

OURINVEST JPP – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



Gestor



Coordenador Líder



Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

Administrador



Assessor Legal



Distribuidores

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Este Material Publicitário foi elaborado exclusivamente para as apresentações relacionadas à distribuição pública de cotas do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário (“**Material Publicitário**”), conforme procedimentos previstos na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**ICVM n.º 472/08**”), na Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**ICVM n.º 400/03**”) e no **Ofício-circular nº 02/2019/CVM/SRE** (“**Fundo**” e “**Oferta**”, respectivamente), com base em informações constantes do Regulamento e na página 28 do Prospecto do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário (“**Fundo**”). As Instituições Participantes da Oferta não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas neste documento.

Este Material Publicitário não deve ser considerado pelos destinatários como um substituto ao exercício de seu próprio julgamento. Quaisquer opiniões expressas neste Material Publicitário estão sujeitas a alteração sem aviso prévio, não tendo as Instituições Participantes da Oferta nenhuma obrigação de atualizar ou manter atualizadas as informações aqui contidas. Nem o Fundo nem as Instituições Participantes da Oferta e seus respectivos representantes, agentes, dirigentes, parceiros e colaboradores são responsáveis por qualquer perda ou dano de qualquer espécie decorrentes do uso de toda ou qualquer parte deste Material Publicitário.

Este Material Publicitário não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investir nas cotas do Fundo. Os potenciais investidores devem ler o Regulamento e o Prospecto nos endereços eletrônicos disponibilizados no slide “Contatos e acesso ao Prospecto” deste documento, particularmente, mas não se limitando, à seção sobre os fatores de risco, bem como utilizar outros elementos que considerem necessários para avaliar o possível investimento.

Parte das informações deste Material Publicitário são um resumo dos termos e condições da Oferta, que serão detalhados no Regulamento e no Prospecto. A leitura deste Material Publicitário não substitui a leitura dos demais documentos da Oferta. Assim, potenciais investidores devem ler o Regulamento e o Prospecto antes de decidir investir nas cotas do Fundo. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Regulamento e no Prospecto.

O investimento nas cotas envolve uma série de riscos que devem ser observados pelos potenciais investidores, os quais deverão tomar a decisão de investimento nas cotas do Fundo considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco (suitability). Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento.

Este Material Publicitário foi preparado com finalidade exclusivamente informativa e não deve ser interpretado como uma recomendação de investimento.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

1.	Sobre a Administradora.....	Página 17 do Prospecto da Oferta
2.	Sobre a Gestora.....	Páginas 17, 52 e 53 do Prospecto da Oferta
3.	Sobre o Coordenador Líder.....	Páginas 17 e 53 à 55 do Prospecto da Oferta
4.	Sobre o Ourinvest JPP FII	
	• Histórico de Aquisições do Fundo.....	Páginas 45 e 46 do Prospecto da Oferta
	• Curva de Alocação do Fundo.....	Páginas 45 e 46 do Prospecto da Oferta
	• Desembolso por setor.....	Páginas 45 e 56 do Prospecto da Oferta
	• Processo de Investimento.....	Páginas 45 e 46 do Prospecto da Oferta
	• Rating.....	Páginas 45 e 46 do Prospecto da Oferta
	• Composição da Carteira.....	Páginas 45 e 46 do Prospecto da Oferta
	• Histórico de Negociação das Cotas.....	Páginas 22 e 23 do Prospecto da Oferta
	• Retorno Total.....	Páginas 22 e 23 do Prospecto da Oferta
	• Taxa Média de Retorno dos CRI na Carteira.....	Páginas 22 e 23 do Prospecto da Oferta
5.	Sobre o Mercado de Fundos Imobiliários	
	• Crescimento do Mercado.....	Página 55 do Prospecto da Oferta
	• Fundos de Recebíveis.....	Página 56 do Prospecto da Oferta
6.	Condições da Oferta.....	Páginas 19 à 32 do Prospecto da Oferta
7.	Fatores de Risco.....	Páginas 33 à 41 do Prospecto da Oferta
8.	Links para o Prospecto e Contatos.....	Páginas 63 à 65 do Prospecto da Oferta

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

SOBRE A ADMINISTRADORA

Grupo FINAXIS

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.

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).

Fonte: Finaxis

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

SOBRE A GESTORA

JPP Capital

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.

