

**PEDIDO DE RESERVA PARA A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA  
DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO**

**JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
CNPJ/MF n.º 17.216.625/0001-98**

Código ISIN: BRJPPCCTF001

N.º

**CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

Pedido de reserva de cotas da primeira emissão do **JPP CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 17.216.625/0001-98 (“Pedido de Reserva”, “Cotas”, “Primeira Emissão” e “Fundo”, respectivamente), relativo à oferta pública de distribuição primária, no mercado brasileiro, das referidas Cotas, todas nominativas e escriturais, da primeira emissão do Fundo (“Oferta”), administrado por Banco PETRA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Curitiba, no Estado do Paraná, na Rua Pasteur, nº 463, 11º andar, Batel, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.758.741/0001-52, devidamente autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 11.821, expedido em 18.07.2011 (“Administradora”).

A Oferta será composta por 55.000 (cinquenta e cinco mil) Cotas, nominativas e escriturais, com valor nominal unitário R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, perfazendo o total da emissão o valor máximo de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) (“Volume Total da Oferta”).

As Cotas serão objeto de distribuição pública primária, nos termos da Instrução CVM n.º n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 400/03”) e da Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 472/08”), sob o regime de melhores esforços, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início da distribuição pública das Cotas (“Prazo de Colocação”), ou até a colocação do Valor Total da Emissão e será coordenada pela PETRA - PERSONAL TRADER CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Rua Pasteur, 463, 11º andar, Batel, na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob o número 03.317.692/0001-94 (“Coordenador Líder”), sendo que o Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Corretoras Contratadas”) para participarem da Oferta.

A gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo será realizada pela JPP Gestão de Recursos Ltda., sociedade com sede na Avenida Paulista, 287 - 6º andar - Bela Vista - Cep: 01311-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.401.450/0001-60 (“Gestor”) e a escrituração das Cotas será realizada pelo Coordenador Líder (“Escriturador”).

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, com objetivo de investimento de longo prazo, sendo garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo.

O Fundo foi constituído por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do JPP Capital Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, por meio de ato único da Administradora, em 30 de outubro de 2012, registradopendente o 1º Oficial de Registros de Títulos e Documentos da Cidade de Curitiba - PR, sob o nº 827.207, em 09 de novembro de 2012, o qual também aprovou o regulamento do Fundo e a realização da Oferta e conforme alterações posteriores (“Regulamento”).

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”), sendo certo que as Cotas somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após a autorização da BM&FBOVESPA e após a CVM ter concedido o registro de funcionamento do Fundo previsto no artigo 5º da Instrução CVM n.º 472/08, devendo ser observado que apenas as Cotas do Fundo integralizadas pelos Investidores poderão ser negociadas no mercado secundário.

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.**

O Prospecto Preliminar, bem como as demais informações sobre o Fundo está disponível para os Investidores na sede da Administradora e do Coordenador Líder, bem como pode ser consultado pela internet nos sites:

- (i) da Administradora: <http://www.bancopetra.com.br/documentos/prospecto/JPP-Capital-FII-Prospecto.pdf>
- (ii) do Coordenador Líder: <http://www.petra corretora.com.br/documentos/prospecto/JPP-Capital-FII-Prospecto.pdf>
- (iii) da CVM: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) - seguindo o seguinte procedimento: no menu "Acesso Rápido", clicar no link "Fundos de Investimento" > na página seguinte, escolher no segundo campo "Fundo de Investimento Imobiliário" > em seguida, clicar no link contendo a denominação do Fundo > clicar no link "Documentos Eventuais" que se encontra no menu "Documentos Associados" > em seguida clicar no link "Prospecto Distribuição" ou "Regulamento", conforme o caso); e
- (vi) BM&FBOVESPA: [www.bmfbovespa.com.br/NoticiasHome/Prospectos.aspx?idioma=pt-br](http://www.bmfbovespa.com.br/NoticiasHome/Prospectos.aspx?idioma=pt-br)

**Termos iniciados em letras maiúsculas e não definidos neste Pedido de Reserva terão os mesmos significados a eles atribuídos no Prospecto Preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar").**

