

# PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO, SÉRIE ÚNICA, DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST CYRELA -FII

CNPJ/MF nº 28.516.650/0001-03

No montante inicial de até 1.000.000

(um milhão)

de Cotas, perfazendo um valor inicial de até

**R\$ 100.000.000,00**

(cem milhões de reais)

Código ISIN nº BROUCYCTF003 - Código de Negociação nº OUCY11

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta na CVM sob o nº [•]



O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST CYRELA - FII ("Fundo"), administrado e gerido pelo BANCO OURINVEST S.A., com sede na Cidade São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF 78.632.767/0001-20 ("Administrador"), está realizando uma oferta pública de distribuição ("Oferta") no montante inicial de até 1.000.000 (um milhão) de cotas em classe e série únicas da primeira emissão do Fundo ("Cotas" ou "Cotas da Primeira Emissão" e "Primeira Emissão", respectivamente), nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("Valor da Cota da Primeira Emissão"), na data da primeira integralização de Cotas da Primeira Emissão ("Data de Emissão"), perfazendo o valor total inicial de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão ("Montante Total da Oferta"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"). As Cotas da Primeira Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma Data de Emissão, e cada investidor poderá subscrever e integralizar no mínimo, 100 (cem) Cotas da Primeira Emissão, no montante equivalente, na Data de Emissão, a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor"). Nos termos do artigo 24 da Instrução da CVM 400, o Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Montante Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja 200.000 (duzentas mil) Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo ("Cotas Adicionais"), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder em se verificando (i) a subscrição e integralização de, no mínimo, 500.000 (quinhentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Valor Mínimo da Oferta"). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição e integralização do Valor Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas.

O Fundo foi constituído pelo Administrador através do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Cyrela - FII", formalizado em 10 de agosto de 2017, o qual aprovou a primeira emissão de Cotas, a Oferta, bem como a primeira versão do regulamento do Fundo, devidamente registrado, em 11 de agosto de 2017, sob o nº 3.596.899, perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme alterado de tempos em tempos ("Regulamento"). O Regulamento do Fundo foi alterado conforme Ato do Administrador para 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento, registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 02 de outubro de 2017, sob o nº 3.600.668, alterado pelo Ato do Administrador para 2ª Alteração e Consolidação do Regulamento, registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 24 de outubro de 2017, sob o nº 3.601.958 e alterado pelo Ato do Administrador para 3ª Alteração e Consolidação do Regulamento, registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 21 de dezembro de 2017, sob o nº 3.606.421 e alterado pelo Ato do Administrador para 4ª Alteração e Consolidação do Regulamento, registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 19 de janeiro de 2018, sob o nº 3.607.971. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), pela Instrução CVM nº 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, fundamentalmente, por meio da aquisição dos seguintes ativos, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no artigo 3º do Regulamento: (a) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (b) letras hipotecárias ("LH"); (c) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (d) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (e) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário (f) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida; (g) no investimento em outros ativos permitidos aos fundos de investimento imobiliário ("Ativos Alvo"); visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (1) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Alvo, (2) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (3) da posterior alienação dos ativos ou reinvestimento em novos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido no Regulamento, pela lei e disposições da CVM.

A OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07 ("Coordenador Líder" ou "Distribuidor Líder") foi contratada para ser o coordenador líder e estruturar a Oferta em conjunto com o BANCO FATOR S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Renato Paes de Barros, nº 1.107, 11º e 12º andares, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06, na qualidade de coordenador da Oferta ("Coordenador" e em conjunto com o Coordenador Líder doravante denominados "Coordenadores").

O Prospecto Preliminar contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores das informações relativas à Oferta, às Cotas da Primeira Emissão, ao Fundo, suas atividades, os riscos inerentes e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. Para descrição mais detalhada da Política de Investimento, vide Item "Política de Investimento do Fundo" a partir da página 70 do Prospecto Preliminar ("Prospecto Preliminar" ou "Prospecto").

O pedido de registro de constituição e funcionamento do Fundo foi protocolado na CVM em 06 de outubro de 2017.

Nos termos do Ofício [•] de [•] de [•] de [•], a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") deferiu a listagem do Fundo para negociação das Cotas de sua emissão no mercado de bolsa operacionalizado e administrado pela B3, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.

As Cotas da Primeira Emissão serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTA FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

A OFERTA NÃO CONTA COM O PROCEDIMENTO DE RESERVAS.

