

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST RENDA ESTRUTURADA
CNPJ N.º 28.516.650/0001-03

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR – CARTA CONSULTA DATADA DE 30 DE NOVEMBRO 2021

Prezado Sr. Cotista,

BANCO OURINVEST S.A., com sede na Cidade São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 2º ao 4º, 7º e 11º andares, inscrito no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST RENDA ESTRUTURADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.516.650/0001-03 (“Fundo”), nos termos do artigo 21 da Instrução CVM nº 472, em 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“ICVM 472”), realizou **consulta formal** aos seus cotistas (“Cotistas”) sobre a **ratificação** da decisão dos cotistas do Fundo, objeto da consulta formal, cujo Termo de Apuração foi divulgado em 06.06.2018 na qual se aprovou a aquisição, alienação e/ou negociação, pelo Fundo, dos seguintes ativos financeiros e valores mobiliários (“Ativos”), que podem ser adquiridos, distribuídos, estruturados, detidos, emitidos, administrados ou geridos (i) pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas; (ii) pelo Gestor, conforme definido no Regulamento ou pessoas a ele ligadas; (iii) por fundos de investimento e/ou outros veículos de investimento detidos, administrados e/ou geridos pelo Administrador, Gestor ou por pessoas a eles ligadas, observando-se os limites por modalidade de ativo e por emissor previstos na regulamentação aplicável: (a) Cotas de Fundos de Investimento (“Cotas”); (b) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); (c) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), (d) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); e (e) Letras Hipotecárias (“LH”).

Em vista da referida ratificação, o Gestor e o Administrador deverão observar, adicionalmente aos limites e condições previstos na regulamentação aplicável e no Regulamento, os seguintes requisitos (“Requisitos Para Aquisição de Ativos de Pessoas Ligadas”) para aquisição de Ativos de Pessoas Ligadas conforme consignado no Prospecto Definitivo da Oferta 3ª Emissão do Fundo:

1. O investimento em Cotas de fundos imobiliários geridos ou administrados por parte relacionada do Administrador ou do Gestor devem observar, no mínimo, e de forma cumulativa, as características abaixo:

- (i) O investimento em fundos imobiliários geridos ou administrados por parte relacionada do Administrador ou do Gestor deve observar, no mínimo e de forma cumulativa, as seguintes características: (a) fundos imobiliários que invistam preponderantemente em títulos e valores mobiliários (FIIs de Papel): (1) tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM nº 400 ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476; e (2) não possuam em seu patrimônio mais de 70% (setenta por cento) da carteira em CRI emitidos por parte relacionada; e (b) fundos imobiliários que invistam preponderantemente em empreendimentos imobiliários ou fundos imobiliários que invistam nos ativos previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472, sem uma concentração específica em determinados ativos: (1) tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM nº 400 ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476; (2); não possuam alavancagem superior a 40% (quarenta por cento) de seu patrimônio; e (3) possuam imóveis em desenvolvimento no máximo de 35% de seu patrimônio;

- (ii) Os investimentos em LCI e LIG emitidas por Pessoa Ligada não podem representar, para cada modalidade de Ativo, mais de 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.
- (iii) Para o investimento em CRI emitidos por Pessoa Ligada, deve-se observar o seguinte: (a) Os CRI devem ter garantia real ou, caso a emissão (ou série) não conte com garantia real, o devedor ou a emissão (ou série) em si deverão contar com rating mínimo A-; (b) *duration* máximo de 7 (sete) anos; (c) ser indexados ao índice de preço ou CDI; (d) observar razão de garantia (*loan to value* - LTV) máximo de 80% (oitenta por cento); (e) o rating da emissão não será exigido, exceto na hipótese prevista no item (a) anterior; (f) os CRI poderão ser de classe única, sênior ou mezanino; (g) no máximo 35% (trinta e cinco por cento) de cada emissão (ou série) poderá ser adquirida pelo Fundo; e (h) Os CRI deverão ser lastreados em créditos sobre os quais haja sido instituído o regime fiduciário previsto no art. 9º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Tal aprovação é necessária, uma vez que as operações acima mencionadas são caracterizadas, nos termos do art. 34 da ICVM 472, como “atos que caracterizam conflito de interesses”, o que demanda aprovação prévia, específica e informada de cotistas que representem, no mínimo, 25% das cotas emitidas pelo Fundo.

A proposta do Administrador é pela aprovação da matéria constante da ordem do dia, tendo em vista que:

- a) A aprovação da referida matéria ampliará a gama de Ativos que podem ser adquiridos pelo Fundo, de forma a possibilitar uma maior diversificação do portfólio com a adequada relação risco retorno;
- b) Os Requisitos para Aquisição de Ativos de Pessoas Ligadas constaram do Prospecto da 3ª Emissão de Cotas do Fundo e são adicionais à aprovação apurada em 06/06/2018 que já conferia autorização ao Gestor e ao Administrador para adquirir, alienar e/ou negociar Ativos de Pessoas Ligadas, conferindo critérios objetivos para a realização de tais transações;
- c) Os Ativos distribuídos, estruturados, detidos, emitidos, administrados ou geridos por Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Administrador observam padrões e princípios normalmente observados pelo grupo Ourinvest em suas operações, o que pode se refletir em um alinhamento com os objetivos e com a política de investimentos do Fundo;
- d) A performance dos Ativos distribuídos, estruturados, detidos, emitidos, administrados ou geridos por Pessoas Ligadas à Gestora e/ou ao Administrador é conhecida por eles, o que viabiliza aquisições embasadas em seus respectivos históricos; e
- e) O Fundo tem por objetivo realizar gestão ativa de sua carteira de valores mobiliários, incluindo a negociação e alienação de Ativos que possam gerar ganhos de capital ao Fundo. Ademais, considerando que a maioria dessas transações é realizada em ambiente de bolsa, não é possível garantir que eventual contraparte de uma determinada operação não seja uma parte relacionada ao Administrador, ao Gestor ou fundos por eles administrados ou geridos.

Por fim, o Administrador reafirma seu compromisso de manter absoluta transparência aos cotistas e ao mercado em relação às operações realizadas pelo Fundo (como não poderia deixar de ser), obrigando-se, igualmente, a observar as segregações requeridas pela regulamentação aplicável.

Permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários, através do e-mail assembleias.fii@ourinvest.com.br.

Sem mais, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BANCO OURINVEST S.A.

Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Renda Estruturada