

Leia atentamente o prospecto e o regulamento antes de aceitar a oferta, em especial as seções "Fatores de Risco"

## ANÚNCIO DE INÍCIO

### OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DO

# OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 26.091.656/0001-50

Código ISIN nº BROUJPTF006

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/020 em 30 de maio de 2019.

A **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Aveida Paulista nº 1.728, sobreloja, CEP 01310-919, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07 ("**Coordenador Líder**"), comunica, nos termos dos artigos 52 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 400/03**"), o início da distribuição pública de até 1.000.000 (um milhão) cotas do **OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.091.656/0001-50 ("**Quantidade Total de Cotas**", "**Cotas**" e b, respectivamente), com valor nominal unitário de R\$ 104,41 (cento e quatro reais e quarenta e um centavos), perfazendo o montante total de até R\$ 104.410.000,00 (cento e quatro milhões e quatrocentos e dez mil reais) ("**Oferta**" e "**Montante Total da Oferta**") observado que, a Quantidade Total de Cotas da Oferta poderá ser acrescida de um lote adicional pelo Coordenador Líder, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, equivalente a até 20% (vinte por cento) da Quantidade Total de Cotas:

# R\$ 104.410.000,00

(cento e quatro milhões e quatrocentos e dez mil reais)

sendo todas as Cotas escriturais e nominativas, a serem integralizadas à vista, em moeda corrente nacional e distribuídas de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, e com a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472/08**"). A opção de lote adicional poderá ser destinada a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

A Oferta admitirá, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a subscrição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e a integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta e seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição de, no mínimo Cotas, equivalentes ao Montante Mínimo da Oferta.

## 1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

### 1.1. Constituição

O Fundo foi constituído por meio do "*Instrumento de Constituição do Ourinvest JPP Fundo De Investimento Imobiliário-FII*", celebrado pelo Administrador em 25 de julho de 2016 e registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, sob o nº 1802610, por meio do qual foi aprovado o seu regulamento. Em 05 de outubro de 2016, o Administrador celebrou o "*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário-FII*", registrado em 07 de outubro de 2016, sob o nº 1.807.120, perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, que aprovou: (i) a nova administração do Fundo; (ii) uma nova versão do regulamento do Fundo; e (iii) a primeira emissão de quotas do Fundo. Em 18 de novembro de 2016, o Administrador celebrou o "*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário-FII*", registrado em 22 de novembro de 2016, sob o nº 1.809.797, perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, de forma a atender exigências feitas pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"). Em 27 de dezembro de 2016, o Administrador celebrou o "*Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário-FII*", registrado em 28 de dezembro de 2016, sob o nº 1812014, perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual aprovou a alteração da razão social do Administrador. Em 04 de janeiro de 2017, o Administrador celebrou o "*Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário-FII*", registrado em 06 de janeiro de 2017, sob o nº 1812599, perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("**Regulamento**"), de forma a atender exigências feitas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"). A Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 05 de abril de 2019, nos termos do Regulamento e demais regulamentações aplicáveis ("**Assembleia Geral**"), deliberou pela presente Oferta. O Regulamento encontra-se disponível na rede mundial de computadores do Administrador, da B3 e da CVM, nos seguintes endereços eletrônicos:

- **Administrador**

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

**Website:** [www.finaxis.com.br](http://www.finaxis.com.br)

**Link para acesso ao Regulamento:**

<http://corretora.finaxis.com.br/fundos/ourinvest-jpp-fii/> ou [corretora.finaxis.com.br](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")



- **CVM**  
**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**  
**Website:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)  
**Link para acesso ao Regulamento:**  
[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário - FII"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o Fundos.Net através do link "Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET (Clique aqui)", buscar por "Regulamento", e, então, selecionar a última versão do Regulamento).

- **B3:**  
**B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**  
**Website:** [http://www.b3.com.br/pt\\_br](http://www.b3.com.br/pt_br)  
**Link para acesso ao Regulamento:**  
[http://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fis-listados/](http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fis-listados/) (neste *website* buscar e selecionar "OURINVEST JPP FDO INV IMOB - FII", acessar "Informações Relevantes" e selecionar o ano "2019", localizar e selecionar a opção "Regulamento").

## 1.2. Tipo do Fundo

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas, pelo Investidor, conforme definido abaixo, sendo regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**"), pela Instrução CVM nº 472/08, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

## 1.3. Prazo de Duração

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

## 1.4. Aprovação da Oferta

A Oferta foi aprovada nos termos da Assembleia Geral.

