

OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ Nº 26.091.656/0001-50

ISIN: BROUJPCTF006

Código de negociação B3 (ticker): OUJP11

FATO RELEVANTE

A **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1842, Torre Norte, 1º andar, conjunto 17, Bela Vista, CEP 01310-923, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 03.317.692/0001-94, devidamente habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.547, de 18 de outubro de 2001, na qualidade de instituição administradora do **OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/ME nº 26.091.656/0001-50, nos termos do artigo 9º, parágrafo 1º do Regulamento do Fundo, informa aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral que os Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada em 18 de fevereiro de 2020, aprovaram a realização da 3ª (terceira) emissão de novas cotas do Fundo (“Novas Cotas” e “Terceira Emissão”, respectivamente), as quais, respeitado o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras dos Cotistas abaixo descritos, serão objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”, “Instrução CVM nº 472/08” e “Oferta Restrita”, respectivamente).

O valor total da Oferta Restrita, incluindo a subscrição por meio do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras no âmbito da Oferta Restrita, é de até R\$ 150.000.100,54 (cento e cinquenta milhões, cem reais e cinquenta e quatro centavos) (“Montante Inicial da Oferta”), correspondente a até 1.409.378 (um milhão quatrocentas e nove mil trezentas e setenta e oito) Novas Cotas, pelo valor unitário de R\$ 106,43 (cento e seis reais e quarenta e três centavos), o qual já inclui os custos de distribuição (“Preço da Emissão”), valor este fixado, nos termos do artigo 9º, parágrafo 4º do Regulamento, de acordo com o valor patrimonial das cotas do Fundo, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas pelo Fundo.

Será admitida a distribuição parcial da Oferta Restrita, observado o montante mínimo de R\$ 20.000.006,31 (vinte milhões, seis reais e trinta e um centavos) (“Montante Mínimo da Oferta”), correspondente a 187.917 (cento e oitenta e sete mil, novecentas e dezessete) Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), conforme aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 18 de fevereiro de 2020 (“AGE”), cuja ata se encontra disponível para acesso no site do Administrador no endereço <http://corretora.finaxis.com.br/fundos/ourinvest-jpp-fii/> ou <http://corretora.finaxis.com.br/> (neste website, acessar “Fundos de Investimento” na barra superior, em seguida clicar em “Fundos Administrados” na aba do menu, no campo “Gestor do Fundo” selecionar a opção “JPP CAPITAL INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA”, e então clicar em “OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”). As principais características

da Oferta Restrita estão descritas na ata da AGE, de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas as Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta Restrita poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, com o envio do Comunicado de Encerramento à CVM, na forma prevista no artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de colocação deverão ser canceladas pelo Administrador, sendo mantida a oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos da ata da AGE.

A Oferta Restrita 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.

A Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Avenida Paulista, 1728 – Sobreloja, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.997.804/0001-07, atuará como o coordenador líder da Oferta Restrita (“Coordenador Líder”).

Nos termos do parágrafo 1º do artigo 9 do Regulamento, é assegurado aos Cotistas, detentores de cotas nesta data, o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas (“Direito de Preferência”), no período compreendido entre 02 de março de 2020, inclusive, e 13 de março de 2020, inclusive (“Período de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,73405295326. Abaixo, disponibilizamos o cronograma tentativo para a Oferta Restrita:

	Datas Previstas*
Realização da AGE	18/02/2020
Divulgação do Fato Relevante	26/02/2020
Início do período de exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador (inclusive)	04/03/2020
Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3 (inclusive)	16/03/2020
Encerramento do período para a cessão do Direito de Preferência entre Cotistas perante o Escriturador	16/03/2020
Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador (inclusive)	17/03/2020
Data de Liquidação do Direito de Preferência	18/03/2020
Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	18/03/2020
Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	19/03/2020
Encerramento do Exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3	24/03/2020

Encerramento do Exercício do Direito de Subscrição de Sobras no Escriturador	25/03/2020
Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	26/03/2020
Divulgação do Comunicado de Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Comunicação de Início da Oferta Restrita	27/03/2020
Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição dos demais investidores	27/03/2020
Encerramento do Exercício do Direito de Subscrição dos demais investidores	02/04/2020

*As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador e do Gestor do Fundo.

A quantidade máxima de Novas 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 Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

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 10º (décimo) Dia Útil contado 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.

Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador. Os Cotistas poderão negociar com seus respectivos Direitos de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (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.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Preferência ("Data de Liquidação do Direito de Preferência"), qual seja 18 de março de 2020, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Restrita, será divulgado, até o 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período de Preferência, o fato relevante de encerramento do Período de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Preferência") no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas no âmbito da Oferta Restrita.

Durante o Período de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas ("Recibo de Subscrição"). Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, o Recibo de Subscrição não será negociável. Tal Recibo de Subscrição será correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida pelo Cotista, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o comunicado de encerramento da Oferta Restrita e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Ressalta-se que as Novas Cotas adquiridas no âmbito da Oferta Restrita ficarão bloqueadas na B3 e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Cotista, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09.

Durante o período em que os Recibo de Subscrição ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472/08 ("Investimentos Temporários"), calculados desde a data de sua integralização até o último dia do mês em que ocorrer tal integralização. Adicionalmente, a partir do último dia do mês em que ocorrer a integralização das Novas Cotas (exclusive) e da conversão do recibo de Nova Cota devido pelo Cotista que exerceu seu Direito de Preferência em Cota, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

As Novas Cotas da Oferta Restrita, desde que alcançado o Montante Mínimo da Oferta, farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua subscrição e integralização e com direitos iguais às demais cotas do Fundo.

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.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, os valores já depositados por Cotista que tenha exercido seu Direito de Preferência serão devolvidos, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta Restrita que será enviado pelo Coordenador Líder. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, conforme descrito neste item, os Cotistas deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, tenha condicionado, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta Restrita, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não tenha sido atingida pela Oferta Restrita, este Cotista não terá o seu Recibo de Subscrição convertido em Nova Cota, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Cotista já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos Cotistas, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta Restrita que será enviado pelo Administrador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Adicionalmente, no âmbito da Oferta Restrita, o Fundo poderá contratar instituições intermediárias, não ligadas ao Administrador ou ao gestor do Fundo, para suporte na realização da Emissão.

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2020.

Atenciosamente,

FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administrador do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário – FII