

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 2017

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 2017	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes
Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, –
12º andar - Edifício Berrini One
São Paulo | SP | Brasil

T +55 11 3886.5100
www.grantthornton.com.br

Aos:

Cotistas e à Administradora do

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administradora 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) administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.(Administrador), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 17 de janeiro de 2017 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2017, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis 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 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 17 de janeiro de 2017 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2017, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

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.

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 Investimentos Imobiliários 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 em 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.

- Concluimos 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 concluirmos 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.

São Paulo, 28 de setembro de 2017.



Ricardo Engel
CT CRC 1PR-052941/O “S” SP

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1 “

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2017

(Em milhares de Reais)

Aplicações / Especificação	30 de junho de 2017		
	Quantidade	Mercado/ realização	% sobre o patrimônio líquido
Ativo			
Circulante			
Disponibilidades		-	0,00
Operações compromissadas			
Títulos públicos federais			
Letras do tesouro nacional		13.034	17,95
Títulos e valores mobiliários			
Letras de crédito imobiliário (Nota 4)		11.780	16,23
Outros valores a receber		5	0,01
Não circulante			
Outros Ativos Financeiros			
Outros valores a receber		49.717	68,48
Certificado de recebíveis imobiliários (Nota 4)		49.717	68,48
Total do ativo		74.537	102,67
Passivo			
Circulante		1.940	2,67
Dividendos e bonificações		1.832	2,52
Taxa de gestão a pagar		56	0,08
Taxa de administração		15	0,02
Taxa de performance		14	0,02
Taxa de Custódia		5	0,01
Outros valores a pagar		17	0,02
Total do passivo		1.940	2,67
Patrimônio líquido		72.597	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		74.537	102,67

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Demonstração de resultado do período de 17 de janeiro de 2017 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2017

(Em milhares de Reais)

Composição do resultado período	<u>17/01/2017 a 30/06/2017</u>
Renda Fixa	<u>3.518</u>
Letra de Crédito Imobiliário	100
Certificado de Recebíveis Imobiliário	610
Outras receitas	2.808
Operações compromissadas	<u>1.523</u>
Letra do Tesouro Nacional	1.523
Despesas	<u>(3.296)</u>
Taxa de distribuição	(2.573)
Imposto de renda sobre ativos financeiros	(343)
Taxa de gestão	(214)
Taxa de administração	(60)
despesa com publicação	(33)
Taxa de custódia	(20)
Taxa de performance	(14)
Taxa CETIP/ SELIC	(11)
Taxa de fiscalização CVM	(3)
Outras despesas	(25)
Resultado do período	<u><u>1.745</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido para o período de 17 de janeiro de 2017 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2017

(Em milhares de reais)

	17/01/2017 a 30/06/2017
Emissão inicial de cotas	1.134
Total de 11.343,00 cotas no valor de R\$ 100,00 cada uma	1.134
Cotas emitidas	
Total de 708.657,08 cotas	71.551
Distribuição de resultado no período	(1.833)
Patrimônio líquido antes do resultado do período	70.852
Resultado do exercício/período	1.745
Patrimônio líquido no final do período	72.597
Total de 720.000,08 cotas no valor de R\$ 100,829516 cada uma	72.597

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Demonstração dos fluxos de caixa o período de 17 de janeiro de 2017 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2017

(Em milhares de Reais)

	17/01/2017 a 30/06/2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamento de taxa de administração	(45)
Pagamento de taxa de gestão	(159)
Pagamento taxa de custódia	(15)
Demais pagamentos/recebimentos	176
Recebimento de juros e produto da venda de TVM	1.566
Compra de outros instrumentos financeiros	(3.522.894)
Venda de outros instrumentos financeiros	3.524.074
Caixa líquido das atividades operacionais	2.703
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Emissão de certificado de recebível imobiliário	(63.724)
Venda de certificado de recebível imobiliário	1.371
Caixa líquido das atividades de investimento	(62.353)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Emissão de cotas	72.684
Caixa líquido das atividades de financiamento	72.684
Variação no caixa e equivalentes de caixa	13.034
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	13.034
Disponibilidades	13.034

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 17 de janeiro de 2016 (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.

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 financeiras 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 “Receitas com operações compromissadas”.