**INVESTIDOR**

|  |                      |                     |   |                  |
|--|----------------------|---------------------|---|------------------|
| 1. Nome Completo/Nome Empresarial              |                      | 2. CPF/CNPJ         |   |                  |
| 3. Endereço                                    |                      |                     |   |                  |
| 4. Número                                      | 5. Complemento       | 6. Caixa Postal     | 7. Bairro                               |                  |
| 8. CEP   | 9. Cidade            | 10. Estado          | 11. País                                |                  |
| 12. DDD/Telefone                               |                      | 13. Fax             | 14. E-mail                              |                  |
| 15. Banco                                      |                      | 16. Agência         | 17. Conta Corrente                      |                  |
| <b>PREENCHIMENTO EXCLUSIVO PESSOA FÍSICA</b>   |                      |                     |   |                  |
| 18. Identidade                                 | 19. Órgão Emissor/UF | 20. Data Nascimento | 21. Nacionalidade                       | 22. Estado Civil |
| <b>PREENCHIMENTO EXCLUSIVO PESSOA JURÍDICA</b> |                      |                     |   |                  |
| 23. Objeto Social                              |                      |                     |   |                  |
| 24. Nome e Cargo dos Representantes            |                      |                     |   |                  |
| 25. Data da Constituição                       |                      |                     | 26. Arquivamento dos Atos Constitutivos |                  |

**VALOR DA RESERVA**

|  |
|--|
| 27. Valor da Reserva (R\$)   |
| 28. [    ] Desejo condicionar minha reserva a admissão do valor total descrito no item 27 acima. |

**DECLARAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS**

29. [    ] O INVESTIDOR DECLARA SER: PESSOA VINCULADA, OU SEJA: (I) ADMINISTRADOR OU CONTROLADOR DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, (II) ADMINISTRADOR OU CONTROLADOR DO COORDENADOR LÍDER (III) ADMINISTRADOR OU CONTROLADOR DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, (IV) OU DO GESTOR (V) OS RESPECTIVOS CÔNJUGES OU COMPANHEIROS, ASCENDENTES, DESCENDENTES E COLATERAIS ATÉ O SEGUNDO GRAU DE CADA UMA DAS PESSOAS REFERIDAS NOS ITENS "I", "II", "III" OU "IV".

## CLAUSULAS CONTRATUAIS

1. Nos termos do presente Pedido de Reserva, o Investidor obriga-se a subscrever, sujeito aos termos e condições deste Pedido de Reserva, Cotas em quantidade a ser apurada nos termos deste Pedido de Reserva, limitado ao montante indicado no campo 27 acima.
- 1.1 Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos investidores seja superior ao montante de Cotas objeto da Oferta, o Coordenador Líder, **de maneira discricionária**, decidirá quais Pedidos de Reserva serão admitidos (“Pedidos de Reserva Admitidos”), podendo ocorrer admissão total ou parcial deste Pedido de Reserva, salvo para os investidores que condicionarem sua aceitação à admissão do valor total do seu Pedido de Reserva, conforme item 28 acima.
- 1.2 O período para realização das reservas, conforme Anúncio de Início é aquele compreendido entre os dias 05/02/2013 a 27/03/2013 (“Período de Reserva”).
- 1.3 Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de publicação do anúncio de início, serão informados aos investidores, pelo Coordenador Líder, por meio de correio eletrônico, telefone ou correspondência, a quantidade de Cotas alocadas a cada um dos investidores que tiveram seus Pedidos de Reserva Admitidos.
2. No contexto da Oferta, o preço de integralização das Cotas, na Data de Emissão, corresponderá a R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota, observado que a partir da Data de Emissão, as Cotas deverão ser integralizadas pelo valor da respectiva Cota, atualizado conforme previsto no Regulamento do Fundo, na data da efetiva integralização.
3. Não existem valores máximos e limites de aplicação em Cotas no âmbito da Oferta.
4. Na hipótese exclusiva de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo (“Prospecto Definitivo”) que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, poderá referido Investidor desistir do Pedido de Reserva, sem qualquer ônus, nos termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM n.º 400/03. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder (por meio de mensagem eletrônica, telefone/fax, ou correspondência enviada ao endereço da referida instituição, conforme informações contidas no Aviso ao Mercado) até às 16h (dezesesseis horas) 2º (segundo) Dia Útil após a disponibilização do Prospecto Definitivo. Caso o Investidor não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva até a data e horário mencionados nesta cláusula, deverá ser realizada a subscrição e integralização das Cotas objeto do presente Pedido de Reserva.
5. Os investidores poderão formalizar este Pedido de Reserva condicionando a aceitação da Oferta à admissão do Valor Total da Reserva constante do item 27 retro para subscrição.
6. As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição, pelo valor correspondente ao valor nominal de R\$ 1.000,00, na Data de Emissão. Integralizações que forem realizadas após a Data de Emissão deverão ser atualizadas desde a Data de Emissão mediante o acréscimo dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas com os recursos captados no âmbito da Oferta (“Preço de Integralização”).
7. Sem prejuízo das disposições contidas nos artigos 20, 26 e 28 da Instrução CVM n.º 400/03, este Pedido de Reserva é irrevogável e irretroatável, salvo (i) na hipótese de não conclusão da Oferta (hipótese na qual será dado conhecimento ao Investidor sobre o cancelamento da Oferta, inclusive, mediante a publicação de comunicado ao mercado); ou (ii) para os investidores que condicionarem sua aceitação à admissão do valor total do seu Pedido de Reserva, conforme item 28 acima.
8. A subscrição das Cotas, nos termos deste Pedido de Reserva, será formalizada mediante a assinatura do Boletim de Subscrição e seus respectivos anexos, cuja minuta encontra-se anexa ao presente Pedido de Reserva na forma do Anexo I, os quais serão celebrados entre o Fundo (ou por seu mandatário) e o Investidor (ou por seu mandatário), após a concessão do registro da Oferta pela CVM, estando sujeito aos termos e condições ali previstos.
9. No caso de distribuição com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de valores mobiliários ofertados, é vedada a colocação de valores mobiliários em Pessoas Vinculadas, sendo certo, contudo, que não incidirá qualquer restrição à distribuição às Pessoas Vinculadas caso não haja excesso de demanda.
10. O Investidor declara ter conhecimento: (i) dos encargos do Fundo previstos no capítulo 12 do Regulamento; (ii)