## 1.5. Classificação ANBIMA

Para fins do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" o Fundo é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa", segmento híbrido.

## 1.6. Objetivo do Fundo

O Fundo tem como objetivo a realização de investimentos em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez (conforme definidos no Regulamento) buscando proporcionar aos Cotistas, em regime de melhores esforços, uma rentabilidade superior à Rentabilidade Alvo, fundamentalmente a partir dos ganhos decorrentes da rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez.

## 1.7. Cotas

As Cotas do Fundo serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e correspondem a frações ideais de seu patrimônio, terão a forma nominativa e escritural e não sendo resgatáveis.

## 1.8. Limites de Investimento no Fundo

Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta de Cotas do Fundo. No âmbito desta Oferta não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, atribuídos a qualquer Investidor.

## 1.9. Auditor Independente

Para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras e das demais contas do Fundo, o Fundo contratou a **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 37, 1º andar, Conjunto 12, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.830.108/0001-65.

## 1.10. Administrador

O fundo é administrado pela **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.842, 1º andar, conjunto 17, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.317.692/0001-94, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de fundos de investimento, por meio do Ato Declaratório nº 6.547, de 18 de outubro de 2001 ("**Administrador**").

## 1.11. Gestor

A gestão do Fundo é realizada pela **JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 287, 6º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.516.035/0001-20 ("**Gestor**").

## 1.12. Escriturador e Custodiante

A escrituração e a custódia das Cotas do Fundo será exercida pelo **BANCO FINAXIS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Pasteur, nº 463, 11º andar, Água Verde, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.758.741/0001-52, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 11.821, expedido em 18 de julho de 2011.

## 1.13. Taxa de Administração e Taxa de Performance

Pela prestação dos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulação vigente, o Fundo pagará uma remuneração conforme tabela abaixo:

Faixa do Valor de Referência do Fundo	Valor Percentual Praticado (ao ano)
R\$0,00 a R\$50.000.000,00	1,1625%
R\$50.000.000,01 a R\$100.000.000,00	1,125%
Acima de R\$100.000.000,01	1,05%

Adicionalmente ao percentual aplicável conforme a faixa do Valor de Referência do Fundo, deverá ser respeitado um valor mínimo mensal de: **(a)** R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais), nos primeiros seis meses; **(b)** R\$24.000,00 (vinte e quatro mil reais), do sétimo ao décimo segundo mês; e **(c)** R\$28.250,00 (vinte e oito mil duzentos e cinquenta reais), a partir do 13º (décimo terceiro) mês de atividade do Fundo, corrigido anualmente pelo IGP-M.

A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, por Dia Útil, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, como despesa do Fundo, e será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

A Taxa de Administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de Assembleias Gerais. Não estão incluídas, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização ou assessoria legal ao Fundo, entre outros, bem como os serviços de custódia qualificada.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, incluindo para o Gestor, que observará o disposto no Contrato de Gestão, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Além da Taxa de Administração, será devida uma Taxa de Performance ao Gestor, equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração, que exceder a Rentabilidade Alvo, qual seja o IMA-B 5 acrescido de 0,50% (meio por cento) ao ano (conforme abaixo).

A Taxa de Performance do Fundo será cobrada com base no resultado do Fundo, considerando-se a valorização do Patrimônio Líquido do Fundo, acrescido dos rendimentos distribuídos aos cotistas conforme disciplinado neste Regulamento e na legislação em vigor. Uma vez que a soma da valorização do Patrimônio do Fundo acrescido ao montante distribuído de rendimentos aos cotistas for superior à Rentabilidade Alvo, será devida a Taxa de Performance.

A Taxa de Performance será devida semestralmente e paga no 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro, sendo calculada para cada Período de Referência e com base na seguinte fórmula:

$$TP = (PBruto - PBenchmark) * 20\%, \text{ Sendo que:}$$

**PBruto** = PAtual + Distribuição de Rendimentos - Integralizações

**PBenchmark** = (Cota Benchmark \* Quantidade)

**Cota Benchmark** = Cota Base \* Rentabilidade Alvo

**Rentabilidade Alvo** =

Onde,

**TP** é a Taxa de Performance;

**PBruto** é o patrimônio bruto incluindo os rendimentos e excluindo as integralizações;

**PAtual** é a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades e provisões, mais TP acumulada no período;

**Quantidade** é a quantidade de cotas resultante da integralização;

**Distribuição de Resultado** conforme descrito no Capítulo XVI do Regulamento;

**Integralizações** conforme previsto no Suplemento e, quando for o caso, na aprovação das novas emissões de Cotas;

**PBenchmark** é o patrimônio base corrigido pelo benchmark;

**Cota Benchmark** é a cota base corrigida pela Rentabilidade Alvo;

**Cota Base** é a cota do dia da aplicação ou da última performance devida;

**Rentabilidade Alvo** é a variação acumulada do IMA-B 5 acrescido de 0,50%a.a. entre a Data Base e a data de cálculo;

**Data Base** é o dia da aplicação ou da última Taxa de Performance cobrada;

**IMA-B 5** é um índice divulgado pela ANBIMA, composto pelos títulos atrelados ao IPCA, através do seu site (<http://portal.anbima.com.br/informacoes-tecnicas/indices/ima/Pages/resultados-e-carteiras.aspx>);

**d0** é o dia referente a divulgação mais recente do IMA-B 5;

**d-1** é o dia anterior a divulgação mais recente do IMA-B 5.

**A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA, ESTIMATIVA, PROJEÇÃO OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE AOS COTISTAS POR PARTE DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR. ADEMAIS, DIVERSOS FATORES PODERÃO AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO, NOTADAMENTE CONFORME DESCRITO NO REGULAMENTO E NOS DOCUMENTOS DA OFERTA.**

## 2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 2.1. Número da Emissão:

A presente emissão representa a 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo, nos termos da Assembleia Geral.

### 2.2. Montante Total da Oferta:

O Montante Total da Oferta será de até R\$ 104.410.000,00 (cento e quatro milhões e quatrocentos e dez mil reais), observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

### 2.3. Quantidade de Cotas:

A Oferta será composta por até 1.000.000 (um milhão) Cotas. O Coordenador Líder poderá aumentar a Quantidade Total de Cotas em até 20% (vinte por cento), ou seja 200.000 (duzentas mil) Cotas, a serem emitidas na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03 ("**Lote Adicional**"). A opção de Lote Adicional poderá ser destinada a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. A Quantidade Total de Cotas poderá, também, ser reduzida em virtude de distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

### 2.4. Série:

Única.

### 2.5. Tipo de Distribuição:

Primária.

### 2.6. Coordenador Líder e Instituições Participantes:

O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro ("**Instituições Participantes**"), caso entenda adequado, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Oferta. Foram convidadas as seguintes Instituições Participantes:

- (i) Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores;
- (ii) RB Capital Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
- (iii) Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;
- (iv) Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.;
- (v) Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.;
- (vi) Genial Institucional Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A.; e
- (vii) Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores.

#### 2.7. Taxa de Ingresso:

Não haverá cobrança de taxa de ingresso pelo Fundo.

#### 2.8. Lote Adicional

Na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, o Coordenador Líder poderá optar por acrescer à Quantidade Total de Cotas em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 200.000 (duzentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas.

#### 2.9. Investimento Mínimo por Investidor

Não haverá montante mínimo por Investidor.

#### 2.10. Montante Mínimo da Oferta e Distribuição Parcial

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de Cotas totalizando o montante mínimo de R\$ 20.882.000,00 (vinte milhões e oitocentos e oitenta e dois mil 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.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido até o término do Período de Colocação, os valores que forem integralizados pelos Investidores serão devolvidos aos respectivos subscritores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Ativos de Liquidez realizadas no período, decrescido dos eventuais tributos aplicáveis.

Tendo em vista a possibilidade de subscrição parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, o Investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que haja a distribuição: **(a)** da totalidade das Cotas objeto da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição, mediante crédito em conta; ou **(b)** de uma proporção ou volume mínimo originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta, podendo o Investidor, observados os procedimentos operacionais da B3, no momento da aceitação, indicar se, implementandose a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas por ele indicadas ou quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindose, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele indicadas, sendo que, se o Investidor tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição, mediante crédito em conta.

**OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO REGULAMENTO E DO PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA".**

#### 2.11. Preço de Subscrição

O Preço de subscrição de Cotas, será de R\$ 104,41 (cento e quatro reais e quarenta e um centavos) por Cota, valor definido conforme o valor patrimonial das Cotas do Fundo apurado no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação desse 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 do Fundo, observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM ("**Preço de Subscrição**").

