

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 18 de fevereiro de 2020.

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 3ª emissão de cotas do Fundo (“3ª Emissão”), a ser deliberada na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser realizada, em primeira convocação, no dia 18 de fevereiro de 2020, às 10:00 horas (“Assembleia”).

CONSIDERANDO QUE:

- (i) O Administrador considera realizar a 3ª (terceira) emissão de Cotas, destinadas à distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“CVM” e “Instrução CVM nº 476/09”, respectivamente), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472/08”) e demais leis e regulamentações aplicáveis, nos termos descritos no Anexo I a esta Proposta do Administrador (“Oferta”);
- (ii) O Artigo 24º, *caput* e parágrafo primeiro, do Regulamento do Fundo 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) 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;** e

- (iv) **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, encontram-se descritos no Anexo I a esta Proposta do Administrador (“Custos da Oferta”),

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 das Cotas no âmbito 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: admregulatorio@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, 03 de fevereiro de 2020.

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 18 de fevereiro de 2020)

CONDIÇÕES DA OFERTA DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO

- a. **Forma de Distribuição:** As Cotas da 3ª emissão do Fundo serão distribuídas 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 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 3ª 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, 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 3ª 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\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), líquido de tributos, a título de remuneração do assessor legal;**
 - (iii) **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”);**
 - (iv) **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;**
e
 - (v) **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. Tipo de Distribuição: Primária.
- f. Montante Total da Oferta e Número de Cotas a Serem Emitidas: Distribuição de até 1.409.378 (um milhão quatrocentas e nove mil trezentas e setenta e oito) de Cotas da 3ª Emissão, perfazendo o montante total de até R\$ 150.000.100,54 (cento e cinquenta milhões e cem reais e cinquenta e quatro centavos) (“Montante Total da Oferta”);
- g. Lote Adicional: O Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte) por cento da quantidade de Novas Cotas ofertadas inicialmente, nos termos da regulamentação vigente.
- h. Distribuição e Negociação: As Cotas da 3ª Emissão serão depositadas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do “Sistema DDA – Sistema de Distribuição de Ativos”; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”);
- i. Preço de Emissão: O preço de emissão das Novas Cotas, o qual foi fixado, nos termos do artigo 9º, parágrafo 4º do Regulamento, de acordo com o valor patrimonial das cotas do Fundo em 31.01.2020 (conforme abaixo definido), representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, observado que tal valor já inclui o Custo da Oferta, conforme acima definido (“Preço de Emissão”);
- j. Montante Mínimo da Oferta: A manutenção da Oferta estará condicionada à subscrição e integralização de Cotas da 3ª Emissão no montante mínimo de R\$ 20.000.006,31 (vinte milhões e seis reais e trinta e um centavos) (“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);
- k. Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, correspondente a 187.917 (cento e oitenta e sete mil, novecentas

e dezessete) Novas Cotas. 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 3ª Emissão, o saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Coordenador Líder. Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas 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 Novas Cotas 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 Inicial da Oferta; ou (b) da quantidade mínima de Novas Cotas, 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 Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento;

- I. Público Alvo: A Oferta será destinada à será destinada à investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor, incluindo o Artigo 9ºA da Instrução CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013, sendo vedada, no entanto, a participação de clubes de investimento;
- m. 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");
- n. Direito de Preferência: Será concedido aos atuais cotistas o direito de preferência na subscrição e integralização das Cotas objeto da Oferta da 3ª Emissão, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se o prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da data de divulgação comunicado de início do direito de preferência, admitindo-se, ainda a cessão do direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, perante o Escriturador. O direito de preferência será assegurado aos titulares de cotas na data da Comunicação de Início (conforme abaixo definido) da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,73405295 ("Direito de Preferência"). A quantidade máxima de Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou

parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência, até o 10º (décimo) Dia Útil contado a partir da data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do escriturador, conforme o caso. No 9º (nono) e no 10º (décimo) Dia Útil contados a partir da data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) os Cotistas somente poderão exercer o Direito de Preferência junto ao escriturador. O Coordenador Líder não receberá pedidos de exercício do Direito de Preferência.

- o. Direito de Subscrição de Sobras: Caso existam Novas Cotas 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 de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de novas cotas da Emissão remanescentes após o Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas da 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 Novas Cotas da 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.
- p. 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
- q. Direitos das Novas Cotas: As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das cotas já existentes, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.
