Fundo é calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido do dia imediatamente anterior pelo número de Cotas em circulação.

O Administrador poderá, a seu exclusivo critério e independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, decidir pelas futuras emissões de Cotas do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2018 não houve emissão de novas cotas (No período de 17 de janeiro a 30 de junho de 2017 foram emitidas 720.000,08 cotas no montante de R\$ 72.685).

b) Resgate de cotas

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o Cotista não poderá, em qualquer hipótese, requerer o resgate de suas Cotas.

8. Negociação das cotas

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário exclusivamente em bolsa de valores administrada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

9. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração, o Fundo pagará uma remuneração conforme tabela abaixo:

Faixa do Valor de Referência do Fundo	Valor Percentual Praticado (ao ano)
R\$0,00 a R\$50.000.000,00	1,1625%
R\$50.000.000,01 a R\$100.000.000,00	1,125%
Acima de R\$100.000.000,01	1,05%

Adicionalmente ao percentual aplicável conforme a faixa do Valor de Referência do Fundo, deverá ser respeitado um valor mínimo mensal de: (a) R\$ 21, nos primeiros seis meses; (b) R\$24, do sétimo ao décimo segundo mês; e (c) R\$28, a partir do décimo terceiro mês de atividade do Fundo, corrigido anualmente pelo IGP-M.

A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, por Dia Útil, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, como despesa do Fundo, e será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

A despesa com taxa de administração no exercício findo em 30 de junho de 2018 foi de R\$181 (R\$60 no período de 17 de janeiro a 30 de junho de 2017).

b) Taxa de gestão

Conforme Contrato de prestação de serviço de gestão datado de 29 de novembro de 2016, o Gestor fará jus a uma remuneração pelos serviços de gestão de ativos prestados ao Fundo conforme tabela abaixo, observando o pagamento mínimo mensal de (i) R\$ 12 durante os seis primeiros meses de atividade do Fundo; (II) R\$ 15 a partir do sétimo mês de atividade do Fundo até 12º mês de atividade do Fundo e (III) R\$ 17 a partir do 13º mês de atividade do Fundo, sendo tais valores corrigidos anualmente pelo IGP-M.

Faixa do Valor de Referência do Fundo	Valor Percentual Praticado (ao ano)
R\$0,00 a R\$50.000.000,00	0,90%
R\$50.000.000,01 a R\$100.000.000,00	0,90%
Acima de R\$100.000.000,01	0,90%

A despesa com taxa de gestão no exercício findo em 30 de junho de 2018 foi de R\$650 (R\$214 no período de 17 de janeiro a 30 de junho de 2017).

c) Taxa de performance

Além da Taxa de Administração, será devida uma Taxa de Performance ao Gestor, equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração, que exceder a Rentabilidade Alvo, qual seja o IMA-B 5 acrescido de 0,50% (meio por cento) ao ano.

A Taxa de Performance do Fundo será cobrada com base no resultado do Fundo, considerando-se a valorização do Patrimônio Líquido do Fundo, acrescido dos rendimentos distribuídos aos cotistas conforme disciplinado neste Regulamento e na legislação em vigor. Uma vez que a soma da valorização do Patrimônio do Fundo acrescido ao montante distribuído de rendimentos aos cotistas for superior à Rentabilidade Alvo, será devida a Taxa de Performance.

No exercício findo em 30 de junho de 2018 não houve despesa com taxa de performance. No período de 17 de janeiro a 30 de junho de 2017 a despesa foi de R\$ 14.

d) Encargos debitados ao fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 73.133 foram os seguintes:

Encargos	R\$	% PL médio
Taxa de gestão	(650)	0,89%
Taxa de administração	(181)	0,25%
Imposto de renda sobre ativos financeiros	(130)	0,18%
Taxa de auditoria e custódia	(73)	0,10%
Taxa CETIP/ SELIC	(29)	0,04%
Taxa de fiscalização CVM	(18)	0,02%
Outras despesas	(13)	0,02%
	1.094	1,50 %