Fonte: JPP Capital

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

SOBRE A GESTORA

JPP Capital

2007

- Jan/2007: venda do Banco BMC para o Bradesco;
- 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

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.

Fonte: JPP Capital

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

SOBRE A GESTORA

JPP Capital

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.

FII JPP CAPITAL

Fundo Imobiliário
R\$ 55 milhões

Fundo imobiliário de desenvolvimento com o objetivo participar da incorporação de empreendimentos residenciais na zona oeste da cidade de São Paulo.



Ourinvest JPP FII

Fundo Imobiliário
R\$ 70 milhões

Fundo imobiliário estruturado, em conjunto com a Ourinvest, para aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI).



FII JPP Allocation Mogno

Fundo Imobiliário
R\$ 15 milhões

Fundo imobiliário estruturado, em conjunto com a Mogno Capital, para aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI).



Fonte: JPP Capital

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

SOBRE A GESTORA

JPP Capital

A **Área de Assessoria Financeira** é 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 focada junto aos principais players, permite à JPP Capital ter acesso a negócios de M&A e investimentos imobiliários selecionados, assessorando operações que geraram aproximadamente R\$ 1,8 bilhões de VGV.

LOTEAMENTO SÃO MIGUEL

Club Deal
R\$ 42 milhões

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.



ONE INT. REALTY

Joint Venture
R\$ 312 milhões

Joint Venture entre Fundo asiático e a Incorporador ONE para investimento em projetos residenciais com VGV estimado em R\$ 1,5 bilhões.



Intermediação Imobiliária

R\$ 120 milhões

Draco: Intermediação na venda de terreno para futuro empreendimento residencial – VGV R\$ 105 milhões.

Tenda: Atuamos como assessor de negócios da Tenda S/A, na aquisição de terreno do Walmart S/A – Valor R\$ 15 milhões

Fonte: JPP Capital

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

SOBRE O COORDENADOR LÍDER

Grupo OURINVEST

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.

Fonte: Ourinvest DTVM

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

SOBRE O COORDENADOR LÍDER

Grupo OURINVEST

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.

Fonte: Ourinvest DTVM

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

SOBRE O COORDENADOR LÍDER

Grupo OURINVEST

Histórico do Grupo OURINVEST no mercado imobiliário

1999:

- Brazilian Mortgages (BM) foi fundada – Companhia hipotecária independente
- FII Shopping Pátio Higienópolis – Fundo Imobiliário destinado a investidores de varejo.

2002:

- Brazilian Capital (BC) foi fundada – Gestora de fundos imobiliários.
- CPP Capital (*Caisse de Depot et Placement du Québec*) torna-se sócia da Brazilian Finance & Real Estate ("BFRE") holding foi fundada, agregando as operações das BM, BC e BS.

2010:

- Equity International torna-se sócia da BFRE
- BFRE recebe o *Prêmio Master Imobiliário* devido a sua contribuição no desenvolvimento da cultura do mercado de crédito imobiliário brasileiro.

2016:

- **Ourinvest Securitizadora** foi fundada.
- Distribuição de R\$ 145 milhões de CRIs.

2017:

- Distribuição de R\$ 75 milhões do fundo imobiliário Ourinvest JPP
- Distribuição de R\$ 355 milhões de CRIs.
- **Ourinvest Asset** é fundada.

2015:

- Depois do fim da cláusula de não competição, Ourinvest retorna às atividades no mercado imobiliários, através da administração de fundos.

2018:

- Ourinvest Securitizadora, Ourinvest Asset e REICO assinam acordo de integração de seus negócios.
- **Ourinvest Real Estate** é fundada

2000:

- Brazilian Securities (BS) foi fundada – Companhia de securitização de recebíveis imobiliários.

2003:

- R\$ 4 bilhões de ativos sob gestão e administração.

2006:

- TPG-Axon torna-se sócia da BFRE, em substituição à CDP Capital

2012:

- BFRE é vendida para o BTG Pactual e Panamericano.
- BFRE administrava mais de 40 fundos imobiliários, que totalizavam mais R\$ 10 bilhões.