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.

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 em “Rendas com Títulos e Valores Mobiliários e Instrumentos Financeiros Derivativos” – Resultado com letras de crédito imobiliário.

e) Certificados de recebíveis imobiliários

Estão demonstrados pelo valor de emissão acrescido dos correspondentes encargos de variações monetárias e juros, pelo critério “*pro rata temporis*”.

f) 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 incorridos.

4. Títulos e Valores Mobiliários

Composição da Carteira

Em 30 de junho de 2016 o Fundo possui investimentos as seguintes características:

Letras de Crédito mobiliário

Registrado na categoria de "Títulos para negociação" com as seguintes características:

Títulos e Valores mobiliários Para negociação	Indexador	Taxa de Juros	Valor de Custo	Valor Contábil	Faixa de Vencimento
Circulante					
Letras de Crédito Imobiliário			11.680.443	11.780.324	
Caixa Econômica Federal	CDI	85%	7.280.442	7.338.476	Acima de 1 ano
Banco BMG S/A	CDI	88%	1.000.001	1.014.591	Até 1 ano
Banco BMG S/A	CDI	88%	400.001	405.239	Até 1 ano
Banco ABC Brasil	CDI	86%	3.000.000	3.022.018	Até 1 ano

Certificado de Recebíveis Imobiliários

Composição da carteira em 30 de junho de 2017:

Papel	Emitente	Valor de Custo	Valor Contábil	Faixa de Vencimento
12F0036335	(1) GAIA SECURITIZADORA	6.813.358	6.740.386	Acima de 1 ano
15F0544486	(2) RB CAPITAL SECURITIZADORA	4.926.871	5.041.774	Acima de 1 ano
16C0207926	(3) APICE SECURITIZADORA	4.045.519	4.173.744	Acima de 1 ano
16E0694542	(4) REIT SECURITIZADORA	2.904.723	2.939.608	Acima de 1 ano
16K0902815	(5) HABITE SECURITIZADORA	1.957.256	2.007.014	Acima de 1 ano
16L0194137	(6) OURINVEST SECURITIZADORA	107.896	193.689	Acima de 1 ano
16L0194143	(7) OURINVEST SECURITIZADORA	1.473.067	1.529.446	Acima de 1 ano
17B0048606	(8) SCCI SECURITIZADORA	1.453.392	1.528.521	Acima de 1 ano
17C0000201	(9) RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	3.907.803	3.995.913	Acima de 1 ano
17D0073654	(10) OURINVEST SECURITIZADORA	7.003.789	6.940.412	Acima de 1 ano
17D0088112	(11) APICE SECURITIZADORA	2.500.000	2.552.828	Acima de 1 ano
17E0851336	(12) HABITE SECURITIZADORA	4.963.388	5.008.441	Acima de 1 ano
17F0169507	(13) OURINVEST SECURITIZADORA	5.550.000	5.550.000	Acima de 1 ano
17F0169802	(14) OURINVEST SECURITIZADORA	1.500.000	1.515.657	Acima de 1 ano
Total		49.107.063	49.717.433	

(1) 26ª série da 5ª emissão
 Emissora: Gaia Securitizadora S.A.
 Valor Total da Cessão: R\$ 6.813.359,69
 Quantidade emitida: 12.000
 Lastro: Lastreado em créditos imobiliários representado pela CCI e decorrentes de contrato de locação.
 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\$ 4.926.871,21
 Quantidade emitida: 13
 Lastro: Certificados de Recebíveis Imobiliários da 120ª Série da 1ª Emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e decorrentes de contrato de locação.
 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) 75ª série da 1ª emissão
 Emissora: Apice Securitizadora S.A.
 Valor Total da Cessão: R\$ 7.054.100,79
 Quantidade emitida: 6.200
 Lastro: Certificados de Recebíveis Imobiliários decorrentes de CCB
 Atualização Monetária: Não há

Juros: 100% Taxa DI acrescida de sobretaxa Spread de 1,80% a.a

(4) 80ª 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: Lastreado em créditos imobiliários representado pela CCI e decorrentes de contrato de locação.