10. Política de distribuição de dividendos

O Fundo distribui no mínimo 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa, com base no balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Base de cálculo

	2018	2017
Base de Cálculo – Resultado financeiro líquido	5.566	1.832
Resultado mínimo a distribuir – 95%	5.288	1.741
	2018	2017
Saldo a distribuir do exercício anterior	1.832	-
Rendimentos pagos no exercício	(6.911)	-
Rendimentos a pagar	(454)	1.832

11. Prestadores de serviço

Os serviços são prestados por:

Custódia:	Banco Finaxis S.A
Controladoria:	Banco Finaxis S.A
Escrituração:	Banco Finaxis S.A
Gestão:	JPP Capital Gestão de Recursos Ltda
Tesouraria:	Banco Finaxis S.A
Distribuição das cotas:	Banco Finaxis S.A

12. Rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota, o resultado do Fundo, e o patrimônio líquido médio do período foram os seguintes:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do Fundo
30 de junho de 2018	73.133	102,43	9,21%
Período de 17 de janeiro a 30 de junho de 2017	53.721	100,83	3,37%

A evolução do valor da cota no período, as respectivas variações acumuladas para cada mês, e o patrimônio líquido médio mensal, foram os seguintes:

Exercício findo em 30 de junho de 2018				
Data	Valor da cota R\$	Rentabilidade em %		PL médio
		Mensal	Acumulada	
31/07/2017	100,97	0,47%	0,47%	72.762
31/08/2017	101,01	0,63%	1,09%	72.911
30/09/2017	100,86	0,53%	1,62%	72.857

31/10/2017	100,88	0,71%	2,33%	72.879
30/11/2017	100,99	0,80%	3,14%	72.851
31/12/2017	101,20	0,91%	4,05%	72.982
31/01/2018	101,42	0,91%	4,96%	73.196
28/02/2018	101,43	0,70%	5,66%	73.267
29/03/2018	101,47	0,70%	6,37%	73.247
30/04/2018	101,70	0,88%	7,26%	73.402
30/05/2018	101,88	0,77%	8,03%	73.484
30/06/2018	102,43	1,16%	9,21%	73.713

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

13. Política de divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação diária do valor da cota, patrimônio líquido, volume de aplicação e volume de resgate, através do site eletrônico da CVM, o envio de extrato mensal a cotistas, por correio e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

14. Demandas judiciais

Não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos, quer desses contra a Administração do Fundo.

15. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é isento de tributos, tais como PIS, COFINS e imposto de renda, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8.668/93. O Fundo, porém, é obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10.

Para isenção acima mencionada o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 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;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário do cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
- (iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

O cotista estrangeiro será penalizado por IOF caso retorne seu investimento em menos de um ano.

16. Partes relacionadas

Foram consideradas partes relacionadas, os cotistas, administrador, custodiante e gestor. Adicionalmente às despesas com taxa de administração, gestão e taxa de performance conforme descrito na Nota Explicativa 9, o Fundo realizou as seguintes operações com a instituição administradora, gestora e/ou parte a elas relacionada:

a) Depósitos bancários

Em 30 de junho de 2018, o Fundo possui depósitos bancários junto ao Banco Finaxis S.A. parte relacionada do Fundo, no montante de R\$ 1 (2017 – 0,4520).

b) Despesas com gestão

O valor pago pelo Fundo a título de remuneração do gestor no exercício findo em 30 de junho de 2018 foi de R\$ 650 (R\$ 214 no período de 17 de janeiro a 30 de junho de 2017).