Os Investidores devem ler a Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, a partir da página 41 deste Prospecto para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas da Primeira Emissão.

A CVM não garante a veracidade das informações prestadas e, tampouco, faz julgamento sobre a qualidade das Cotas da Primeira Emissão a serem distribuídas.

O Prospecto Definitivo da Oferta estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, das Instituições Contratadas, da B3 e da CVM.

COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR



ADMINISTRADOR



CONSULTOR DE INVESTIMENTOS



CONSULTOR IMOBILIÁRIO



ASSESSOR LEGAL



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DEVERÃO SER SUBSCRITAS ATÉ A DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA.

QUANDO DA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO, O INVESTIDOR DEVERÁ ASSINAR O BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E O TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADEÇÃO AO REGULAMENTO E ATESTAR QUE TOMOU CIÊNCIA DO TEOR DO REGULAMENTO, DESTE PROSPECTO E DOS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO, DESCRITOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO A PARTIR DA PÁGINA 41.

**AVISOS IMPORTANTES:**

O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ DIVULGADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO DAS COTAS, OU SEJA, APENAS APÓS A CONCESSÃO DO REGISTRO DEFINITIVO DA OFERTA PELA CVM E DA DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

|                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INTRODUÇÃO .....</b>                                                                     | <b>7</b>  |
| Definições .....                                                                               | 9         |
| Sumário da Oferta.....                                                                         | 17        |
| <b>2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....</b>                                                    | <b>25</b> |
| Características da Oferta.....                                                                 | 27        |
| A Oferta.....                                                                                  | 27        |
| Autorizações.....                                                                              | 27        |
| Valor Total da Emissão.....                                                                    | 27        |
| Valor Mínimo da Oferta .....                                                                   | 27        |
| Quantidade de Cotas Objeto da Oferta .....                                                     | 27        |
| Valores Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas da Primeira Emissão do Fundo .....      | 27        |
| Cotas Adicionais.....                                                                          | 28        |
| Cotas de Lote Suplementar .....                                                                | 28        |
| Liquidação Financeira da Oferta .....                                                          | 28        |
| Tipo de Fundo.....                                                                             | 28        |
| Número de Séries .....                                                                         | 28        |
| Público Alvo.....                                                                              | 28        |
| Prazo de Colocação .....                                                                       | 28        |
| Plano de Distribuição e Subscrição das Cotas .....                                             | 28        |
| Integralização das Cotas e Procedimento de Liquidação da Oferta .....                          | 31        |
| Inadequação de Investimento.....                                                               | 33        |
| Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta .....                         | 33        |
| Suspensão e Cancelamento da Oferta .....                                                       | 34        |
| Regime de Distribuição das Cotas do Fundo .....                                                | 35        |
| Contrato de Garantia de Liquidez .....                                                         | 35        |
| Contrato de Distribuição .....                                                                 | 35        |
| Destinação de Recursos .....                                                                   | 35        |
| Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta .....                                        | 35        |
| Cronograma Indicativo da Oferta .....                                                          | 38        |
| Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas da Primeira Emissão do Fundo.....     | 39        |
| <b>3. FATORES DE RISCO .....</b>                                                               | <b>41</b> |
| Fatores macroeconômicos relevantes.....                                                        | 43        |
| Riscos Institucionais.....                                                                     | 44        |
| Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo .....                        | 44        |
| Risco relativo à rentabilidade do Fundo .....                                                  | 44        |
| Riscos tributários .....                                                                       | 45        |
| Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas .....                   | 46        |
| Risco Tributário relacionado a CRI, LH e LCI .....                                             | 46        |
| Risco de concentração da carteira do Fundo .....                                               | 46        |
| Risco do Prazo.....                                                                            | 47        |
| Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de FII .....                           | 47        |
| Risco Operacional .....                                                                        | 47        |
| Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários .....                                 | 48        |
| Risco de Execução das Garantias Eventualmente Areladas aos CRI .....                           | 48        |
| Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras .... | 48        |