#### 2.12. Público-Alvo

A Oferta é destinada a 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 ("**Investidores**"). Não haverá divisão da Oferta entre investidores não institucionais e investidores institucionais.

#### 2.13. Declaração de Inadequação do Investimento

**O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE OS FIIS ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FIIS TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.**

Adicionalmente, os Investidores deverão ler atentamente a seção "*Fatores de Risco*" constante no Prospecto e no Regulamento.

**O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

#### 2.14. Distribuição e Negociação das Cotas:

As Cotas serão: **(i)** distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("**DDA**"), administrado pela B3; e **(ii)** negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

#### 2.15. Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas

Observadas as condições específicas aplicáveis ao Direito de Preferência e às Sobras, conforme definidos a seguir, a subscrição das Cotas será feita nos termos do Boletim de Subscrição, sendo que as Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação serão canceladas pelo Administrador. O Boletim de Subscrição servirá como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito. Os pedidos de subscrição deverão ser dirigidos ao Coordenador Líder ou às Instituições Participantes da Oferta, a quem caberá, observados **(i)** o limite das Cotas emitidas; e **(ii)** o Público-Alvo da Oferta, aceitá-los ou não, de acordo com os procedimentos de distribuição.



As Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, observado o previsto abaixo.

Quando de seu ingresso no Fundo, cada Investidor deverá assinar Termo de Adesão ao Fundo a ser disponibilizado pelo Administrador. Caberá a cada Investidor informar imediatamente ao Administrador a alteração ou atualização de seus dados cadastrais.

#### 2.16. Destinação dos Recursos

Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, selecionados a exclusivo critério do Gestor desde que observada a Política de Investimento.

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.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não venha a ser atingido até o término do Período de Colocação, os valores que tiverem sido integralizados pelos Investidores serão devolvidos aos respectivos subscritores, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Ativos de Liquidez realizadas no período, decrescido dos eventuais tributos aplicáveis.

Para maiores informações sobre os Ativos Alvo que podem ser adquiridos pelo Fundo, bem como sobre a concentração da carteira do Fundo, favor verificar o item "Política de Investimento", item 6.6 do Prospecto e o item 5.2.9 "Risco de Concentração da Carteira do Fundo", do Prospecto.

#### 2.17. Procedimento de Distribuição

O Coordenador Líder realizará a distribuição pública primária, no Brasil, das Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços de colocação, no Montante Total da Oferta, devendo ser observado, no entanto, o Montante Mínimo da Oferta. A distribuição terá início após: **(i)** o deferimento do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a disponibilização do Prospecto aos Investidores; e **(iii)** a divulgação deste Anúncio de Início; encerrando-se na divulgação do Anúncio de Encerramento.

#### 2.18. Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas, detentores de Cotas na presente data, o direito de preferência na subscrição das Cotas inicialmente ofertadas ("**Direito de Preferência**"), pelo prazo de 10 (dez) Dias Úteis (observado os procedimentos da B3 e do Escriturador), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 1,38888888888888, calculado considerando-se a Quantidade Total de Cotas, sem considerar o Lote Adicional, dividido pelo número total de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na presente data. 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, indicado no Cronograma da Oferta, disponibilizado neste Anúncio de Início e no Prospecto ("**Período de Exercício do Direito de Preferência**"), observado que **(a)** até o 9º (nono) Dia Útil contado a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(b)** 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, e não perante o Coordenador Líder, pelo endereço de e-mail [escrituracao@fnaxis.com.br](mailto:escrituracao@fnaxis.com.br). O horário de atendimento do Escriturador é das 10:00 às 17:00, apenas de Dias Úteis.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: **(i)** por meio da B3, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 5º (quinto) Dia Útil contado a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou por meio do Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 9º (nono) Dia Útil contado a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas **(i)** deverão indicar a quantidade de Cotas objeto da Oferta a ser subscrita; **(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 observados os termos e condições descritos no item 4.1.3 do Prospecto; e **(iii)** deverão manifestar a intenção de participar em um eventual rateio de sobras das Cotas não subscritas durante o exercício do Direito de Preferência.