17. Informações adicionais

a) Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da CVM, a Administradora, Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, situada na Avenida Paulista, 1842 1º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º03.317.692/0001-94 no período, não contratou e nem teve serviços prestados pela empresa Grant Thornton Auditores Independentes relacionados a este Fundo por ele administrado, que não o serviço de exame de suas demonstrações contábeis.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos

b) Diretor e contador

O Diretor e a Contadora responsáveis pelas demonstrações contábeis:

Ricardo Augusto Meira Pedro
Diretor

Suelen Inácia de Oliveira
Contadora CRC-PR065476/O-0

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS QUE APROVOU A PRESENTE OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 26.091.656/0001-50

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 05 DE ABRIL DE 2019**



1. **DATA, HORA E LOCAL:** Ao 5º (quinto) dia do mês de abril do ano de 2019, às 10 horas, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1842, 1º andar, conjunto 17, Bela Vista, endereço indicado pela **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 03.317.692/001-94 (“Administrador”).
2. **CONVOCAÇÃO:** Convocação enviada pelo Administrador para os titulares das cotas de emissão do **OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 26.091.656/0001-50 (“Cotas”, “Cotistas” e “Fundo”, respectivamente), conforme edital de convocação datado de 21 de março de 2019, e proposta do Administrador (“Proposta do Administrador”) disponibilizada em 21 de março de 2019, em conformidade com o artigo 19 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”) e com o artigo 31º do regulamento do Fundo (“Regulamento”).
3. **PRESEÇA:** Presentes Cotistas titulares de cotas representando, aproximadamente, 21,61% (vinte e um inteiros e sessenta e um centésimos por cento) do total das cotas de emissão do Fundo em circulação (considerando, inclusive, os cotistas que manifestaram seu voto por meio de procuração) (“Cotistas Presentes”), conforme registrado na lista de presença de Cotistas do Fundo, e os representantes legais do Administrador e da JPP Capital Gestão de Recursos Ltda. (“JPP Capital”).
4. **COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA:** Presidente: Geraldo Cappelletti Ferreira; e Secretária: Luana Forte Dias.
5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a aprovação da realização da 2ª emissão de cotas do Fundo (“2ª Emissão”), observando-se os principais termos e condições descritos na Proposta do Administrador.
6. **DELIBERAÇÕES:** Discutida e submetida à votação as matérias da ordem do dia, conforme esclarecimentos constantes da Proposta do Administrador, apuraram-se os votos dos Cotistas Presentes e, atribuindo-se a cada Cota um voto, verificou-se que a unanimidade dos Cotistas Presentes manifestou-se favorável à realização da Oferta (conforme definida na Proposta do Administrador). Dessa forma, por unanimidade dos votos dos Cotistas Presentes restou aprovada a realização da 2ª Emissão de cotas do Fundo:
 - i. **Forma de Distribuição:** As Cotas da 2ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”);

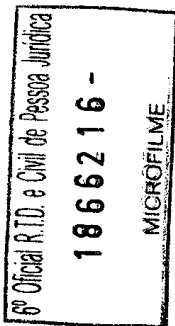
FINAXIS - SP
Av. Paulista, 1842, Torre Norte 1º andar cj.17
01310-923 São Paulo SP