|                                                                                                            |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Demais riscos jurídicos .....                                                                              | 49        |
| Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento .....                 | 49        |
| Riscos de influência de mercados de outros países .....                                                    | 49        |
| Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo .....                                               | 50        |
| Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas .....                                             | 50        |
| Inexistência de garantia de eliminação de riscos .....                                                     | 51        |
| Desempenho passado .....                                                                                   | 51        |
| Revisões e/ou atualizações de projeções .....                                                              | 51        |
| Riscos de despesas extraordinárias.....                                                                    | 51        |
| Riscos de alterações nas práticas contábeis.....                                                           | 52        |
| Riscos de eventuais reclamações de terceiros.....                                                          | 52        |
| Riscos relacionados aos Consultores .....                                                                  | 52        |
| Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo.....                            | 53        |
| Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo.....                 | 53        |
| Risco de desapropriação e de sinistro .....                                                                | 53        |
| Risco das Contingências Ambientais .....                                                                   | 54        |
| Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário .....                    | 54        |
| Risco relacionado à aquisição de Imóveis .....                                                             | 54        |
| Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada imóvel .....            | 55        |
| Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais<br>próximo a cada imóvel .....        | 55        |
| Risco de vacância.....                                                                                     | 55        |
| Risco relativo à não substituição do Administrador .....                                                   | 56        |
| Risco de Governança .....                                                                                  | 56        |
| Risco de Não Colocação da Oferta ou Colocação Parcial da Oferta .....                                      | 56        |
| Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta .....                      | 56        |
| Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta .....                                      | 57        |
| Risco de concentração de titularidade de Cotas do Fundo.....                                               | 57        |
| Não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente do Fundo<br>no âmbito da presente Oferta..... | 57        |
| Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelos Consultores .....                                       | 57        |
| Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador .....                                                  | 57        |
| <b>4. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII .....</b>                               | <b>59</b> |
| <i>Forma, Base Legal e Prazo de Duração .....</i>                                                          | <i>61</i> |
| <i>Público Alvo .....</i>                                                                                  | <i>61</i> |
| <i>Objetivo do Fundo.....</i>                                                                              | <i>61</i> |
| <i>Da Administração, da Gestão e da Prestação de Serviços .....</i>                                        | <i>61</i> |
| <i>Política de Investimento do Fundo .....</i>                                                             | <i>70</i> |
| <i>Da Política de Distribuição de Resultados.....</i>                                                      | <i>73</i> |
| <i>Da Política de Divulgação de Informações.....</i>                                                       | <i>74</i> |
| <i>Características, Direitos, Emissão, Subscrição, Integralização das Cotas .....</i>                      | <i>76</i> |
| <i>Características das Cotas .....</i>                                                                     | <i>76</i> |
| <i>Novas Emissões.....</i>                                                                                 | <i>77</i> |
| <i>Negociação das Cotas e Direito de Preferência .....</i>                                                 | <i>79</i> |
| <i>Resgate das Cotas.....</i>                                                                              | <i>79</i> |
| <i>Patrimônio Líquido do Fundo e das Demonstrações Contábeis .....</i>                                     | <i>79</i> |
| <i>Da Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas .....</i>                                      | <i>79</i> |
| <i>Assembleia Geral de Cotistas.....</i>                                                                   | <i>80</i> |

|                                                                                                        |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Do Representante dos Cotistas .....                                                                    | 85         |
| <i>Taxas e Encargos do Fundo</i> .....                                                                 | 88         |
| <i>Encargos do Fundo</i> .....                                                                         | 90         |
| <i>Conflitos de Interesse</i> .....                                                                    | 92         |
| <i>Regras de Tributação do Fundo e dos Cotistas do Fundo</i> .....                                     | 92         |
| <i>Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo</i> .....                                                | 92         |
| <i>Cotistas do Fundo Residentes no Exterior</i> .....                                                  | 93         |
| <i>Tributação Aplicável ao Fundo</i> .....                                                             | 94         |
| <b>5. VISÃO GERAL DO MERCADO .....</b>                                                                 | <b>95</b>  |
| O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário .....                                                  | 97         |
| <b>6. INFORMAÇÕES SOBRE O ADMINISTRADOR E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO E DA OFERTA .....</b> | <b>101</b> |
| Informações sobre as Partes .....                                                                      | 103        |
| Perfil do Administrador, Coordenador Líder e Consultor de Investimentos .....                          | 103        |
| Perfil do Consultor Imobiliário .....                                                                  | 105        |
| Perfil do Coordenador.....                                                                             | 106        |
| <b>7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA .....</b>                   | <b>109</b> |
| Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder .....                                       | 111        |
| Relacionamento entre o Administrador e o Consultor Imobiliário .....                                   | 111        |
| Relacionamento entre o Administrador e o Consultor de Investimentos .....                              | 111        |
| Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador .....                                             | 111        |
| Relacionamento entre o Coordenador e o Consultor Imobiliário.....                                      | 111        |
| Relacionamento entre o Coordenador e o Consultor de Investimentos .....                                | 111        |
| Relacionamento entre o Coordenador e o Coordenador Líder .....                                         | 111        |
| <b>8. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA.....</b>                                               | <b>113</b> |
| <br><b>ANEXOS</b>                                                                                      |            |
| ANEXO I - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400 .....                        | 119        |
| ANEXO II - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400 ...                     | 123        |
| ANEXO III - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA                      | 127        |
| ANEXO IV - REGULAMENTO DO FUNDO.....                                                                   | 189        |
| ANEXO V - ESTUDO DE VIABILIDADE .....                                                                  | 255        |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **1. INTRODUÇÃO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## INTRODUÇÃO

### DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Administrador”:</b>                           | BANCO OURINVEST S.A., com sede na Cidade São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF 78.632.767/0001-20.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>“Anúncio de Encerramento”:</b>                 | Anúncio de encerramento da distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>“Anúncio de Início”:</b>                       | Anúncio de início da distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>“Assembleia Geral de Cotistas”:</b>            | Assembleia geral de Cotistas do Fundo, devidamente disciplinada na página 80 deste Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>“Ativos Alvo”:</b>                             | São os (a) CRI; (b) LH; (c) LCI; (d) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (e) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário (f) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida; (g) no investimento em outros ativos permitidos aos fundos de investimento imobiliário. |
| <b>“Auditor Independente”:</b>                    | PRICEWATERHOUSECOOPERS Auditores Independentes, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, 1400, Edifício Torino, Água Branca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.562.112/0001-20, empresa especializada e autorizada pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>“Aviso ao Mercado”</b>                         | O aviso que será divulgado informando ao mercado os termos e condições da Oferta, conforme data prevista no Cronograma da Oferta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>“BACEN”:</b>                                   | Banco Central do Brasil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>“Base de Cálculo da Taxa de Administração”</b> | A base de cálculo da Taxa de Administração será calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Benchmark das Cotas”:</b>                       | O Fundo buscará atingir a rentabilidade equivalente a 120% (cento e vinte por cento) da Taxa DI, já deduzidas todas as despesas e encargos do Fundo. A rentabilidade esperada será calculada de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, conforme previsto no § 4º do artigo 27 do Regulamento.                                            |
| <b>“B3”:</b>                                        | B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.                                                                                                                                                                                    |
| <b>“Boletim de Subscrição”:</b>                     | O documento que formaliza a subscrição das Cotas da Primeira Emissão pelo Investidor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>“CMN”:</b>                                       | Conselho Monetário Nacional.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>“CNPJ”:</b>                                      | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“Código Anbima”:</b>                             | Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas – Fundos de Investimento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“Consultor de Investimentos”:</b>                | OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.034.817/0001-43, contratada para prestar os serviços de consultoria de investimentos para a carteira de valores mobiliários do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 592, de 17 de novembro de 2017. |
| <b>“Consultor Imobiliário”:</b>                     | CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, 109, 2º andar, sala 01 – parte, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 73.178.600/0001-18 contratada para prestar os serviços de consultoria imobiliária para o Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 472.                                                |
| <b>“Consultores”:</b>                               | O Consultor de Investimentos em conjunto com o Consultor Imobiliário.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>“Contrato de Distribuição”:</b>                  | Contrato de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Cyrela – FII e Outras Avenças, a ser firmado entre o Fundo e os Coordenadores.                                                                                                                                                                      |
| <b>“Coordenador”:</b>                               | BANCO FATOR S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Renato Paes de Barros, nº 1.107, 11º e 12º andares, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06.                                                                                                                                                               |
| <b>“Coordenador Líder” ou “Distribuidor Líder”:</b> | OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Av. Paulista nº 1.728, sobreloja, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07.                                                                                                                                                                   |
| <b>“Coordenadores”:</b>                             | O Coordenador Líder em conjunto com o Coordenador.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>“Cotas” ou “Cotas da Primeira Emissão”:</b>      | Cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, inclusive as cotas emitidas e adquiridas no âmbito da Oferta durante a sua distribuição.                                                                                                                                                                                   |
| <b>“Cotas de FII”:</b>                              | Cotas de fundos de investimento imobiliário, emitidas nos termos da Instrução CVM nº 472.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Cotas do Lote Suplementar”:</b>        | Nos termos do artigo 24 da Instrução da CVM 400, o Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder.                                                                                                      |
| <b>“Cotas Adicionais”:</b>                 | Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Valor Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja 200.000 (duzentas mil) Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.                                                                                                          |
| <b>“Cotistas”:</b>                         | Titulares de Cotas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>“CRI”:</b>                              | Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos nos termos da Lei n.º 9.514, de 17 de agosto de 1997, conforme alterada, e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis.                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>“CVM”:</b>                              | Comissão de Valores Mobiliários.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>“Data de Emissão”:</b>                  | A data da primeira integralização das Cotas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“Data de Início”:</b>                   | A data de início do Fundo que é a data em que ocorreu a primeira integralização de cotas do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>“Datas de Pagamento Mensais”:</b>       | Até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, o Administrador deverá distribuir o resultado aos Cotistas, mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos do semestre.                                                                                                                                                                      |
| <b>“Datas de Pagamento Semestrais”:</b>    | Em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago aos Cotistas, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. |
| <b>“Data(s) de Liquidação Financeira”:</b> | Data(s) em que ocorrer a integralização das Cotas do Fundo no âmbito da presente Oferta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“Dia Útil”:</b>                         | Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos, feriados nacionais ou no Estado ou na Cidade de São Paulo; e aqueles sem expediente na B3.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“Escriturador”:</b>                     | Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64; devidamente autorizada pela CVM e contratada pelo Administrador para prestar os serviços de escrituração de Cotas.                                                                             |
| <b>“Estudo de Viabilidade”:</b>            | Estudo de Viabilidade do Fundo, que será elaborado pelos Consultores nos termos do Anexo V do Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“FII”:</b>                              | Fundo de Investimento Imobiliário.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>“Fundo”:</b>                            | Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Cyrela - FII, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado.                                                                                                                    |