2017:

- Ex-executivos da Brazilian Capital fundam a **REICO Gestora de Investimentos** – Legado da área de gestão de investimentos imobiliários da Gávea Investimentos / JP Morgan
- 02 Portfólios imobiliário sob gestão e administração – R\$ 925 milhões

Fonte: Ourinvest DTVM

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

SOBRE O COORDENADOR LÍDER

Grupo OURINVEST

Ourinvest Real Estate Holding Ltda.

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 FIs 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 FIs 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 portfólios de projetos de desenvolvimento sob gestão imobiliária.
- 24 funcionários diretos + 48 empregados alocados

Fonte: Ourinvest DTVM

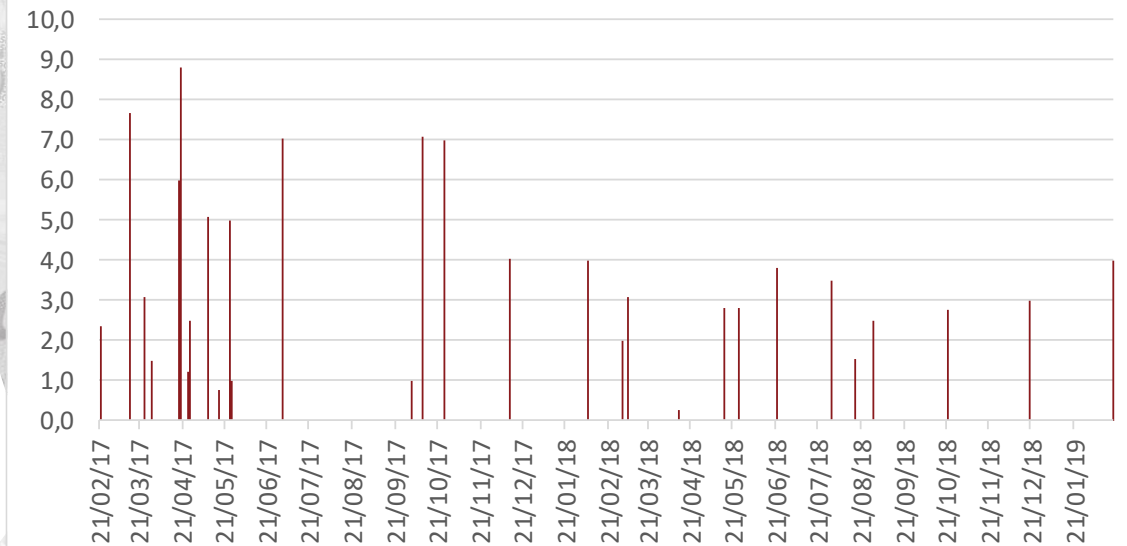
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

SOBRE O OURINVEST JPP FII

Histórico de aquisições do Fundo

- Desde o seu início, o Fundo desembolsou mais de R\$ 107 milhões em 27 séries de CRI
- No gráfico, é possível observar os valores desembolsados desde o início do Fundo
- Conforme o esperado, houve concentração do valor desembolsado nos primeiros meses do Fundo, de forma a alocar os recursos captados na 1ª emissão.

Desembolso na compra de CRI (R\$ milhões)