FINAXIS - PR
R. Pasteur, 463, 11º andar
82250-104 Curitiba PR

Ouvidoria
0800 601 1313
www.finaxis.com.br

1

- ii. Instituições Intermediárias e Outros Participantes: (1) OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.728 – sobreloja, CEP 01310-919, Bela Vista, inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07, na qualidade de coordenador líder da Oferta (“Coordenador Líder”), admitindo-se a contratação de outras instituições intermediárias para auxiliar na distribuição das Cotas da 2ª Emissão no âmbito da Oferta, as quais necessariamente deverão ser sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários convidadas, de comum acordo, pelo Coordenador Líder e pelo Administrador (“Instituições Participantes da Oferta”); e (2) OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA., instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.728, 5º andar, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 01.034.817/0001.43, na qualidade de prestadora do serviço de estruturação da Oferta (“Ourinvest Asset”);
- iii. Despesas de Estruturação da Oferta e Taxa de Ingresso: Todos os custos relativos à Oferta, incluindo, mas sem limitação, a remuneração do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta e da Ourinvest Asset, bem como os custos do assessor legal e da taxa de fiscalização da CVM serão arcados exclusivamente pelo Fundo, inclusive com recursos captados na própria Oferta (“Custos da Oferta”). Não haverá cobrança da taxa de ingresso prevista no Artigo 24º do Regulamento¹ do Fundo. Os Custos da Oferta estimados são:
- i. o equivalente a 3,00% (três por cento), líquido de tributos, do montante de Cotas da 2ª Emissão efetivamente integralizadas no âmbito da Oferta, a título de remuneração do Coordenador Líder, da Ourinvest Asset e das Instituições Participantes da Oferta, a ser dividido conforme previsto nos documentos da Oferta;
 - ii. R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), líquido de tributos, a título de remuneração do assessor legal;
 - iii. R\$ 317.314,36 (trezentos e dezessete mil e trezentos e quatorze reais e trinta e seis centavos) relativos à taxa de fiscalização da CVM, nos termos da Tabela “D” do artigo. 4º da Lei nº 7.940/1989, conforme atualizada pela Portaria CVM nº 493/17;
 - iv. R\$ 11.702,66 (onze mil setecentos e dois reais e sessenta e seis centavos) relativos à taxa de análise da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”);
 - v. R\$ 35.107,98 (trinta e cinco mil cento e sete reais e noventa e oito centavos) relativos à taxa de distribuição da B3, acrescido do montante equivalente à 0,035% (trinta e cinco milésimos por cento) a ser aplicado sobre o valor da Oferta liquidado;



¹ **Artigo 24º.** Quando da subscrição e integralização de Cotas do Fundo numa Oferta Pública, será devida, pelos Cotistas ao Fundo, Taxa de Ingresso / Distribuição Primária por Cota subscrita, equivalente a um percentual ou valor fixo, conforme determinado em cada emissão de Cotas no respectivo documento da Oferta Pública.

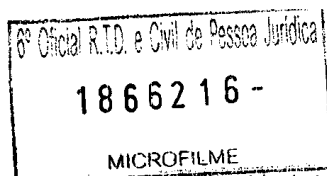
Parágrafo 1º. Os recursos captados a título de Taxa de Ingresso / Distribuição Primária serão utilizados para pagamento dos custos de distribuição indicados no caput acima. Caso, após o pagamento de todos os gastos da distribuição das Cotas, haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Ingresso / Distribuição Primária, tal valor será revertido em benefício do Fundo.

FINAXIS - SP
Av. Paulista, 1842, Torre Norte 1º andar cj.17
01310-923 São Paulo SP

FINAXIS - PR
R. Pasteur, 463, 11º andar
82250-104 Curitiba PR

Ouvidoria
0800 601 1313
www.finaxis.com.br

2 



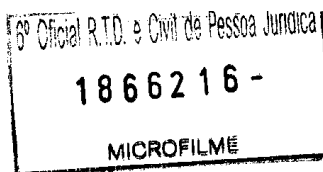
- vi. R\$ 14.401,00 (quatorze mil e quatrocentos e um reais) relativos à Taxa de Registro de Ofertas Públicas da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("Anbima"); e
- vii. demais custos que venham a ser indicados nos documentos da Oferta, tais como emolumentos relativos a registros em cartório, despesas de marketing da Oferta, dentre outros, admitindo-se, inclusive, alteração das taxas CVM, Anbima, e/ou B3, caso tais instituições venham a alterar os valores supramencionados até a data em que estes forem efetivamente devidos para a realização da Oferta;
- iv. Regime de Distribuição: A Oferta será distribuída sob o regime de melhores esforços;
- v. Montante Total da Oferta e Número de Cotas a Serem Emitidas: Distribuição de até 1.000.000 (um milhão) de Cotas da 2ª Emissão ("Número de Cotas a Serem Emitidas"), perfazendo o montante total de até R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais) ("Montante Total da Oferta"), sendo que o Coordenador Líder poderá aumentar o Número de Cotas a Serem Emitidas em até 20% (vinte por cento), ou seja em até 200.000 (duzentas mil) Cotas da 2ª Emissão, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03 ("Lote Adicional"), para fins de atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;
- vi. Distribuição e Negociação: As Cotas da 2ª Emissão serão: (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"), administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"); e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3;
- vii. Preço de Subscrição: O preço de subscrição de Cotas da 2ª Emissão será o valor patrimonial das Cotas no Dia Útil imediatamente anterior ao do anúncio de início da Oferta, a ser divulgado na forma do artigo 52 da Instrução CVM nº 400/03 ("Anúncio de Início"), representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do artigo 9º, parágrafo 4º do Regulamento, observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM;
- viii. Montante Mínimo da Oferta: A manutenção da Oferta estará condicionada à subscrição e integralização de Cotas da 2ª Emissão no montante mínimo de R\$ 24.999.975,00 (vinte e quatro milhões novecentos e noventa e nove mil e novecentos e setenta e cinco reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). Após atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, a critério do Coordenador Líder, observado o Período de Colocação (conforme definido abaixo);
- ix. Distribuição Parcial: A Oferta admitirá, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a subscrição parcial das Cotas da 2ª Emissão, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e a integralização da totalidade das Cotas da 2ª Emissão no âmbito da Oferta, observado que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, o