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Governo Federal”:</b>                      | Governo da República Federativa do Brasil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“IBGE”:</b>                                 | Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“IFIX”:</b>                                 | Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>“IGP-M”:</b>                                | Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>“Instituições Contratadas”:</b>             | Os Coordenadores, de comum acordo com os Consultores, poderão, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, caso os Coordenadores entendam adequado, para auxiliar na distribuição das Cotas da primeira emissão do Fundo, devendo, para tanto, ser celebrado pelo Coordenador Líder com cada Instituição Contratada um termo de adesão ao Contrato de Distribuição. |
| <b>“Instituições Participantes da Oferta”:</b> | As Instituições Contratadas em conjunto com os Coordenadores.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>“Instrução CVM nº 400”:</b>                 | Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“Instrução CVM nº 472”:</b>                 | Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>“Instrução CVM nº 476”:</b>                 | Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e posteriores alterações.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>“Instrução CVM nº 494”:</b>                 | Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, e posteriores alterações.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>“Instrução CVM nº 539”</b>                  | Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, e posteriores alterações.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“Instrução CVM nº 554”:</b>                 | Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, e posteriores alterações.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“Instrução CVM nº 555”:</b>                 | Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, e posteriores alterações.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“Instrução CVM nº 592”:</b>                 | Instrução CVM nº 592, de 17 de novembro de 2017, e posteriores alterações.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“Investidor(es)”:</b>                       | Todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. É vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.                                                                                                                                                                                |
| <b>“IOF/Títulos”:</b>                          | Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>“IPCA”:</b>                                 | Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>“IR”:</b>                                   | Imposto de Renda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>“LCI”:</b>                                  | Letras de Crédito Imobiliário.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>“Lei nº 8.245”:</b>                         | Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e posteriores alterações.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>“Lei nº 8.668”:</b>                         | Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Lei nº 9.779”:</b>                        | Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“Lei nº 10.406” ou “Código Civil”</b>      | Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e posteriores alterações.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>“Lei nº 10.931”:</b>                       | Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, e posteriores alterações.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“LH”:</b>                                  | Letras Hipotecárias.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>“Nova(s) Emissão(ões)”:</b>                | <p>Encerrado o processo de distribuição da presente Oferta, o Administrador poderá, considerada a recomendação dos Consultores, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.</p> <p>A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a Nova Emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado o disposto no artigo 18 do Regulamento.</p> |
| <b>“Oferta”:</b>                              | Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>“Pessoas Ligadas”:</b>                     | Consideram-se pessoas ligadas, conforme definidas no artigo 34, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472, quais sejam: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“Pessoas Vinculadas”:</b>                  | São consideradas pessoas vinculadas (i) o administrador ou controlador do Administrador, (ii) o administrador ou controlador dos Coordenadores e das Instituições Contratadas e dos Consultores (iii) as demais pessoas vinculadas à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“Política de Investimento”:</b>            | A política de investimento do Fundo, conforme descrita no artigo 3º do Regulamento e na página 70 deste Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>“Prazo de Colocação”:</b>                  | O período para distribuição das Cotas será de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>“Primeira Emissão” ou “1ª Emissão”:</b>    | A primeira emissão, em série única, de Cotas do Fundo objeto da presente Oferta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>“Prospecto” ou “Prospecto Preliminar”:</b> | Este Prospecto Preliminar da Oferta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Prospecto Definitivo”:</b>        | O Prospecto Definitivo da Oferta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>“Público Alvo”:</b>                | A Oferta tem como público alvo os Investidores, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. Não haverá qualquer esforço de colocação das Cotas junto a investidores estrangeiros. É vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>“Regulamento”:</b>                 | O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, constante do Anexo IV ao presente Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>“Representantes dos Cotistas”:</b> | O Fundo poderá ter até 3 (três) representantes dos cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º do artigo 18 do Regulamento, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os requisitos previstos no artigo 18 do Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“Reserva de Contingência”:</b>     | <p>Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.</p> <p>O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 1% (um por cento) do valor de mercado total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do §1º do art. 20 do Regulamento, até que se atinja o limite acima previsto.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>“Taxa de Administração”:</b>       | <p>O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (Base de Cálculo da Taxa de Administração) (i) o percentual de 1,05% (um inteiro e cinco centésimos por cento) à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da oferta das cotas da Primeira Emissão do Fundo; e (ii) o percentual de até 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das cotas, a ser pago a terceiros.</p> |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>“Taxa de Performance”:</b></p> | <p>Os Consultores, a título de participação nos resultados receberão uma Taxa de Performance, dividida igualmente entre eles, correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do que exceder o Benchmark das Cotas previsto no § 5º do artigo 20 do Regulamento, a qual será provisionada diariamente, apurada e devida semestralmente nos meses de junho e dezembro e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, diretamente pelo Fundo aos Consultores, de forma igualitária, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. O pagamento de Taxa de Performance pelo Fundo aos Consultores será realizado após o recebimento pelos Cotistas do Benchmark das Cotas do respectivo período de apuração previsto neste parágrafo. O provisionamento diário da Taxa de Performance será realizado conforme fórmula abaixo:</p> $TP_n = [CC_n - CB_n] \times 25\% \times NC$ <p>Onde:</p> <p><b>NC</b> = Número de cotas do Fundo ao final de cada emissão</p> <p><b>TPn</b> = Taxa de Performance provisionada diariamente</p> <p><b>n</b> = dia do mês, sendo n sempre um dia útil.</p> <p><b>CC<sub>n</sub></b> = Cota Contábil Diária do Fundo. Se n for o último dia útil do mês, a CC<sub>n</sub> deverá ser deduzido do Rendimento Mensal dividido pelo número de cotas do Fundo, caso o mesmo ainda não tenha sido provisionado. Rendimento Mensal é o valor a ser distribuído a título de antecipação mensal dos rendimentos do semestre.</p> <p><b>CB<sub>n</sub></b> = Cota Benchmark Diária do Fundo calculada de acordo com a expressão abaixo.</p> $CB_n = CB_{n-1} \times (1 + \text{Benchmark Diário})^{\frac{1}{252}}$ <p>Onde:</p> <p><b>CB<sub>n-1</sub></b> = Para a primeira emissão de cotas, <b>CB<sub>n-1</sub></b> será o Valor da Cota Patrimonial Contábil do Fundo deduzidas as despesas da Primeira Emissão.</p> <p><b>Benchmark Diário</b> = 120% (cem cento e vinte por cento) da variação positiva da taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, segmento CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<a href="http://www.cetip.com.br">http://www.cetip.com.br</a>) (“<b>Taxa DI</b>”)</p> |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      | <p><b>Observações:</b></p> <p>Se <math>n</math> for o último Dia Útil do mês, <math>CB_n</math> deverá ser deduzida do Rendimento Mensal dividido pelo número de cotas do Fundo. Após a apuração da Taxa de Performance, a <math>CB_n</math> do próximo período de apuração deverá ser igual a <math>CC_n</math> se houver o pagamento da Taxa de Performance. Não será cobrada Taxa de Performance do Fundo quando <math>CC_n</math> for inferior a <math>CB_n</math> na data de apuração.</p> <p>A Taxa de Performance é calculada pela diferença, se positiva, entre o valor da <math>CC_n</math> e da <math>CB_n</math> logo após a última cobrança de Taxa de Performance efetuada (“Cota Base”) multiplicado pelo número de cotas do Fundo, limitada à diferença entre o valor da <math>CC_n</math> e o valor da Cota Base (linha d’água).</p> <p>A apuração da Taxa de Performance ocorrerá no último dia útil dos meses de junho e dezembro.</p> <p>Caso a provisão da Taxa de Performance seja um valor negativo, a mesma será considerada nula para este dia.</p> |
| <b>“Taxa DI”:</b>                                    | Variação positiva das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, segmento CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.cetip.com.br">http://www.cetip.com.br</a> ).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”</b> | Os termos de adesão ao Contrato de Distribuição que venham a ser celebrados entre o Coordenador Líder e as Instituições Contratadas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“Termo de Adesão ao Regulamento”:</b>             | Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, mediante o qual declaram a adesão aos termos e condições do Regulamento do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas da Primeira Emissão. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa do item do Regulamento e deste Prospecto, inclusive seus Anexos, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” a partir da página 41 deste Prospecto.