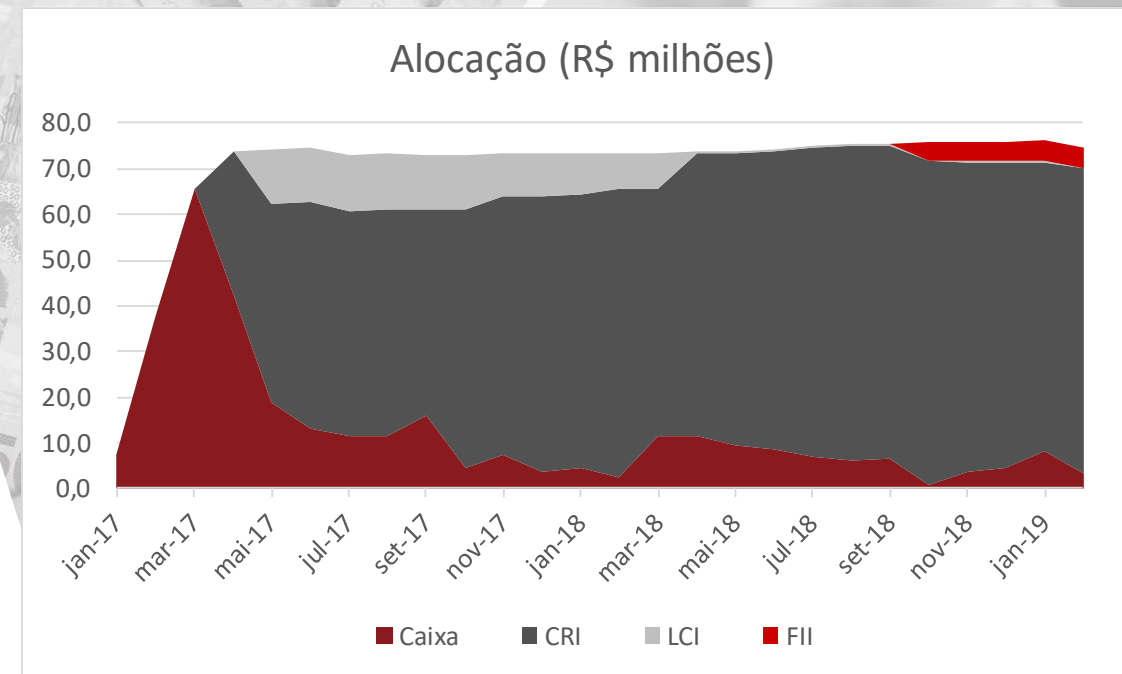
Fonte: JPP Capital

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

SOBRE O OURINVEST JPP FII

Curva de Alocação do Fundo

- Após a 1ª oferta de cotas do Ourinvest JPP FII, o Fundo conseguiu imprimir um ritmo adequado de seleção, análise e aprovação de ativos para a carteira
- No gráfico, observa-se a evolução da participação dos ativos na carteira do Fundo



Fonte: JPP Capital

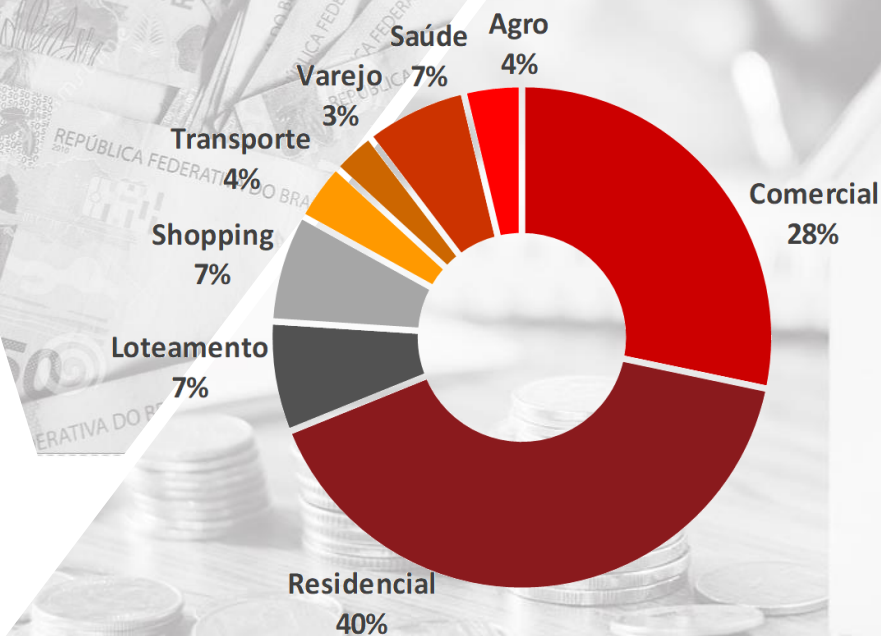
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

SOBRE O OURINVEST JPP FII

Desembolso por setor

- Desembolso na compra de CRI, de acordo com o setor de atuação do devedor
- Os recursos foram alocados em diversos segmentos imobiliários, dentre os quais as maiores participações foram dos setores Residencial e Comercial