A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada: **(i)** pelo Preço de Subscrição, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas; e **(ii)** na Data de Liquidação do Direito de Preferência, correspondente ao dia do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("**Data de Liquidação do Direito de Preferência**"), observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

**É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.**

#### 2.19. Sobras

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência 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 ("**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, o qual será o resultado da divisão entre **(i)** o número de Cotas remanescentes na Oferta 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 dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas ou terceiro cessionário do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente durante o período de exercício do direito de subscrição de sobras indicado no Cronograma da Oferta, disponibilizado neste Anúncio de Início e no Prospecto ("**Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras**"), observado que: até o 5º (quinto) Dia Útil contado a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, inclusive, junto ao Escriturador ou à B3, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador ou da B3, conforme o caso. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, somente seu Direito de Subscrição de Sobras.

A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras será realizada pelo Preço de Subscrição, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas e na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, correspondente à data da liquidação das Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras ("**Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras**"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

**É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS.**

## 2.20. Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição de Cotas, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: **(i)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; e **(ii)** o tratamento justo e equitativo aos Investidores ("**Plano de Distribuição da Oferta**"). O Plano de Distribuição da Oferta terá os seguintes termos e condições:

**(i)** após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a disponibilização do Prospecto e a divulgação do presente Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (ii) abaixo;

**(ii)** os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º da Instrução CVM nº 400/03;

**(iii)** observado o artigo 54 da Instrução CVM nº 400/03, a Oferta somente terá início após **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e **(c)** a disponibilização do Prospecto aos Investidores;

**(iv)** os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência;

**(v)** após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro 1º Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência, informando o montante total de Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas a serem distribuídas no Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras;

**(vi)** os Cotistas que exercerem o Direito de Subscrição de Sobras deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras;

**(vii)** após o término do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, será divulgado, no primeiro Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Subscrição de Sobras ("**Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Subscrição de Sobras**"), informando o montante total de Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Subscrição de Sobras e a quantidade de Cotas a serem distribuídas ao mercado;

**(viii)** observado o disposto acima, não há limitação à subscrição de Cotas por um único Investidor;

**(ix)** o Coordenador Líder e as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Cotas, cujo montante de Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Cotas divulgado Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Subscrição de Sobras;

**(x)** os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la mediante a formalização do Boletim de Subscrição perante o Coordenador Líder as demais Instituições Participantes da Oferta, o qual será acompanhado do Termo de Adesão ao Regulamento, sendo certo que a integralização das Cotas será realizada nas respectivas datas de liquidação, conforme definido no Cronograma da Oferta, indicada nesse Anúncio de Início e no Prospecto (conforme o caso "**Datas de Liquidação**" ou "**Data de Liquidação**");

**(xi)** nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, o Investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que haja a distribuição: **a.** da totalidade das Cotas objeto da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição, mediante crédito em conta; ou **b.** de uma proporção ou volume mínimo originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta, podendo o Investidor, no momento da aceitação, indicar se, implementando se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas por ele indicadas ou quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele indicadas, sendo que, se o Investidor tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição, mediante crédito em conta.

**(xii)** caso na alocação de qualquer Data de Liquidação seja verificado excesso de demanda por Cotas em montante superior ao Montante Total da Oferta, considerando inclusive o Lote Adicional, será realizado rateio proporcional das ordens para subscrição e integralização das Cotas na respectiva Data de Liquidação, sendo certo que o rateio proporcional será realizado pela B3, que consolidará as informações a respeito do montante efetivamente subscrito pelos Investidores e aplicará o referido rateio proporcional aos Investidores cujas ordens serão liquidadas junto à B3, informando ao Coordenador Líder o cálculo do rateio proporcional realizado;

**(xiii)** conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade das Cotas inicialmente ofertadas, será vedada a colocação das Cotas em quaisquer Pessoas Vinculadas (conforme definidas no inciso (vi) do artigo 1º da Instrução CVM nº 505/11, conforme alterada);

**(xiv)** a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como do Plano de Distribuição;

**(xv)** não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e

**(xvi)** uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "5 FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA PÚBLICA" ITEM 5.1.2 DO PROSPECTO.**

## 2.21. Encerramento da Oferta

Após a última Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o anúncio de encerramento da distribuição pública das Cotas ("**Anúncio de Encerramento**"), elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03, será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da CVM, da B3, do Gestor e do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03, independentemente do número de Cotas que vierem a ser subscritas, observado, no entanto, o Montante Mínimo da Oferta.

## 2.22. Período de Colocação

Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação deste Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta 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**").

## 2.23. Responsável pelos Custos da Oferta

O Fundo será responsável pelos custos relativos à distribuição primária das Cotas da Oferta.