da Taxa de Administração (na qual já estão incluídos a Taxa de Gestão, a Remuneração do Consultor Imobiliário, os serviços de custódia, controladoria e escrituração), equivalente a 2% do Patrimônio Líquido do Fundo, ou sobre o valor total da 1ª Emissão, dos dois o que for maior, com uma remuneração mensal mínima no valor de R\$ 8.500,00, corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo; (iii) da comissão do Coordenador Líder equivalente a 2,214% do Valor Total da Emissão, que equivalem a R\$ 1.217.700,00, a qual já inclui eventual pagamento às Corretoras Contratadas; (iv) da Taxa de Performance paga ao Consultor Imobiliário, equivalente a 20% do que exceder o IPCA + 7% ao ano; e (v) da Taxa de Destituição Sem Justa Causa a serem pagas ao Consultor Imobiliário e ao Gestor, em caso de destituição sem junta causa, equivalente a soma das mensalidades que receberiam entre a data de sua substituição e o prazo remanescente de Duração do Fundo.

11. O Investidor declara: (i) ter obtido e estar ciente dos termos do Regulamento do Fundo; (ii) ter obtido uma cópia do Prospecto Preliminar relativo à Oferta, bem como ter conhecimento de seu inteiro teor e da forma de obtê-lo, inclusive por meio eletrônico na página da internet do Coordenador Líder (www.petracorretora.com.br), da BM&FBOVESPA (www.bmfbovespa.com.br) e da CVM (www.cvm.gov.br); (iii) ter conhecimento de que o presente Pedido de Reserva, para qualquer Investidor, incluindo as Pessoas Vinculadas, deverá ser formulado no correspondente Período de Reserva.

12. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir as questões oriundas deste Pedido de Reserva, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por assim estarem, justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam.

|   |  |
|---|--|
| <p>30. DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE PEDIDO DE RESERVA, BEM COMO QUE TENHO CONHECIMENTO DA FORMA DE OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR, E, TENDO EFETIVAMENTE RECEBIDO UMA CÓPIA DO PROSPECTO PRELIMINAR RELATIVO À OFERTA, DO REGULAMENTO DO FUNDO, ESTOU CIENTE E DE ACORDO COM SEU INTEIRO TEOR.</p> <p>_____</p> <p>LOCAL _____ DATA _____</p> <p>_____</p> <p>INVESTIDOR OU REPRESENTANTE LEGAL</p> | <p>32. CARIMBO E ASSINATURA DO COORDENADOR LÍDER:</p> <p>_____</p> <p>LOCAL _____ DATA _____</p> <p>_____</p> <p>NOME EMPRESARIAL:<br/>CNPJ:</p> |
|---|--|

31. TESTEMUNHAS

|                                       |                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <p>_____</p> <p>NOME:</p> <p>CPF:</p> | <p>_____</p> <p>NOME:</p> <p>CPF:</p> |
|---------------------------------------|---------------------------------------|