Desembolso por setor



Fonte: JPP Capital

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

SOBRE O OURINVEST JPP FII

Processo de investimento



Fonte: JPP Capital

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

SOBRE O OURINVEST JPP FII

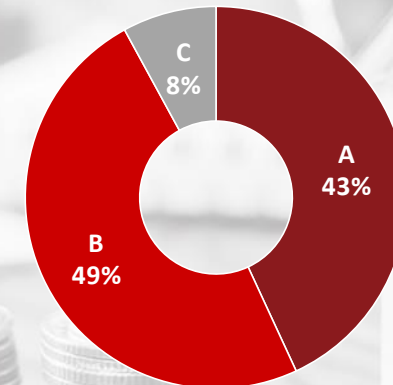
Rating

A maior parte dos ativos que analisamos, sobretudo aqueles emitidos no âmbito da ICVM 476, não conta com classificação de risco emitida por agências de rating. Dessa forma, utilizamos uma metodologia de classificação proprietária que serve de apoio às nossas 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. Nesse processo, que é continuamente aprimorado, o ativo poderá receber classificação diversa do devedor, considerando a estrutura da operação e a qualidade das garantias acessórias.

Rating	Descrição
A	Alta qualidade
B	Média alta qualidade
C	Média qualidade
D	Fraca qualidade
E	Baixa qualidade questionável

Rating



Distribuição da classificação dos ativos da carteira ao final de fevereiro de 2019

Fonte: JPP Capital

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

SOBRE O OURINVEST JPP FII

Composição da carteira¹

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	HABITESEC	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-mar-17	20-set-25	IPCA	+ 10,00%
17C0000201	CRI	RB CAPITAL	ALIANSC	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	HABITESEC	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	3.813	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	-

¹Carteira em 28/02/2019

Fonte: JPP Capital

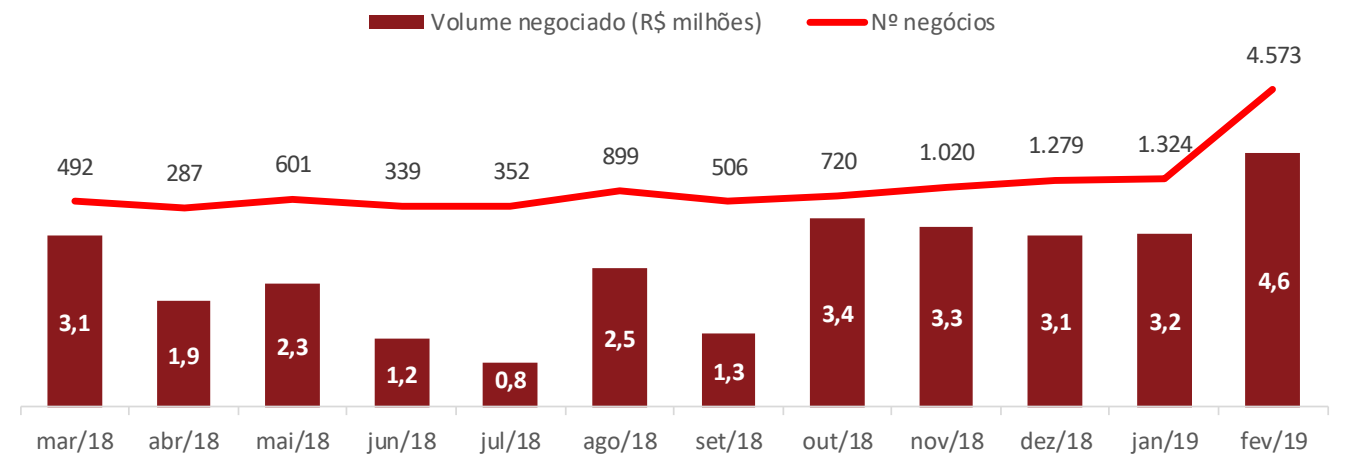
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

SOBRE O OURINVEST JPP FII

Histórico de negociação das cotas

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



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

SOBRE O OURINVEST JPP FII

Retorno total

- Os cotistas que permanecem no Fundo desde a primeira emissão tiveram rendimento de 21,6%, considerando distribuições e ganho de capital
- Em termos anualizados, o retorno foi de 9,4%
- No mesmo período, o rendimento do CDI foi de 17,5%, ou 7,7% ao ano

