

Aos

Senhores Cotistas do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Ref.: Proposta do Administrador acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Ourinvest JPP Fundo De Investimento Imobiliário – FII, convocada para o dia 4 de abril de 2019.

Prezados Senhores,

A **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 03.317.692/0001-94 (“Administrador”) na qualidade de instituição administradora do **OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ nº 26.091.656/0001-50 (“Fundo”), vem, por meio desta, apresentar aos cotistas do Fundo proposta do Administrador, para a realização da 2ª emissão de cotas do Fundo (“2ª Emissão”), a ser deliberada na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser realizada, em primeira convocação, no dia 4 de abril de 2019, às 10:00 horas (“Assembleia”).

CONSIDERANDO QUE:

- (i) Nos termos do artigo 9º, parágrafo 1º do Regulamento do Fundo, o Administrador possui autorização para realizar novas emissões de cotas do Fundo (“Cotas”) no montante total de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), independente de aprovação em assembleia geral de cotistas e de alteração do Regulamento, dos quais apenas R\$ 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de reais) foram distribuídos no âmbito da 1ª (primeira) emissão e distribuição primária de Cotas, aprovada em 06 de janeiro de 2017 pela CVM.
- (ii) O Artigo 24º, *caput* e parágrafo primeiro, do Regulamento dispõe da seguinte forma quanto à cobrança de taxa de ingresso a ser cobrada dos subscritores das Cotas (“Taxa de Ingresso”):

“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.”

- (iii) O Administrador considera realizar a 2ª (segunda) emissão de Cotas, destinadas à distribuição pública nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, nos termos descritos no Anexo I a esta Proposta do Administrador (“Oferta”);

- (iv) Visando que a Oferta atinja um número de subscritores adequado com os objetivos do Fundo e por recomendação do Coordenador Líder e da Ourinvest Asset (qualificadas no Anexo I a esta Proposta do Administrador), **a Oferta não prevê a cobrança de Taxa de Ingresso;**
- (v) **Caso não haja Taxa de Ingresso a ser cobrada dos subscritores da Oferta, os Custos da Oferta serão arcados exclusivamente pelo Fundo, inclusive com recursos captados na própria Oferta.** Os valores estimados dos custos relativos à Oferta, os quais incluem, sem limitar-se a, a remuneração do Coordenador Líder, das sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários convidadas, de comum acordo, pelo Coordenador Líder e pelo Administrador (“Instituições Participantes da Oferta”) e da Ourinvest Asset, bem como os custos do assessor legal e da taxa de fiscalização da CVM, encontram-se descritos no Anexo I a esta Proposta do Administrador (“Custos da Oferta”); e

O ADMINISTRADOR SUBMETE À ASSEMBLEIA GERAL a deliberação quanto à realização ou não da Oferta, nos termos previstos do Anexo I a esta Proposta do Administrador, os quais incluem, sem limitarem-se: **(a)** o pagamento dos Custos da Oferta pelo Fundo; e **(b)** a não cobrança de Taxa de Ingresso dos subscritores da Oferta.

A realização da Oferta nos termos descritos nesta Proposta do Administrador está condicionada à sua aprovação pela maioria dos votos dos Cotistas presentes à Assembleia, conforme previsto no artigo 39º do Regulamento e no artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

Nos termos do Artigo 22 da Instrução CVM nº 472/08, somente poderão votar na Assembleia os Cotistas inscritos no registro de Cotistas nesta data.

Colocamo-nos à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários, através dos seguintes contatos:

- (i) Telefones: (11) 3526-9001 ou (41) 3074-0909; e
- (ii) E-mail: societario@finaxis.com.br

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V. Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 20 de março de 2019.

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

Anexo I

(à Proposta do Administrador acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Ourinvest JPP Fundo De Investimento Imobiliário – FII, convocada para o dia 4 de abril de 2019)

CONDIÇÕES DA OFERTA DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO

- a. **Forma de Distribuição:** As Cotas da 2ª emissão do Fundo serão distribuída nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), 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 Intermediárias e Outros Participantes:** (1) **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, Bela Vista, inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07, na qualidade de coordenador líder da Oferta (“Coordenador Líder”), admitindo a contratação de outras instituições intermediárias para auxiliar na distribuição das Cotas da 2ª 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 e pelo Administrador (“Instituições Participantes da Oferta”); e (2) **OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.728, 5º andar, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 01.034.817/0001.43, na qualidade de prestadora do serviço de estruturação da Oferta (“Ourinvest Asset”);
- 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, das Instituições Participantes da Oferta e da Ourinvest Asset, bem como os custos do assessor legal e da taxa de fiscalização da CVM 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 Regulamento¹ do Fundo. Os Custos da Oferta estimados são:
- (i) o equivalente a 3,00% (três por cento), líquido de tributos, do montante de Cotas da 2ª Emissão efetivamente integralizadas no âmbito da Oferta, a título de remuneração do Coordenador Líder, da Ourinvest Asset e das Instituições Participantes da Oferta, a ser dividido conforme previsto nos documentos da Oferta;

¹ **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.

