

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 26.091.656/0001-50
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 18 DE FEVEREIRO DE 2020

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Ao 18º (décimo oitavo) dia do mês de fevereiro do ano de 2020, às 10 horas, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1842, 1º andar, conjunto 17, Bela Vista, endereço indicado pela **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 03.317.692/001-94 (“Administrador”).
2. **CONVOCAÇÃO:** Convocação enviada pelo Administrador para os titulares das cotas de emissão do **OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 26.091.656/0001-50 (“Cotas”, “Cotistas” e “Fundo”, respectivamente), conforme edital de convocação datado de 03 de fevereiro de 2020 e proposta do Administrador (“Proposta do Administrador”) disponibilizada em 03 de fevereiro de 2020, em conformidade com o artigo 19 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”) e com o artigo 31º do regulamento do Fundo (“Regulamento”).
3. **PRESENÇA:** Presentes Cotistas titulares de cotas representando **1,29% (um inteiro e vinte e nove centésimos)** por cento) do total das cotas de emissão do Fundo em circulação (considerando, inclusive, os cotistas que manifestaram seu voto por meio de procuração) (“Cotistas Presentes”), conforme registrado na lista de presença de Cotistas do Fundo, e os representantes legais do Administrador e da **JPP Capital Gestão de Recursos Ltda.** (“JPP Capital”).
4. **COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA:** Presidente: Márcio Rogério de Lima Rocha; e Secretária: Mariana Ribeiro Diniz.
5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a aprovação da realização da 3ª emissão de cotas do Fundo (“3ª Emissão”), incluindo, mas não se limitando: (a) o pagamento dos Custos da Oferta (conforme abaixo definido) pelo Fundo, inclusive com recursos captados na própria Oferta (conforme abaixo definida); e (b) a não cobrança de taxa de ingresso dos subscritores da Oferta (conforme abaixo definida).
6. **DELIBERAÇÕES:** Discutida e submetida à votação as matérias da ordem do dia, conforme esclarecimentos constantes da Proposta do Administrador, apuraram-se os votos dos Cotistas Presentes e, atribuindo-se a cada Cota um voto, verificou-se que a unanimidade dos votos dos Cotistas Presentes manifestaram-se favoráveis à realização da Oferta (conforme definida na Proposta do Administrador). Dessa forma, restou aprovada a realização da 3ª Emissão de cotas do Fundo:
 - i. **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 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”);

- ii. 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-se 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”);
- iii. 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, será arcada 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;
 - ii. R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), líquido de tributos, a título de remuneração do assessor legal;
 - iii. R\$ 12.097,03 (doze mil, noventa e sete reais e três centavos) relativos à taxa de análise da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”);
 - iv. R\$ 36.291,11 (trinta e seis mil, duzentos e noventa e um reais e onze 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;
 - v. R\$ 15.021,00 (quinze mil e vinte e um reais) relativos à Taxa de Registro de Ofertas Públicas da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“Anbima”); e
 - vi. 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

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.

venham a alterar os valores supramencionados até a data em que estes forem efetivamente devidos para a realização da Oferta;

- iv. Regime de Distribuição: A Oferta será distribuída sob o regime de melhores esforços;
- v. Tipo de Distribuição: Primária;
- vi. 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) Cotas da 3ª Emissão ("Número de Cotas a Serem Emitidas"), perfazendo o montante total de até R\$ 150.000.100,54 (cento e cinquenta milhões, cem reais e cinquenta e quatro centavos) ("Montante Total da Oferta");
- vii. Lote Adicional: O Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas ofertadas inicialmente, nos termos da regulamentação vigente;
- viii. Distribuição e Negociação: As Cotas da 3ª 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;
- ix. Preço de Subscrição: O preço de emissão das 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, 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, sendo o preço de emissão, portanto, equivalente a R\$ 106,43 (cento e seis reais e quarenta e três centavos), que já inclui o custo de distribuição;
- x. 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, 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);
- xi. Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial da integralização de Cotas da 3ª Emissão no montante mínimo equivalente ao Montante Mínimo da Oferta. Após atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder e as Novas Cotas não colocadas serão canceladas. 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 Cotas não colocado será cancelado pelo Coordenador Líder. Em razão da possibilidade de distribuição parcial das 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 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 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 Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento;

- xii. 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 9ºA da Instrução CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013, sendo vedada, no entanto, a participação de clubes de investimento;
- xiii. Período de Colocação: Se, após o encerramento do período de exercício do Direito de Preferência e o período de subscrição de sobras do Direito de Preferência, ainda restarem Novas Cotas, estas serão objeto de Oferta Pública Restrita, nos termos da Instrução CVM nº 476. 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");
- xiv. 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 0,73405295326 ("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.

- xv. Cessão do Direito de Preferência: Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência, junto ao escriturador, 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;
- xvi. Direito de Subscrição de Sobras: : Caso existam 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 cotas da Emissão remanescentes após o Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as 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 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;
- xvii. Direito das Cotas: As 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; e
- xviii. Ficam o Administrador, o Gestor do Fundo e o Coordenador Líder autorizados para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.
- 7. ENCERRAMENTO**: Franqueada a palavra aos presentes e não havendo manifestação, foi declarada encerrada a Assembleia e lavrada esta ata, que, após lida e achada conforme, foi aprovada sem ressalvas pelos presentes.

(espaço intencionalmente deixado em branco, as assinaturas seguirão na próxima página)



FINAXIS

**PÁGINA DE ASSINATURAS DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS OURINVEST JPP
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

REALIZADA EM 18 DE FEVEREIRO DE 2020

ASSINATURAS:

Márcio Rogério de Lima Rocha
Presidente da Mesa

Mariana Ribeiro Diniz
Secretária da Mesa

FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.