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%

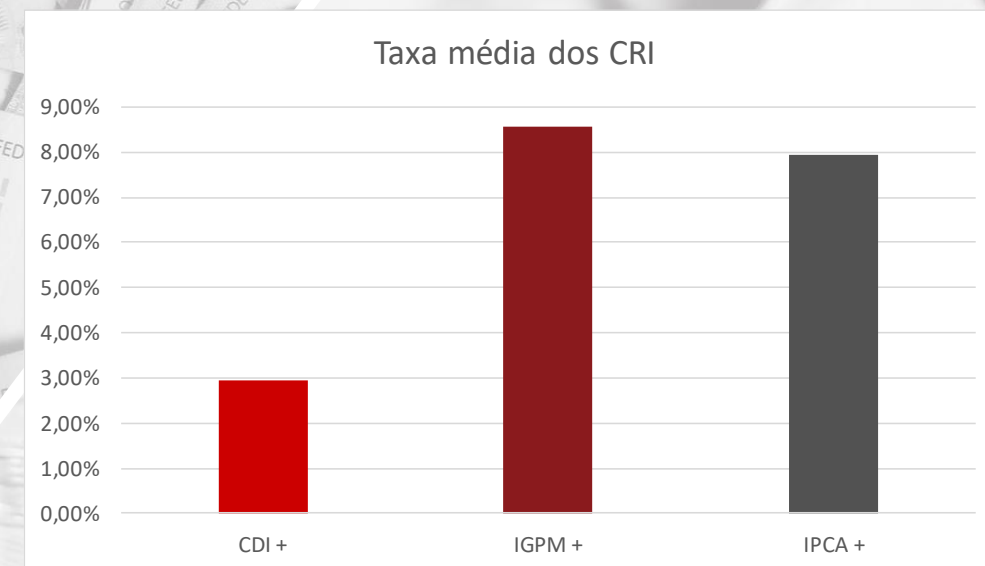
Fonte: B³

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

SOBRE O OURINVEST JPP FII

Taxa média de retorno dos CRI na carteira

- 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
 - iii. CDI+2,95%, para os títulos indexados ao CDI

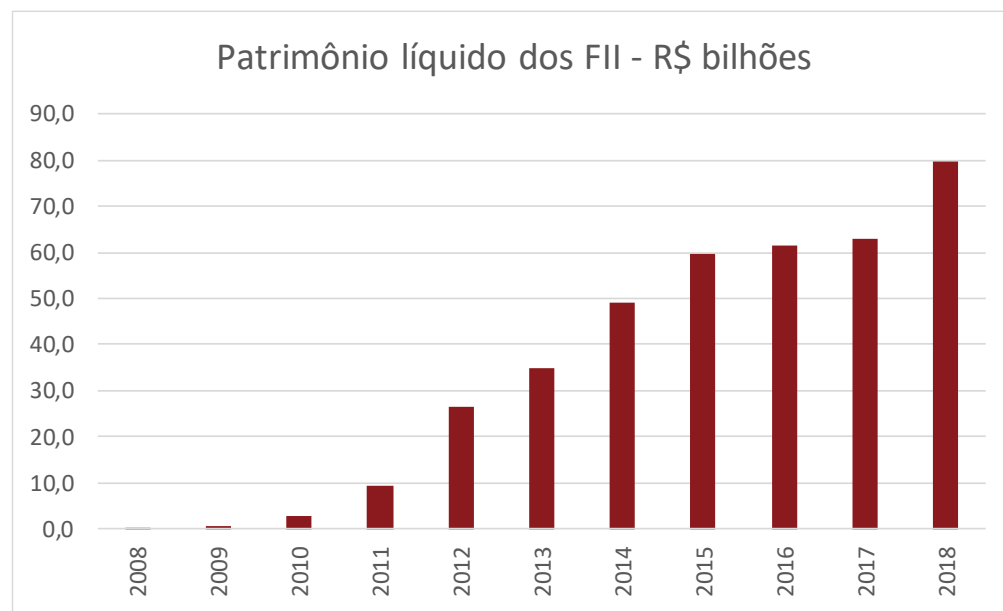


Fonte: JPP Capital

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

SOBRE O MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Crescimento do mercado



Fonte: Anbima



Fonte: B³

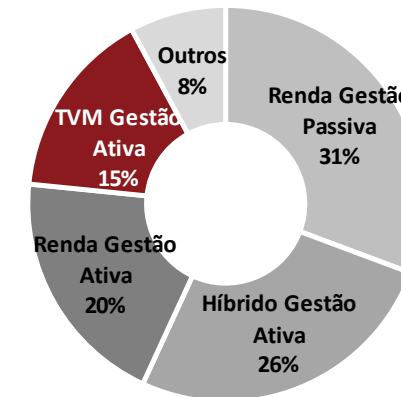
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