- (ii) **R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), líquido de tributos, a título de remuneração do assessor legal;**
 - (iii) **R\$ 317.314,36 (trezentos e dezessete mil e trezentos e quatorze reais e trinta e seis centavos) relativos à taxa de fiscalização da CVM, nos termos da Tabela "D" do artigo. 4º da Lei nº 7.940/1989, conforme atualizada pela Portaria CVM nº 493/17;**
 - (iv) **R\$ 11.702,66 (onze mil e setecentos e dois reais e sessenta e seis centavos) relativos à taxa de análise da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3");**
 - (v) **R\$ 35.107,98 (trinta e cinco mil cento e sete reais e noventa e oito centavos) relativos à taxa de distribuição da B3, acrescido do montante equivalente à 0,035% (trinta e cinco milésimos por cento) a ser aplicado sobre o valor da Oferta liquidado;**
 - (vi) **R\$ 14.401,00 (quatorze mil e quatrocentos e um reais) relativos à Taxa de Registro de Ofertas Públicas da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("Anbima")**; e
 - (vii) **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 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. Regime de Distribuição: A Oferta será distribuída sob o regime de melhores esforços:
- e. Montante Total da Oferta e Número de Cotas a Serem Emitidas: Distribuição de até 1.000.000 (um milhão) de Cotas da 2ª Emissão, perfazendo o montante total de até R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais) ("Montante Total da Oferta"), sendo que o Coordenador Líder poderá aumentar o Montante Total da Oferta em até 20% (vinte por cento), ou seja em até 200.000 (duzentas mil) Cotas da 2ª Emissão, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03 ("Lote Adicional"), para fins de atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;
- f. Distribuição e Negociação: As Cotas da 2ª Emissão serão: (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"), administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"); e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3;
- g. Preço de Subscrição: O preço de subscrição de Cotas da 2ª Emissão será o valor patrimonial das Cotas no Dia Útil imediatamente anterior ao do anúncio de início da Oferta, a ser divulgado na forma do artigo 52 da Instrução CVM nº 400/03 ("Anúncio de Início"), representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do artigo 9º, parágrafo 4º do Regulamento, observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM;
- h. Montante Mínimo da Oferta: A manutenção da Oferta estará condicionada à subscrição e integralização de Cotas da 2ª Emissão no montante mínimo de R\$ 24.999.975,00 (vinte e quatro milhões novecentos e noventa e nove mil e novecentos e setenta e cinco reais) ("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);

- i. Distribuição Parcial: A Oferta admitirá, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a subscrição parcial das Cotas da 2ª Emissão, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e a integralização da totalidade das Cotas da 2ª Emissão no âmbito da Oferta, observado que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta. Enquanto não forem subscritas Cotas em quantidade equivalente ao Montante Mínimo da Oferta a totalidade dos recursos oriundos da integralização das Cotas será aplicada exclusivamente em Ativos de Liquidez. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas;
- j. Público Alvo: A Oferta será destinada à 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. Não haverá divisão da Oferta entre investidores não institucionais e investidores institucionais;
- k. Período de Colocação: As Cotas da 2ª Emissão serão colocadas até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 29 de Instrução CVM nº 400/03, para a CVM por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, o que ocorrer primeiro (“Período de Colocação”);
- l. Direito de Preferência: Será assegurado aos Cotistas, detentores de Cotas na data do Anúncio de Início, o direito de preferência na subscrição das Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção a ser indicado nos documentos da Oferta;
- m. Cessão do Direito de Preferência: Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, observados os procedimentos da B3 e os prazos a serem estabelecidos nos documentos da Oferta; e
- n. Direito de Subscrição de Sobras: Encerrado o período de exercício do Direito de Preferência (conforme indicado nos documentos da Oferta) e não havendo a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será conferido, a cada Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência, o direito de subscrição de sobras, equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do período de exercício do Direito de Preferência.
