

Anúncio de Início

de Distribuição Pública de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do

JPP CAPITAL VALUE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF n.º 26.091.636/0001-80



CM Capital Markets

Administração

**CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, São Paulo/SP
inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.743/0001-19



Gestão

JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Avenida Paulista, n.º 287, 6º andar
inscrita no CNPJ sob o nº 13.516.035/0001.20

no montante total de até

R\$50.000.000,00

CÓDIGO ISIN: BRJPPVCTF001

CÓDIGO BM&FBOVESPA: JPPV11

Emissão de até 500.000 (quinhentas mil) cotas (“Cotas”), nominativas e escriturais, relativas à 1ª (primeira) emissão de Cotas do JPP CAPITAL VALUE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), tendo as Cotas preço de emissão unitário de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo assim o valor total de emissão de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“Primeira Emissão” ou “Oferta”), observada a hipótese de distribuição parcial descrita abaixo.

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

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

As Cotas serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro, colocadas ao mercado sob coordenação da CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.743/0001-19 (“Administradora” ou “Coordenadora Líder”), sob a forma de distribuição pública, sendo que o Distribuidor poderá, ainda, contratar terceiros devidamente habilitados para prestar serviços de distribuição de cotas. As Cotas serão: (i) registradas no Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”), para distribuição no mercado primário; e (ii) após integralizadas, registradas para negociação no mercado secundário, exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

O Fundo é um condomínio fechado, constituído nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472/08 pela CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de Administradora do Fundo, cujo objetivo é a realização de investimentos em imóveis residenciais, já construídos, especialmente por meio da aquisição em leilões judiciais ou extrajudiciais, conforme previsto na legislação brasileira em vigor, podendo o Fundo, ainda, adquirir imóveis e direitos reais sobre bens imóveis residenciais disponíveis na carteira de instituições financeiras e incorporadoras, incluindo, sem limitação, em razão de execução de garantia, desde que atendam aos critérios e à política de investimento do Fundo descritos no Regulamento (“Ativos Imobiliários”). A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, incluindo, sem limitação, títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nesses títulos (“Ativos de Renda Fixa, e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, “Ativos”). O Fundo não poderá adquirir cotas

de fundos de investimento.

Os termos utilizados em maiúsculas neste anúncio e aqui não definidos terão os mesmos significados que lhes são atribuídos no Prospecto e no Regulamento do Fundo em vigor nesta data.

1. - Das Características do Fundo, das Cotas e da Primeira Emissão

1.1. - Emissor: JPP CAPITAL VALUE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

1.2. - Forma de Constituição: O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, de modo que suas Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração do Fundo, ou em virtude de sua liquidação. É admitida a amortização de Cotas, conforme disposto no Regulamento.

1.3. - Público Alvo: Investidores em geral, nos termos da regulamentação em vigor, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Regulamento. Não há limite máximo de investimento para os Investidores.

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

1.5. - Classes de Cotas: O patrimônio do Fundo é representado por classe única de Cotas.

1.6. - Quantidade de Cotas: A Primeira Emissão será composta por até 500.000 (quinhentas mil) Cotas.

1.7. - Preço de Emissão Unitário: As Cotas terão preço unitário de emissão correspondente a R\$ 100,00 (cem reais).

1.8. - Subscrição das Cotas e Aceitação da Oferta: Os Cotistas terão até 22 de fevereiro de 2017 para aceitar as condições da Oferta e firmar os Boletins de Subscrição, junto às Instituições Participantes da Oferta ("Data Limite para Aceitação da Oferta"). Sem prejuízo, o Gestor e o Administrador podem, em comum acordo, prorrogar a Data Limite para Aceitação da Oferta, 1 (uma) única vez, sem que isso seja considerado alteração da Oferta, conforme descrito no Prospecto Definitivo, respeitado, ainda, o prazo máximo da Oferta, que é de até 6 (seis) meses a contar da divulgação do Anúncio de Início. As Cotas serão subscritas pelo seu preço de emissão unitário de R\$ 100,00 (cem reais). No ato de subscrição, o subscritor (i) assinará boletim individual de subscrição, e (ii) receberá termo de adesão ao Regulamento e exemplar atualizado do Regulamento, quando deverá declarar que está ciente, (a) das disposições contidas no Regulamento e no Prospecto, especialmente aquelas referentes à política de investimento do Fundo e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos no Prospecto.

1.9. - Liquidação/Integralização: A liquidação física e financeira dos Boletins de Subscrição celebrados pelos investidores ocorrerá no 1º (primeiro) Dia Útil seguinte à Data Limite para Aceitação da Oferta, no valor de integralização correspondente a R\$100,00 (cem reais) por Cota subscrita ("Data de Liquidação da Oferta"). A referida liquidação ocorrerá de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta e com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA.

1.10. - Valor Mínimo de Investimento: O valor mínimo de investimento inicial no Fundo será de R\$10.000,00 (dez mil reais) por investidor, verificado na Data de Liquidação da Oferta.