SOBRE O MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Fundos de recebíveis

- Também conhecidos como fundos de CRI
- Alcançaram patrimônio de R\$ 12,3 bilhões ao final de 2018 e representam 15% do total dos fundos imobiliários
- Permitem a qualquer investidor a possibilidade de aplicar de forma diversificada em vários CRI, contando com gestores especialistas neste tipo de operação

FII segundo categoria Anbima



Fonte: Anbima

*Classificação Anbima: fundos de títulos e valores mobiliários (TVM) gestão ativa

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

CONDIÇÕES DA OFERTA

TIPO DE FUNDO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
TIPO DE OFERTA	OFERTA PÚBLICA DE QUOTAS, CONFORME INSTRUÇÃO CVM 400
PRAZO	INDETERMINADO
PÚBLICO ALVO	PÚBLICO EM GERAL
OBJETIVO	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, observadas as características básicas e os critérios de elegibilidade estabelecidos em seu Regulamento.
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO	Percentual aplicável conforme a faixa do Valor de Referência do Fundo: R\$0,00 a R\$50.000.000,00: 1,1625% a.a. R\$50.000.000,01 a R\$100.000.000,00: 1,125% a.a. Acima de R\$100.000.000,01: 1,05% a.a.
TAXA DE PERFORMANCE	20% sobre o retorno acima do Benchmark (IMA-B 5, divulgado pela ANBIMA, acrescido de 0,50% ao ano).
PERIODICIDADE DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS	MENSAL
CUSTODIANTE DOS ATIVOS DO FUNDO	BANCO FINAXIS S.A.
ESCRITURADOR	BANCO FINAXIS S.A.
AUDITOR	GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES
ASSESSOR LEGAL	TAUIL & CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER BROWN

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

CONDIÇÕES DA OFERTA

ISENÇÃO TRIBUTÁRIA	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.
LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO	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.
VOLUME DA OFERTA	R\$ 104.410.000,00 (cento e quatro milhões e quatrocentos e dez mil reais)
QUANTIDADE DE COTAS	1.000.000 (um milhão) de cotas
VALOR DA COTA	O preço de subscrição será o valor patrimonial das Cotas no Dia Útil imediatamente anterior ao do anúncio de início da Oferta, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas
VALOR MÍNIMO DA OFERTA	R\$ 20.882.000,00 (vinte milhões oitocentos e oitenta e dois mil reais)
VALOR MÍNIMO DE SUBSCRIÇÃO	Não há
COORDENADOR DA OFERTA	OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
ADMINISTRADOR	FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
GESTOR	JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

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 da Administradora 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 a Administradora 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:

Riscos Referentes à Oferta

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.

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.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

FATORES DE RISCO

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.

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.

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

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.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

FATORES DE RISCO

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.

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.

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 B3. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

FATORES DE RISCO

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.

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.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

FATORES DE RISCO

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 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 neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

FATORES DE RISCO

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.

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.

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 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.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

FATORES DE RISCO

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.

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.

Risco de Diluição

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

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.

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.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

FATORES DE RISCO

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 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.

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.

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.

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.

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.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

FATORES DE RISCO

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.

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.

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 aquecimento 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.

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.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

FATORES DE RISCO

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.

Risco de Execução das Garantias Areladas 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.

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.

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, consequentemente, 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.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

FATORES DE RISCO

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.

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.

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.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Administrador

CONTATOS



Coordenador Líder

LINKS PARA O PROSPECTO

Administrador

Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

Website: <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”).

Coordenador Líder

Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Website: <https://www.ourinvest.com.br/fii/ourinvest-jpp> (neste website selecionar a opção “Documentos” e em seguida clicar na versão mais recente do Prospecto Definitivo em “Prospecto de Oferta Pública”).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Website: www.cvm.gov.br (para acessar o Prospecto, neste website acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano de “2019” e em seguida “Quotas de Fundo Imobiliário”, selecionar o “Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos”, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”).

Ambiente de Negociação

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Website: <http://www.bmfbovespa.com.br> (para acessar o Prospecto, neste site acessar a aba “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, selecionar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos” e, então, localizar o Prospecto Definitivo).

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 33 DO PROSPECTO DA OFERTA.