## 2.24. Cronograma Estimativo da Oferta

Estima-se que o cronograma estimativo da Oferta será o seguinte:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta junto à CVM e à B3	24.04.2019
2	Recebimento de Ofício de Exigências da CVM	09.05.2019
3	Cumprimento de exigências	16.05.2019
4	Obtenção do Registro da Oferta	30.05.2019
5	Divulgação do Prospecto Divulgação do Anúncio de Início	03.06.2019
6	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	10.06.2019
7	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	14.06.2019
8	Encerramento do Exercício do Direito de Preferência na B3	21.06.2019
9	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	21.06.2019
10	Encerramento do Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	24.06.2019
11	Data de Liquidação do Direito de Preferência	25.06.2019
12	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	26.06.2019
13	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	27.06.2019
14	Encerramento do Exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3	03.07.2019
15	Encerramento do Exercício do Direito de Subscrição de Sobras no Escriturador	03.07.2019
16	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	04.07.2019
17	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, informando o início do período para distribuição ao mercado	05.07.2019
18	Início do Período da 1º Período de distribuição ao mercado	08.07.2019
19	Encerramento do Período da 1º Período de distribuição ao mercado	29.07.2019
20	Data de Liquidação do Período da 1º Período de distribuição ao mercado	02.08.2019
21	Divulgação do Comunicado de Encerramento do 1º Período de distribuição ao mercado Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	05.08.2019

<sup>(1)</sup> As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador e do Coordenador Líder. Após a concessão do registro da Oferta, qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, segundo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

<sup>(2)</sup> A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

<sup>(3)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o item "Suspensão, Cancelamento, Alterações das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta", na seção 4 do Prospecto.

<sup>(4)</sup> No período entre as liquidações, poderá, a critério do Coordenador Líder, haver liquidações intermediárias.

<sup>(5)</sup> O Cronograma da Oferta estipula até o 2º Período para distribuição ao mercado, sendo que, caso haja demais períodos para distribuição ao mercado, o Coordenador Líder informará à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado(s) ao mercado.

<sup>(6)</sup> O Prazo para Encerramento do Exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3 foi fixado a pedido da B3 em atendimento aos seus procedimentos operacionais.

## 2.25. Registro da Oferta

**A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2019/020 EM 30 DE MAIO DE 2019.**

## 2.26. Data de Início da Oferta

A Oferta terá início na presente data, qual seja, 03 de junho de 2019.

## 2.27. Suspensão, Cancelamento, Alterações das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

Havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes da Oferta, ou que a fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do Fundo, representado por seu Administrador, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo.

A revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que tiverem aderido à Oferta os valores dados em contrapartida às Cotas ofertadas, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM nº 400/03, sem qualquer juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes (sendo que com base na legislação vigente nessa data não há incidência de tributos).

A modificação da Oferta deverá ser prontamente divulgada através dos mesmos meios utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Na hipótese prevista acima, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Na hipótese de (i) não haver a conclusão da Oferta; (ii) rescisão do Contrato de Estruturação e Distribuição; (iii) cancelamento da Oferta; (iv) revogação da Oferta, que torne ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores ou, ainda; (v) em qualquer hipótese de devolução dos Boletins de Subscrição em função de expressa disposição legal, todos os Boletins de Subscrição serão automaticamente cancelados e o Coordenador Líder comunicará o cancelamento da Oferta, inclusive por meio de publicação de comunicado aos Investidores de quem tenham recebido o Boletim de Subscrição, sendo que caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento, os valores depositados serão integralmente devolvidos, acrescido de eventuais rendimentos oriundos dos Ativos de Liquidez adquiridos com recursos integralizados no âmbito da Oferta, com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

A revogação, suspensão ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada pelos mesmos veículos utilizados para divulgação deste Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03.

**A RENTABILIDADE-ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS.**

### **3. LOCAIS DE DIVULGAÇÃO**

**ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, O COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRES E QUAISQUER COMUNICADOS AO MERCADO RELATIVOS A TAIS EVENTOS RELACIONADOS À OFERTA SERÃO INFORMADOS POR MEIO DA DISPONIBILIZAÇÃO DE DOCUMENTOS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES, NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM, DA B3 E DO FUNDOS.NET, ADMINISTRADO PELA B3, NOS WEBSITES ABAIXO INDICADOS. NÃO HAVERÁ PUBLICAÇÃO EM JORNAL.**

#### **• Administradora**

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

**Website:** [www.finaxis.com.br](http://www.finaxis.com.br)

**Link para acesso ao Anúncio de Início e ao Anúncio de Encerramento:**

<http://corretora.finaxis.com.br/fundos/ourinvest-jpp-fii/> ou [corretora.finaxis.com.br](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").

