



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DO **OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CNPJ/MF nº 26.091.656/0001-50

A **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.728 - sobreloja, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07 (“**Coordenador Líder**”), comunica o início da distribuição pública de até 600.000 (seiscentas mil) cotas, do **OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.091.656/0001-50 (“**Cotas**” e “**Fundo**”, respectivamente), com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) na Data da 1ª Integralização, perfazendo o montante total de até (“**Oferta**” e “**Montante Total da Oferta**”):

**R\$ 60.000.000,00**  
(sessenta milhões de reais)

sendo todas as Cotas escriturais e nominativas, a serem integralizadas em moeda corrente nacional. O Coordenador Líder poderá aumentar o Montante Total da Primeira Emissão em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 90.000 (noventa mil) Cotas, nos termos do Artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03 (“**Lote Suplementar**”) e em até 20% (vinte por cento), ou seja 120.000 (cento e vinte mil) Cotas, nos termos do Artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03 (“**Lote Adicional**”). Tanto a opção de Lote Suplementar quanto a opção de Lote Adicional poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

A Oferta admitirá, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a subscrição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas, equivalentes a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) (“**Montante Total da Primeira Emissão**”).

### 1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

#### 1.1. Constituição do Fundo e Aprovação da Oferta

O Fundo foi constituído por meio do “*Instrumento de Constituição do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado pela Administradora em 25 de julho de 2016 e registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, sob o nº 1.802.610, por meio do qual foi aprovado o seu regulamento. Em 05 de outubro de 2016, o Administrador celebrou o “*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, registrado em 07 de outubro de 2016, sob o nº 1.807.120, perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, que aprovou: (i) a nova administração do Fundo; (ii) a nova versão do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”); e (iii) a Primeira Emissão de quotas do Fundo (“**Primeira Emissão**”). Em 18 de novembro de 2016, o Administrador celebrou o “*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, registrado em 22 de novembro de 2016, sob o nº 1.809.797, perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, de forma a atender exigências feitas pela CVM. Em 27 de dezembro de 2016, o Administrador celebrou o “*Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, registrado em 28 de dezembro de 2016, sob o nº 1.812.014, perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual aprovou a alteração da razão social do Administrador.

O Regulamento encontra-se disponível na rede mundial de computadores da Administradora, da CVM e da BOVESPA, nos seguintes endereços eletrônicos:

- **Administradora:**

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

Avenida Paulista, nº 1.842, 1º andar, Conjunto 17, Bela Vista - SP

**At.:** Ricardo Augusto Meira Pedro

**Tel.:** 11 3526-9001

**Fax:** 11 3526-9001

**E-mail:** [admregulatorio@finaxis.com.br](mailto:admregulatorio@finaxis.com.br)

**Website:** [www.finaxis.com.br](http://www.finaxis.com.br)

**Link para acesso ao Regulamento:** <http://corretora.finaxis.com.br/fundos/ourinvest-jpp-fii/> (neste website, clicar em “Regulamento”)

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20.050-901, Rio de Janeiro - RJ

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

CEP 01.333-010, São Paulo - SP

**Website:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

**Link para acesso ao Regulamento:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII”; clicar no link do nome do Fundo; clicar em “Documentos Eventuais (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento, etc)”); e, por fim, clicar em “Regulamento”)



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

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

**Website:** <http://www.bmfbovespa.com.br>

**Link para acesso ao Regulamento:** [http://www.bmfbovespa.com.br/pt\\_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/](http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/) (neste *website*, clicar em "Ourinvest JPP FDO INV IMOB", após clicar em "Documentos Anteriores"; clicar em "Outros Documentos" e, por fim, clicar em "Regulamento")

**1.2. Características do Fundo: 1.2.1. Tipo do Fundo:** O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas, sendo regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**"), pela Instrução CVM nº 472/08 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**1.2.2. Classificação ANBIMA:** Para fins do "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas de Fundos de Investimento*" editado pela ANBIMA, o Fundo é classificado como "*FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa*", segmento híbrido.