Atualização Monetária: IGP-M

Juros: 11,0%

(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 representado integralmente pela CCI

Atualização Monetária: Não há

Juros: 100 % da variação da Taxa DI

(6) 20ª, 3ª e 4ª séries da 1ª emissão

Emissora: Ourinvest Securitizadora S.A.

Valor Total da Cessão: R\$ 845.342,18

Quantidade emitida: 19

Lastro: Certificados de Recebíveis Imobiliários decorrentes de CCB

Atualização Monetária: IPCA/IBGE

Juros: CRI s Sêniores 9,75% a.a , CRI Mezanimo 10,50% a.a e CRI Subordinadas 11,70% a.a

(7) 20ª, 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: IPCA/IBGE

Juros: CRI s Sêniores 9,75% a.a , CRI Mezanimo 10,50% a.a e CRI Subordinadas 11,70% a.a

(8) 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: 10% a.a

(9) 145ª séries da 1ª emissão

Emissora: RB Capital Companhia de Securitização .

Valor Total da Cessão: R\$ 4.008.340,99

Quantidade emitida: 4.010

Lastro: Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Debentures Simples não conversíveis em Ações

Atualização Monetária: Não há

Juros: 99% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI

- (10) 5º e 6º 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
- (11) 84º séries 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
- (12) 84º séries 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
- (13) 8º e 9º séries da 1ª emissão
Emissora: Ourinvest Securitizadora S.A .
Valor Total da Cessão: R\$ 5.550.000
Quantidade emitida: 111
Lastro: Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em CCI
Atualização Monetária: IPCA/IBGE
Juros:CRI Sêniores 8,25% a.a, CRI Subordinados 11,50%
- (14) 7º séries da 1ª emissão
Emissora: Ourinvest Securitizadora S.A .
Valor Total da Cessão: R\$ 1.500.000
Quantidade emitida: 30
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

5. Gerenciamento de riscos

a) Tipos de risco

Riscos Referentes à 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. 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 este objeto de negociação na BM&FBOVESPA. 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. Como 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.

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 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.

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 originação, 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. 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 Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime de colocação da oferta pública de 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.

7. Negociação das cotas

As Cotas objeto da Primeira Emissão foram registradas para distribuição primária no MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, para negociação no mercado secundário, no SF - Módulos de Fundos, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. - Mercados Organizados (CETIP).

8. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração, o Fundo pagará uma remuneração conforme tabela a baixo:

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 despesa com taxa de administração no período de 17 de janeiro a 30 de junho de 2017 foi de R\$ 60.

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 a baixo:

Observando o pagamento mínimo mensal de (i) R\$ 12 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%

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.

A despesa com taxa de performance no período de 17 de janeiro a 30 de junho de 2017 foi de R\$ 14.

9. 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.

No período de 17 de janeiro a 30 de junho de 2017 houve distribuição de dividendos no montante de R\$ 1.833.

10. 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 gestão de recursos Ltda
Tesouraria:	Banco Finaxis S.A
Distribuição das cotas:	Banco Finaxis S.A

11. 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 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:

Período de 17 de janeiro a 30 de junho de 2017				
Data	Valor da cota R\$	Rentabilidade em %		PL médio
		Mensal	Acumulada	
31/01/2017	100,30	0,30%	0,30%	4.220
24/02/2017	100,87	0,57%	0,87%	19.845
31/03/2017	101,60	0,73%	1,60%	53.529
28/04/2017	102,16	0,55%	2,16%	69.612
31/05/2017	102,89	0,72%	2,89%	73.760
30/06/2017	100,83	0,47%	3,37%	74.171

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

12. 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.

13. Demandas judiciais

Não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos, quer desses contra a Administração do Fundo.

14. 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.

15. Partes relacionadas

Foram consideradas partes relacionadas, os cotistas, administrador, custodiante e gestor.

Adicionalmente às despesas com taxa de administração, gestão e taxa de performance, 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 2017, o Fundo possui depósitos bancários junto ao Banco Finaxis S.A. parte relacionada do Fundo, no montante de R\$ 0,452.

b) Despesas com gestão

O valor pago pelo Fundo a título de remuneração do gestor no período de 17 de janeiro a 3º de junho de 2017 foi de R\$ 214.

16. Informações adicionais**a) Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Informamos que a Administradora, no período, não contratou serviços da Grant Thornton relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

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