#### **• Coordenador Líder**

**OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

**Website:** <http://www.ourinvest.com.br>

**Link para acesso ao Prospecto, Anúncio de Início e ao Anúncio de Encerramento:**

<http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-ourinvest-jpp>

#### **• COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

**Website:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

**Link para acesso ao Anúncio de Início e ao Anúncio de Encerramento:**

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Ourinvest JPP"; clicar no link do nome do Fundo; clicar em "aqui" em "Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET" selecionar o documento desejado (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento, etc.); e, por fim, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento").

#### **• B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

**Website:** <http://www.b3.com.br>

**Link para acesso ao Anúncio de Início e ao Anúncio de Encerramento:**

<http://www.b3.com.br>, neste site acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas públicas / Saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos > "OURINVEST JPP FDO INV IMOB - FII - 2ª emissão" e, então, localizar o documento requerido).

**ADICIONALMENTE, OS DEMAIS DOCUMENTOS MENCIONADOS NOS ARTIGOS 39, 40 E 41 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08 SERÃO DIVULGADOS NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA CVM E DA B3, CONFORME ABAIXO INDICADO:**

#### **• Administradora**

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

**Website:** [www.finaxis.com.br](http://www.finaxis.com.br)

**Link para acesso aos demais documentos relacionados ao Fundo:**

<http://corretora.finaxis.com.br/fundos/ourinvest-jpp-fii/> ou [corretora.finaxis.com.br](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").

#### **• COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

**Website:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

Link para acesso aos demais documentos relacionados ao Fundo: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Ourinvest JPP"; clicar em "aqui" em "Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET" selecionar o documento desejado (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento, etc.); e, por fim, clicar no documento desejado).

#### **• B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

**Website:** <http://www.b3.com.br/>

**Link para acesso aos demais documentos relacionados ao Fundo:**

[http://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fis-listados/](http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fis-listados/) (neste *website* clicar em "Ourinvest JPP FDO INV IMOB"; após clicar em "Documentos Anteriores"; clicar em "Outros Documentos" e, por fim, clicar no documento desejado)



#### 4. OUTRAS INFORMAÇÕES

Para maiores informações e esclarecimentos sobre a Oferta e as Cotas, bem como para obtenção do exemplar do Regulamento e do Prospecto, os interessados deverão dirigir-se ao Coordenador Líder, à CVM ou à B3, nos endereços indicados abaixo.

- **Coordenador Líder**

**OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, São Paulo - SP

**At.:** Fernando Mett Fridman

**Tel.:** (11) 4081 4419

**Fax:** (11) 4081 4444

**E-mail:** [ofertaspublicas@ourinvest.com.br](mailto:ofertaspublicas@ourinvest.com.br)

**Website:** <http://www.ourinvest.com.br>

**Link para acesso ao Prospecto:**

<http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-ourinvest-jpp>

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo - SP

**Website:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

**Link para acesso ao Prospecto:**

**[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)** (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Ourinvest JPP"; clicar em "aqui" em "Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET" selecionar o documento desejado (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento, etc); e, por fim, clicar em "Prospecto").

- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

**Website:** <http://www.b3.com.br>

**Link para acesso ao Prospecto:**

(<http://www.b3.com.br>, neste site acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas públicas / Saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos > "OURINVEST JPP FDO INV IMOB - FII - 2ª emissão" e, então, localizar o documento requerido).

Para fins deste Anúncio de Início, "Dia Útil", significa qualquer dia que não seja: **(i)** sábados e domingos; **(ii)** feriados de âmbito nacional; **(iii)** feriados do calendário financeiro; **(iv)** feriados no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo; e **(v)** dias em que não houver expediente na B3.

Adicionalmente, os termos que não estejam definidos neste Anúncio de Início terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Prospecto e/ou no Regulamento.

**O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.**

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Ao Investidor é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo de investimento ao aplicar seus recursos.

**O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FAtores DE RISCO".**

**A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

A data deste Anúncio de Início é de 03 de junho de 2019



COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



CUSTODIANTE E ESCRITURADOR



ASSESSOR LEGAL



INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES