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

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

**1.2.4. Prazo de Duração:** O Fundo terá prazo de duração indeterminado ("**Prazo de Duração**").

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

**1.2.6. Administradora:** O fundo é administrado pela **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada ("**Administradora**").

**1.2.7. Auditor Independente:** Para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras e das demais contas do Fundo, o Fundo contratou a **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.276.936/0001-79.

## 2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

**2.1. Montante Total da Oferta:** Corresponde a até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

**2.2. Quantidade de Cotas a serem emitidas:** A Oferta será composta por até 600.000 (seiscentas mil) Cotas.

**2.3. Série:** Única.

**2.4. Taxa de Ingresso e Taxa de Saída:** Cada Investidor deverá pagar o montante equivalente a R\$ 3,90 (três reais e noventa centavos) por cada Cota subscrita, a título de Taxa de Ingresso/Distribuição Primária. Não haverá cobrança de taxa de saída pelo Fundo.

**2.5. Investimento Mínimo por Investidor:** Os Investidores deverão adquirir a quantidade mínima de 200 (duzentas) Cotas, correspondentes ao valor total de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sem considerar a Taxa de Ingresso/Distribuição Primária ("**Investimento Mínimo por Investidor**").

**2.6. Montante Mínimo da Oferta:** A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("**Montante Mínimo da Primeira Emissão**"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, o Montante Mínimo da Primeira Emissão. Enquanto não forem subscritas Cotas em quantidade equivalente ao Montante Mínimo da Primeira Emissão a totalidade dos recursos oriundos da integralização das Cotas será aplicada exclusivamente em Ativos de Liquidez. Caso o Montante Mínimo da Primeira Emissão não venha a ser obtido até o término do Período de Colocação os valores que tiverem sido integralizados pelos investidores serão devolvidos aos respectivos subscritores, devidamente acrescido da rentabilidade líquida obtida do Fundo, e decrescido dos eventuais tributos aplicáveis. **OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO REGULAMENTO E DO PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA PRIMEIRA EMISSÃO".**

**2.7. Preço de Subscrição:** O Preço de subscrição de Cotas, na Data da 1ª Integralização de Cotas, será de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota. A partir de então será o equivalente ao valor patrimonial da Cota do Fundo apurado no fechamento de cada Dia Útil anterior ao Período de Colocação, pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas subscritas e integralizadas até a data de apuração do valor da Cota, devendo ainda ser observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

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

**2.9. Declaração de Inadequação do Investimento:** O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE OS FIIS ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FIIS TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. Adicionalmente, os Investidores deverão ler atentamente a seção "*Fatores de Risco*" constante no Prospecto Definitivo e no Regulamento. **O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**



**2.10. Distribuição e Negociação das Cotas:** As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário exclusivamente em bolsa de valores administrada pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

**2.11. Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas:** A subscrição das Cotas será feita nos termos do Boletim de Subscrição. O Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, servirá como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito. Os pedidos de subscrição poderão ser dirigidos ao Coordenador Líder, a quem caberá, observados **(i)** o limite das Cotas emitidas; **(ii)** o Valor Mínimo de Investimento; e **(iii)** o Público-Alvo da Oferta, aceitá-los ou não, de acordo com os procedimentos de distribuição. As Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, na forma prevista no Boletim de Subscrição, observado o previsto abaixo. Quando de seu ingresso no Fundo, cada Cotista deverá assinar termo de adesão a ser disponibilizado pelo Administrador. Caberá a cada Cotista informar imediatamente ao Administrador a alteração ou atualização de seus dados cadastrais.

**2.12. Encerramento da Oferta:** A Oferta será encerrada e o anúncio de encerramento da distribuição pública das Cotas (“Anúncio de Encerramento”) será divulgado, independentemente do número de Cotas que vierem a ser subscritas, observado, no entanto, o Montante Mínimo da Oferta.

**2.13. Período de Colocação:** Até 180 (cento e oitenta) contados da data de divulgação deste Anúncio de Início (“Período de Colocação”).

**2.14. Cronograma Estimativo da Oferta:** Estima-se que o cronograma tentativo da Oferta será o seguinte:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1)(2)</sup>
1.	Protocolo do Pedido de Registro do Fundo na CVM e da Oferta na CVM	10/10/2016
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado e Disponibilização do Prospecto Preliminar	11/10/2016
3.	Recebimento de Exigências da CVM em relação à Oferta	11/11/2016
4.	Atendimento das Exigências da CVM	01/12/2016
5.	Recebimento de Exigências da BM&FBOVESPA	12/12/2016
6.	Recebimento das Exigências (Vícios Sanáveis) CVM	15/12/2016
7.	Atendimento das Exigências da CVM e da BM&FBOVESPA	23/12/2016
8.	Admissão à Negociação das Cotas pela BM&FBOVESPA	04/01/2017
9.	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	06/01/2017
10.	Disponibilização do Prospecto Definitivo Divulgação do Anúncio de Início	06/01/2017
11.	Prazo inicial para Aceitação da Oferta pelos Investidores	13/01/2017
12.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento	05/07/2017
13.	Início da Negociação das Cotas	06/07/2017

<sup>(1)</sup> As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder.

<sup>(2)</sup> Após a concessão do registro da Oferta, qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, segundo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

**2.15. Registro da Oferta: A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2017/002 EM 06 DE JANEIRO DE 2017.**

**2.16. Data de Início da Oferta:** A Oferta terá início na presente data, qual seja, 06 de janeiro de 2017.

**2.17. Destinação dos Recursos:** Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, selecionados a exclusivo critério do Gestor desde que observada a Política de Investimento. Enquanto não forem subscritas Cotas em quantidade equivalente ao Montante Mínimo da Primeira Emissão a totalidade dos recursos oriundos da integralização das Cotas será aplicada exclusivamente em Ativos de Liquidez. Caso o Montante Mínimo da Primeira Emissão não venha a ser obtido até o término do Período de Colocação os valores que tiverem sido integralizados pelos investidores serão devolvidos aos respectivos subscritores, devidamente acrescido da rentabilidade líquida obtida do Fundo, e decrescido dos eventuais tributos aplicáveis. Para maiores informações sobre os Ativos Alvo que podem ser adquiridos pelo Fundo, bem como sobre a concentração da carteira do Fundo, favor verificar o item “Política de Investimento”, item 3.7. do Prospecto e o item 5.2.7 “Risco de Concentração da Carteira do Fundo”, do Prospecto.

**2.18. Procedimento de Distribuição:** O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas, em regime de melhores esforços de colocação, no Montante Total da Oferta, devendo ser observado, no entanto, o Montante Mínimo da Oferta. A distribuição pública primária das Cotas terá início após: **(i)** o deferimento do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores; e **(iii)** a divulgação deste Anúncio de Início, encerrando-se na divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

- (i)** após o protocolo do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder;
- (ii)** os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do Artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no Artigo 50, § 5º, da Instrução CVM nº 400/03;



- (iii) não será admitido o recebimento de reservas;
- (iv) observado o disposto no Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a publicação/divulgação deste Anúncio de Início; e **(c)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores;
- (v) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la mediante a formalização do Boletim de Subscrição de Cotas;
- (vi) a alocação das Cotas será realizada por ordem cronológica e deverá observar o seguinte procedimento: **(a)** alocação será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada dos Boletins de Subscrição assinados pelos Investidores no escritório do Coordenador Líder; **(b)** no caso de um investidor subscrever mais de um Boletim de Subscrição, os Boletins de Subscrição serão consideradas subscrições independentes, sendo considerada a primeira subscrição efetuada aquela cujo Boletim de Subscrição chegar primeiro ao escritório do Coordenador Líder; **(c)** os Boletins de Subscrição cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica dos Boletins de Subscrição; e **(d)** o processo de alocação das Cotas poderá acarretar em alocação parcial no último Boletim de Subscrição alocado, conforme o caso;
- (vii) as subscrições ocorrerão diariamente pelo Preço de Subscrição apurado no dia, acrescido da Taxa de Ingresso/Distribuição Primária;
- (viii) as integralizações, bem como o pagamento da Taxa de Ingresso/Distribuição Primária, deverão ocorrer no mesmo dia da subscrição das referidas Cotas;
- (ix) o Boletim de Subscrição será resolvido automaticamente no caso de não integralização das Cotas ou do não pagamento da Taxa de Ingresso/Distribuição Primária, no mesmo dia da subscrição;
- (x) os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas somente poderão subscrever Cotas no último dia do Período de Colocação, sendo que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, não será permitida a colocação perante investidores que sejam Pessoas Vinculadas; e
- (xi) tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de Melhores Esforços, nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, o investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que haja a distribuição: (a) da totalidade das Cotas objeto da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição, mediante crédito em conta; ou (b) de uma proporção ou volume mínimo originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao Volume Mínimo da Oferta, podendo o investidor, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas por ele indicadas ou quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele indicadas, sendo que, se o investidor tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição, mediante crédito em conta.

**2.20. Suspensão, Cancelamento, Alterações das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta:** Havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do Fundo, representado por seu Administrador, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias. Na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta ou, ainda, de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e as informações constantes do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 400/03, referido investidor poderá desistir da Oferta após o início da Oferta. Nesta hipótese, o investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência da Oferta ao Coordenador Líder (por meio de mensagem eletrônica, fax ou correspondência enviada ao endereço do Coordenador Líder) até as 16 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil posterior ao início da Oferta. Caso o Investidor não informe por escrito ao Coordenador Líder de sua desistência da Oferta no prazo acima estipulado, será presumido que tal Investidor manteve a sua intenção de investimento e, portanto, tal investidor deverá obrigatoriamente efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no Boletim de Subscrição. É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo. A revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que tiverem aderido à Oferta os valores dados em contrapartida às Cotas ofertadas, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM nº 400/03, sem qualquer juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes (sendo que com base na legislação vigente nessa data não há incidência de tributos), nos termos previstos nos Boletins de Subscrição a serem firmados por cada Investidor. A modificação da Oferta deverá ser prontamente divulgada através dos mesmos meios utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Na hipótese prevista acima, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio. Na hipótese de **(i)** não haver a conclusão da Oferta; **(ii)** resilição do Contrato de Distribuição; **(iii)** cancelamento da Oferta; **(iv)** revogação da Oferta, que torne ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores ou, ainda, **(v)** em qualquer hipótese de devolução dos Boletins de Subscrição em função de expressa disposição legal, todos os Boletins de Subscrição serão automaticamente cancelados e o Coordenador Líder comunicará o cancelamento da Oferta, inclusive por meio de publicação de comunicado aos investidores de quem tenham recebido o Boletim de Subscrição, sendo que caso o investidor já tenha efetuado o pagamento, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. A revogação, suspensão ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada pelos mesmos veículos utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03. O Coordenador Líder procederá à disponibilização do Anúncio de Encerramento após a subscrição da totalidade das Cotas ou ao término do Período de Colocação, a ser disponibilizado nos termos da Instrução CVM nº 400/03.



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

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

Adicionalmente ao percentual aplicável conforme a faixa do Valor de Referência do Fundo, deverá ser respeitado um valor mínimo mensal de: **(a)** R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais), nos primeiros seis meses; **(b)** R\$24.000,00 (vinte e quatro mil reais), do sétimo ao décimo segundo mês; e **(c)** R\$28.250,00 (vinte e oito mil duzentos e cinquenta reais), a partir do 13º (décimo terceiro) mês de atividade do Fundo, corrigido anualmente pelo IGP-M. A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, por Dia Útil, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, como despesa do Fundo, e será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente. A Taxa de Administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de Assembleias Gerais. Não estão incluídas, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização ou assessoria legal ao Fundo, entre outros, bem como os serviços de custódia qualificada. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, incluindo para o Gestor, que observará o disposto no Contrato de Gestão, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração. Sem prejuízo do disposto acima fica estabelecido em relação ao pagamento da Taxa de Administração que: **(a)** até a conclusão da Oferta Pública da Primeira Emissão serão cobrados os percentuais estabelecidos na tabela constante do caput deste item, sem o pagamento do valor mínimo tratado acima; e **(b)** após a conclusão da Oferta Pública da Primeira Emissão serão cobrados os percentuais estabelecidos na tabela estabelecidos na tabela supramencionada, observado o valor mínimo estabelecido disposto acima. Além da Taxa de Administração, será devida uma Taxa de Performance ao Gestor, equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração, que exceder a Rentabilidade Alvo, qual seja o IMA-B 5 acrescido de 0,50% (meio por cento) ao ano (conforme abaixo). 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 Taxa de Performance será devida semestralmente e paga no 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro, sendo calculada para cada Período de Referência e com base na seguinte fórmula:

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

**PBruto** =  $P_{\text{Atual}} + \text{Distribuição de Rendimentos} - \text{Integralizações}$

**PBenchmark** =  $(\text{Cota Benchmark} * \text{Quantidade})$

**Cota Benchmark** =  $\text{Cota Base} * \text{Rentabilidade Alvo}$

$$\text{Rentabilidade Alvo} = \prod_{i=1}^n \frac{IMA - B 5_{d_0} * (0,5\% + 1)^{\left(\frac{1}{252}\right)}}{IMA - B 5_{d-1} * (0,5\% + 1)^{\left(\frac{1}{252}\right)}}, \text{ onde,}$$

**TP** = é a Taxa de Performance;

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

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

**Quantidade** = é a quantidade de cotas resultante da integralização;

**Distribuição de Resultado** = conforme descrito no Capítulo XVI;

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

**PBenchmark** = é o patrimônio base corrigido pelo benchmark;

**Cota Benchmark** = é a cota base corrigida pela Rentabilidade Alvo;

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

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

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

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

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

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

A escrituração e a custódia das Cotas do Fundo será exercida pelo **BANCO FINAXIS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Pasteur, nº 463, 11º andar, Água Verde, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.758.741/0001-52, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 11.821, expedido em 18 de julho de 2011.

**A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS.**



### 3. LOCAIS DE DIVULGAÇÃO:

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO SERÃO DIVULGADOS NAS PÁGINAS DAS REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA BOVESPA, NOS WEBSITES ABAIXO INDICADOS. NÃO HAVERÁ PUBLICAÇÃO EM JORNAL DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO:

- **Administradora**  
**FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Avenida Paulista, nº 1.842, 1º andar, Conjunto 17, Bela Vista - SP  
**At.:** Ricardo Augusto Meira Pedro  
**Tel.:** 11 3526-9001  
**Fax:** 11 3526-9001  
**E-mail:** admregulatorio@finaxis.com.br  
**Website:** www.finaxis.com.br  
**Link para acesso ao Anúncio de Início e ao Anúncio de Encerramento:** <http://corretora.finaxis.com.br/fundos/ourinvest-jpp-fii/> (neste *website*, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" na seção "Documentos para download")
- **Coordenador Líder**  
**OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, São Paulo - SP  
**At.:** José Carlos Leme da Silva  
**Tel.:** 11 4081-4444  
**Fax:** 11 4081-4566  
**E-mail:** ofertaspublicas@ourinvest.com.br  
**Website:** <http://www.ourinvest.com.br>  
**Link para acesso ao Anúncio de Início e ao Anúncio de Encerramento:** <http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-ourinvest-jpp/documentos> (neste *website*, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento")
- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**  
Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ  
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, CEP 01333-010, São Paulo - SP  
**Website:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)  
**Link para acesso ao Anúncio de Início e ao Anúncio de Encerramento:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII"; clicar no link do nome do Fundo; clicar em "Documentos Eventuais (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento, etc)"; e, por fim, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento")
- **BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS**  
Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP  
**Website:** <http://www.bmfbovespa.com.br>  
**Link para acesso ao Anúncio de Início e ao Anúncio de Encerramento:** [http://www.bmfbovespa.com.br/pt\\_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/](http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/) (neste *website*, clicar em "Ourinvest JPP FDO INV IMOB", após clicar em "Documentos Anteriores"; clicar em "Outros Documentos" e, por fim, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento")

ADICIONALMENTE, OS DEMAIS DOCUMENTOS MENCIONADOS NOS ARTIGOS 39, 40 E 41 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08 SERÃO DIVULGADOS NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA CVM E DA CETIP, CONFORME ABAIXO INDICADO:

- **Administradora:**  
**FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Avenida Paulista, nº 1.842, 1º andar, Conjunto 17, Bela Vista - SP  
**At.:** Ricardo Augusto Meira Pedro  
**Tel.:** 11 3526-9001  
**Fax:** 11 3526-9001  
**E-mail:** admregulatorio@finaxis.com.br  
**Website:** www.finaxis.com.br  
**Link para acesso aos demais documentos relacionados ao Fundo:** <http://corretora.finaxis.com.br/fundos/ourinvest-jpp-fii/> (neste *website*, clicar no documento desejado)
- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**  
Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ  
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, CEP 01333-010, São Paulo - SP  
**Website:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)  
**Link para acesso aos demais documentos relacionados ao Fundo:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII"; clicar no link do nome do Fundo; clicar em "Documentos Eventuais (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento, etc)"; e, por fim, clicar no documento desejado)
- **BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS**  
Praça Antonio Prado, nº 48, São Paulo - SP  
**Website:** <http://www.bmfbovespa.com.br>  
**Link para acesso aos demais documentos relacionados ao Fundo:** [http://www.bmfbovespa.com.br/pt\\_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/](http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/) (neste *website*, clicar em "Ourinvest JPP FDO INV IMOB", após clicar em "Documentos Anteriores"; clicar em "Outros Documentos" e, por fim, clicar no documento desejado)



#### 4. OUTRAS INFORMAÇÕES

Para maiores informações e esclarecimentos sobre a Oferta e as Cotas, bem como para obtenção do exemplar do Regulamento e do Prospecto, os interessados deverão dirigir-se ao Coordenador Líder, à CVM ou à BOVESPA, nos endereços indicados abaixo.

- Coordenador Líder:**  
**OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, São Paulo - SP  
**At.:** José Carlos Leme da Silva  
**Tel.:** 4081-4444  
**Fax:** 4081-4566  
**E-mail:** [ofertaspublicas@ourinvest.com.br](mailto:ofertaspublicas@ourinvest.com.br)  
**Website:** <http://www.ourinvest.com.br>  
**Link para acesso ao Prospeto Definitivo:** <http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-ourinvest-jpp/documentos> (neste *website*, clicar em "Prospeto Definitivo")
- COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**  
Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ  
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, CEP 01333-010, São Paulo - SP  
**Website:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)  
**Link para acesso ao Prospeto Definitivo:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII"; clicar no link do nome do Fundo; clicar em "Documentos Eventuais (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento, etc)"; e, por fim, clicar em "Prospeto Definitivo")
- BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS**  
Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP  
**Website:** <http://www.bmfbovespa.com.br>  
**Link para acesso ao Prospeto Definitivo:** [http://www.bmfbovespa.com.br/pt\\_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/](http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/) (neste *website*, clicar em "Ourinvest JPP FDO INV IMOB", após clicar em "Documentos Anteriores"; clicar em "Outros Documentos" e, por fim, clicar em "Prospeto Definitivo")

Para fins deste Anúncio de Início, "Dia Útil", significa qualquer dia que não seja: (i) sábados e domingos; (ii) feriados de âmbito nacional; (iii) feriados do calendário financeiro; (iv) feriados no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo; e (v) dias em que não houver expediente na BM&FBOVESPA. Adicionalmente, os termos que não estejam definidos neste Anúncio de Início terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Prospecto e/ou no Regulamento.

**O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.**

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo de investimento ao aplicar seus recursos.

**O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO 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.**

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

**A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

A data deste Anúncio de Início é de 06 de janeiro de 2017



A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários. O registro ou análise prévia da presente Oferta Pública não implica, por parte da ANBIMA, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, do(s) ofertante(s), das instituições participantes, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos. Este selo não implica recomendação de investimento.

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADORA



CUSTODIANTE E ESCRITURADOR



ASSESSOR LEGAL