FINAXIS - SP
Av. Paulista, 1842, Torre Norte 1º andar cj.17
01310-923 São Paulo SP

FINAXIS - PR
R. Pasteur, 463, 11º andar
82250-104 Curitiba PR

Ouvidoria
0800 601 1313
www.finaxis.com.br

3



Montante Mínimo da Oferta. Enquanto não forem subscritas Cotas em quantidade equivalente ao Montante Mínimo da Oferta a totalidade dos recursos oriundos da integralização das Cotas será aplicada exclusivamente em Ativos de Liquidez. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas.

Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto pelo limite estabelecido no âmbito da Oferta.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido até o término do Período de Colocação, os valores integralizados pelos investidores serão devolvidos aos respectivos subscritores, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Ativos de Liquidez (conforme definido no Regulamento) realizadas no período, decrescido dos eventuais tributos aplicáveis;

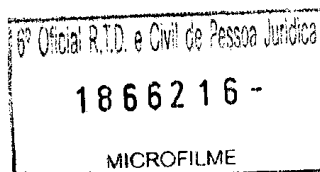
- x. **Público Alvo:** A Oferta será destinada a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, sendo vedada, no entanto, a participação de clubes de investimento. Não haverá divisão da Oferta entre investidores não institucionais e investidores institucionais;
- xi. **Período de Colocação:** As Cotas da 2ª Emissão serão colocadas até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 29 de Instrução CVM nº 400/03, para a CVM por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, o que ocorrer primeiro ("Período de Colocação");
- xii. **Direito de Preferência:** Será assegurado aos Cotistas, detentores de Cotas na data do Anúncio de Início, o direito de preferência na subscrição das Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"), pelo prazo de 10 (dez) Dias Úteis (observados os procedimentos da B3 e do Escriturador, conforme o caso), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 1,3888888888888888, calculado considerando o Número de Cotas a Serem Emitidas, sem considerar o Lote Adicional, dividido pelo número total de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início. A quantidade máxima de Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência (conforme indicado nos documentos da Oferta), que terá início no 5º Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início ("Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência") observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil contado a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil contado a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência

FINAXIS - SP
Av. Paulista, 1842, Torre Norte 1º andar cj.17
01310-923 São Paulo SP

FINAXIS - PR
R. Pasteur, 463, 11º andar
82250-104 Curitiba PR

Ouvidoria
0800 601 1313
www.finaxis.com.br

4



(inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.

- xiii. Cessão do Direito de Preferência: Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 5º (quinto) Dia Útil contado a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 9º (nono) Dia Útil contado a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), observados os procedimentos operacionais do Escriturador.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Cotas objeto da Oferta a ser subscrita; (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições a serem descritos no documentos da Oferta; e (iii) a intenção de participar em um eventual rateio de sobras das Cotas não subscritas durante o exercício do Direito de Preferência; e

- xiv. Direito de Subscrição de Sobras: Encerrado o período de exercício do Direito de Preferência e não havendo a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será conferido, a cada Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência, o direito de subscrição de sobras ("Direito de Subscrição de Sobras"), equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas ou terceiro cessionário do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente durante o período de exercício do direito de subscrição de sobras indicado no Cronograma da Oferta, a ser disponibilizado nos documentos da Oferta ("Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras"). Os Cotistas ou terceiro cessionário do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, durante o Período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras, observado que: (a) até o 3º (terceiro) Dia Útil contado a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras (inclusive), junto à B3, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3, conforme o caso; ou (b) até o 5º (quinto) Dia Útil contado a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras (inclusive), junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso. Será vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, somente seu Direito de Subscrição de Sobras. No 4º (quarto) e no 5º (quinto) Dia Útil contado a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras (inclusive) os Cotistas somente poderão exercer o direito junto ao Escriturador.

FINAXIS - SP
Av. Paulista, 1842, Torre Norte 1º andar cj.17
01310-923 São Paulo SP

FINAXIS - PR
R. Pasteur, 463, 11º andar
82250-104 Curitiba PR

Ouvidoria
0800 601 1313
www.finaxis.com.br

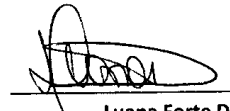
5


7. **ENCERRAMENTO:** Franqueada a palavra aos presentes e não havendo manifestação, foi declarada encerrada a Assembleia e lavrada esta ata, que, após lida e achada conforme, foi aprovada sem ressalvas pelos presentes.

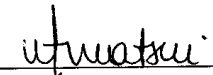
São Paulo, 05 de abril de 2019.

ASSINATURAS:


Geraldo Cappelletti Ferreira
Presidente da Mesa


Luana Forte Dias
Secretária da Mesa


Márcio Rogério de Lima Rocha
Procurador


Valquíria Batagioti Matsui
RG: 22.162.847-2
CPF: 115.629.298-01

FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



Emol.
Estado
Sefaz
R. Civil
T. Justiça
MPSP
Iss

Total
Selos e Taxas
Recolhidos p/verba

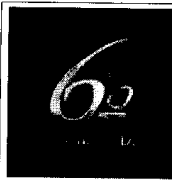
6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.314/0001-70
Radislau Lamotta - Oficial
R\$ 67,21 Protocolado e prenotado sob o n. **1.866.546** em
R\$ 19,14 **08/04/2019** e registrado, hoje, em microfilme
R\$ 13,09 sob o n. **1.866.216**, em títulos e documentos.
R\$ 3,54 Averbado à margem do registro n. **1812599**
R\$ 4,60 São Paulo, 08 de abril de 2019
R\$ 3,24
R\$ 1,40

Radislau Lamotta - Oficial
Antonio Vilmar Carneiro - Escrivente Autorizado

FINAXIS - SP
Av. Paulista, 1842, Torre Norte 1º andar cj.17
01310-923 São Paulo SP

FINAXIS - PR
R. Pasteur, 463, 11º andar
82250-104 Curitiba PR

Ouvidoria
0800 601 1313
www.finaxis.com.br



**6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: Radislau Lamotta

Rua Benjamin Constant, 152 - Centro

Tel.: (XX11) 3107-0031 - (XX11) 3106-3142 - Email: 6rtd@6rtd.com.br - Site: www.6rtd.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

Nº 1.866.216 de 08/04/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 08/04/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.866.546, tendo sido registrado sob nº **1.866.216** e averbado no registro nº 1.812.599 no Livro de Registro B deste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:


ATA DE FUNDO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 08 de abril de 2019

Antonio Vilmar Carneiro
Escrevente Autorizado

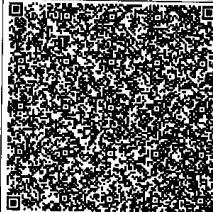
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 67,21	R\$ 19,14	R\$ 13,09	R\$ 3,54	R\$ 4,60
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 3,24	R\$ 1,40	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 112,22



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtsp.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

00181707703527476



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1136544TICE000015437EA19H

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)