

**ATO DA ADMINISTRADORA**  
**DO OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**  
**CNPJ Nº 26.091.656/0001-50**

Pelo presente instrumento particular, a **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1842, 1º andar, conjunto 17, Bela Vista, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.317.692/0001-94, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório n.º 6.547, de 18 de outubro de 2001, na qualidade de administradora (“Administradora”) do **OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ nº 26.091.656/0001-50 (“Fundo”), resolve, nos termos artigo 9º e parágrafos seguintes do regulamento do Fundo (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), independentemente de prévia aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo, **aprovar** a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo, a ser ofertada sob o regime de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“4ª Emissão”), considerando as seguintes características:

- a. Forma e Regime de Distribuição: as Cotas da 4ª Emissão (conforme abaixo definidas) serão distribuídas com esforços restritos de distribuição e melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”), da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”);
- b. Instituições Intermediários e Outros Participantes: **GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES**, com sede na Rua Iguatemi, 151, 27º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de coordenador líder da Oferta (“Coordenador Líder”), admitindo a contratação de outras instituições intermediárias para auxiliar na distribuição das Cotas da 4ª Emissão no âmbito da Oferta, as quais necessariamente deverão ser sociedades integrantes do sistema de

distribuição de valores mobiliários, convidadas, de comum acordo, pelo Coordenador Líder, pelo Administrador e pelo gestor do Fundo (“Instituições Participantes da Oferta”);

- c. Despesas de Estruturação da Oferta e Taxa de Ingresso: Todos os custos relativos à Oferta, incluindo, mas sem limitação, a remuneração do Coordenador Líder e das Instituições Participantes da Oferta serão arcados exclusivamente pelo Fundo, inclusive com recursos captados na própria Oferta (“Custos da Oferta”). Não haverá cobrança da taxa de ingresso prevista no Artigo 24º do Regulamento<sup>1</sup> do Fundo. Os Custos da Oferta são:

(c.1) o equivalente a 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), líquido de tributos, do montante de Cotas da 4ª Emissão efetivamente integralizadas no âmbito da Oferta, a título de remuneração do Coordenador Líder e das Instituições Participantes da Oferta;

(c.2) R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), líquido de tributos, a título de remuneração do assessor legal;

(c.3) R\$ 12.354,69 (doze mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e nove centavos) relativo à taxa de análise da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”);

(c.4) R\$ 37.064,11 (trinta e sete mil, sessenta e quatro reais e onze centavos) relativo à taxa de distribuição da B3, acrescido do montante equivalente a 0,035% (trinta e cinco milésimos por cento) a ser aplicado sobre o valor da Oferta liquidado; e

(c.5) demais custos que venham a ser indicados nos documentos da Oferta, tais como emolumentos relativos a registros em cartório, despesas de marketing da Oferta, dentre

---

<sup>1</sup> **Artigo 24º.** Quando da subscrição e integralização de Cotas do Fundo numa Oferta Pública, será devida, pelos Cotistas ao Fundo, Taxa de Ingresso / Distribuição Primária por Cota subscrita, equivalente a um percentual ou valor fixo, conforme determinado em cada emissão de Cotas no respectivo documento da Oferta Pública.

**Parágrafo 1º.** Os recursos captados a título de Taxa de Ingresso / Distribuição Primária serão utilizados para pagamento dos custos de distribuição indicados no caput acima. Caso, após o pagamento de todos os gastos da distribuição das Cotas, haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Ingresso/ Distribuição Primária, tal valor será revertido em benefício do Fundo.

outros, admitindo-se, inclusive, alteração das taxas CVM, Anbima e/ou B3, caso tais instituições venham a alterar os valores supramencionados até a data em que estes forem efetivamente devidos para a realização da Oferta;

- d. Tipo de Distribuição: Primária;
- e. Montante Total da Oferta e Número de Cotas a Serem Emitidas: Distribuição de até 995.323 (novecentas e noventa e cinco mil trezentas e vinte e três) cotas da 4ª Emissão (“Cotas da 4ª Emissão”), perfazendo o montante total de até R\$ 100.000.101,81 (cem milhões cento e um reais e oitenta e um centavos) (“Montante Total da Oferta”);
- f. Opção de Emissão Adicional: A quantidade de Cotas da 4ª Emissão inicialmente oferta poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento), nas mesmas condições das Cotas da 4ª Emissão inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do gestor do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder;
- g. Distribuição e Negociação: As Cotas da 4ª Emissão serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos - DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas da 4ª Emissão serão liquidadas e custodiadas;
- h. Preço de Emissão: O preço de emissão das Cotas da 4ª Emissão é de R\$ 100,47 (cem reais e quarenta e sete centavos), o qual foi fixado, nos termos do artigo 9º, parágrafo 4º do Regulamento, de acordo com o valor da média diária das cotas do último trimestre de 2020, observado que tal valor já inclui os Custas da Oferta (“Preço de Emissão”);
- i. Montante Mínimo da Oferta: A manutenção da Oferta estará condicionada à subscrição e integralização de Cotas da 4ª Emissão no montante mínimo de R\$ 10.000.080,51 (dez milhões oitenta reais e cinquenta e um centavos), correspondente à 99.533 (noventa e nove mil, quinhentas e trinta e três) novas cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Após atingido o

Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, a critério do Coordenador Líder, observado o Período de Colocação (conforme definido abaixo);

- j. Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial das Cotas da 4ª Emissão, respeitado o Montante Mínimo da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos do art. 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. Na hipótese de colocação parcial da 4ª Emissão, o saldo de Cotas da 4ª Emissão não colocado será cancelado pelo Coordenador Líder. Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas da 4ª Emissão e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, os cotistas que exercerem seus respectivos direitos de preferência (i) deverão indicar a quantidade de Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) da integralidade do Montante Total da Oferta; ou (b) da quantidade mínima de Cotas da 4ª Emissão, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Cotista deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas da 4ª Emissão subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 4ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 4ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Cotas da 4ª Emissão objeto da ordem de investimento;
- k. Público Alvo: A Oferta será destinada à investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor, incluindo o Artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013, sendo vedada, no entanto a participação de clubes de investimento.

- I. Período de Colocação: O início da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, em conformidade com o previsto no artigo 7º-A, da Instrução CVM nº 476/09 (“Comunicação de Início”). Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias, contados de seu encerramento, o qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos do parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, prorrogáveis sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da Comunicação de Início, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação (“Período de Colocação”);
- m. Direito de Preferência: Será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas na data de divulgação do fato relevante informando sobre o início da Oferta, o direito de preferência na subscrição e integralização das Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência a ser definido nos documentos da Oferta (“Direito de Preferência”). Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou terceiros (cessionários), total ou parcialmente, perante o escriturador das cotas do Fundo;
- n. Direito de Subscrição de Sobras: Caso existam Cotas da 4ª Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do Exercício do Direito de Preferência (“Sobras”), será conferido aos cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, e que manifestarem o seu interesse no exercício das Sobras, no momento do exercício do Direito de Preferência, o direito de subscrição das Sobras (“Direito de Subscrição das Sobras”), equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do período para exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas da 4ª Emissão remanescentes após o Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Cotas da 4ª Emissão subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Cotas da 4ª Emissão dos cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras e do direito de subscrição do saldo remanescente de Cotas da 4ª Emissão após o exercício do Direito de

Subscrição de Sobras. É vedado aos cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras. Caso haja excesso de demanda para o Direito de Subscrição de Sobras, será realizado rateio proporcional entre os investidores, observando-se o valor individual de cada ordem].

- o. Direito das Cotas da 4ª Emissão: As Cotas da 4ª Emissão atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das cotas já existentes, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.
- p. Destinação de Recursos: Os recursos líquidos provenientes da 4ª Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento.
- q. Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da 4ª Emissão e de sua respectiva Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

São Paulo, 05 de fevereiro de 2021

**OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** , neste ato representado por  
**FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**