1.11. - Ambiente da Oferta e Negociação das Cotas: As Cotas serão registradas no DDA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, para distribuição no mercado primário. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

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

1.13. - Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas: As Cotas

conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.

1.14. - Taxa de Administração: O Fundo pagará, pelos serviços de administração, uma remuneração correspondente a 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, provisionada diariamente com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, observada, ainda, uma remuneração mínima de R\$31.000,00 (trinta e um mil reais) mensais, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, ou, na sua falta, pela variação do IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, a partir da data-base de 1º de janeiro de 2016. A metodologia de cobrança da Taxa de Administração em função do patrimônio líquido será devida mesmo nos períodos em que as Cotas do Fundo integrarem índice de mercado, conforme disposto na regulamentação aplicável, observada sempre a remuneração mínima mensal descrita acima.

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

1.16. - Patrimônio Inicial do Fundo: O patrimônio inicial do Fundo, após a primeira emissão de Cotas, será formado pelos recursos liquidados na Data de Liquidação da Oferta e deverá ser formado por, no mínimo, 200.000 (duzentas mil) Cotas, equivalentes a, no mínimo, R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

1.17. - Taxa de Ingresso e Saída: Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Cotistas do Fundo.

1.18. - Distribuição: As Cotas serão objeto de distribuição pública de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 400 e demais normas aplicáveis, os quais serão colocados no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do presente Anúncio de Início de Distribuição. As Cotas que não forem subscritas dentro do prazo máximo referido acima serão canceladas pelo Administrador. A colocação das Cotas será realizada no mercado brasileiro e no exterior, sob o regime de melhores esforços, perante investidores em geral nos termos da regulamentação em vigor, observado ainda o seguinte procedimento: (i) inexistirão reservas antecipadas, coleta de intenções de investimento, lotes mínimos ou máximos de Cotas, e (ii) a distribuição destina-se a investidores qualificados e a investidores em geral.

1.19. - Data de Início da Distribuição: A distribuição das Cotas do Fundo terá início na data de divulgação deste anúncio, observado que o Prospecto Definitivo deverá estar disponível para os investidores pelo menos 5 (cinco) dias úteis antes do prazo inicial para aceitação da Oferta, caso as informações constantes do Prospecto Definitivo forem substancialmente diferentes das informações do Prospecto Preliminar.

1.20. - Inadequação do Investimento: A presente Oferta não é destinada a investidores que não estejam capacitados a compreender e assumir os seus riscos. O investimento nas Cotas não é adequado aos investidores que (a) necessitem de liquidez, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações das Cotas no mercado secundário; e/ou (b) não estejam dispostos a correr os demais riscos previstos na seção "Fatores de Risco" do Prospecto.

1.21. - Classificação de Risco: A Oferta não conta com classificação de risco.

1.22. - Distribuição Parcial: O Fundo entrará em funcionamento mesmo se houver distribuição parcial, desde que haja a distribuição de, no mínimo, 200.000 (duzentas mil) Cotas, equivalentes a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“**Volume Mínimo da Oferta**”).

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

2. - Participantes da Emissão

2.1. - Emissor: JPP CAPITAL VALUE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

2.2. - Administrador: CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

2.3. - Gestora: JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

2.4. - Distribuidor/Coordenador Líder: CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

2.5. - Custodiante: BANCO FINAXIS S.A.

2.6. - Escriturador: BANCO FINAXIS S.A.

3. - Informações Adicionais

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

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gomes de Carvalho, n.º 1195, 4º andar, Vila Olímpia

São Paulo - SP, CEP 04547-004

Telefone: (11) 3842-1122

E-mail: fundos@cmcapitalmarkets.com.br

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

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

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

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

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

Website: www.cvm.gov.br

O investidor deve acessar a página eletrônica da CVM. A seguir, deve selecionar “Acesso Rápido” e “Informações de

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

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

Praça Antonio Prado, n.º 48

Centro, São Paulo - SP, CEP 01010-010

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

No referido link aparecerão todos os documentos disponíveis.

JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Av. Paulista, n.º 287, 6º andar

São Paulo - SP

Contatos: Caio Castro / Roni Antonio

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

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

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

Este Anúncio de Início apresenta um sumário das principais características das Cotas e da Oferta. Informações mais detalhadas sobre as mesmas, bem como sobre o Fundo, poderão ser consultadas no Prospecto, ou junto ao Coordenador Líder, ou na CVM.

4. - Registro da Oferta: A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 27 DE JANEIRO DE 2017, SOB O N.º CVM/SRE/RFI/2017/004, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM N.º 472 E DA INSTRUÇÃO CVM N.º 400.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do Fundo, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.

No momento de sua emissão, as Cotas objeto da presente oferta não serão negociados em bolsa de valores ou em sistema de mercado de balcão organizado, não podendo ser assegurada a disponibilidade de informações sobre os preços praticados ou sobre os negócios realizados.

O Fundo não conta com garantia do Administrador, da Gestora, do Distribuidor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Não há compromisso ou garantia por parte do Administrador, da Gestora ou do Distribuidor de que o objetivo de investimento do Fundo será atingido.

LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO ‘FATORES DE RISCO’.