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Emissor</b>                        | Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Cyrela – FII.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Forma de Constituição do Fundo</b> | O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472, pela Lei 8.668, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Política de Investimento</b>       | O Fundo tem por objeto a realização de investimentos preponderantemente na aquisição dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Distribuição de Rendimentos</b>    | O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O Administrador apurará mensalmente os resultados do Fundo, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente (“ <u>Data de Apuração</u> ”) ao mês objeto da apuração (“ <u>Mês de Referência</u> ”), e poderá distribuir aos cotistas, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês da Data de Apuração, o lucro auferido, apurado segundo o regime de caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, nos termos acima, será pago por ocasião da distribuição referente ao encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. |
| <b>Taxas do Fundo</b>                 | <p>Pelos serviços de administração será cobrada pelo Administrador do Fundo, mensalmente, a Taxa de Administração.</p> <p>Não será cobrada taxa de saída dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário.</p> <p>Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às novas emissões de cotas. Poderá ser estabelecido um custo unitário de distribuição quando das novas emissões de cotas pelo Fundo, podendo esse custo unitário de distribuição ser utilizado para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das novas emissões de cotas do Fundo, incluindo o Coordenador Líder.</p> <p>Os Consultores receberão uma Taxa de Performance, conforme fórmula prevista no §4º do artigo 27 do Regulamento.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Assembleia Geral de Cotistas</b> | <p>Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:</p> <p>I. 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e</p> <p>II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.</p> <p>A Assembleia Geral de cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme artigo 40 do Regulamento.</p> <p>A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de cotistas assim convocada deliberar em contrário.</p> <p>O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de cotistas.</p> <p>A assembleia Geral de cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.</p> <p>Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.</p> |
| <b>Destinação dos Recursos</b>      | <p>Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão preponderantemente para aquisição dos Ativos Alvo, observada a Política de Investimento do Fundo.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Montante Total da Oferta</b>     | <p>Montante total inicial de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de lote suplementar e lote adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, conforme descrito abaixo.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Quantidade de Cotas da Oferta</b>                              | Montante inicial de até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, sem considerar (i) a possibilidade de lote suplementar e lote adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, conforme descrito abaixo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Valor Inicial Unitário ou Preço de Emissão</b>                 | R\$ 100,00 (cem reais) por Cota na Data de Liquidação Financeira.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Valor Mínimo da Oferta</b>                                     | R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), em virtude da possibilidade de distribuição parcial, observado o disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Regime de Distribuição das Cotas</b>                           | As Cotas da Primeira Emissão serão distribuídas publicamente, nos termos da Instrução CVM nº 400, sob o regime de melhores esforços de colocação.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Prazo de Colocação</b>                                         | O período de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Ambiente em que será realizada a Oferta das Cotas do Fundo</b> | A distribuição pública das Cotas da Primeira Emissão no mercado primário, sob regime de melhores esforços de colocação, será realizada em mercado de balcão não organizado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Investimento Mínimo por Investidor:</b>                        | <p>No âmbito da Primeira Emissão, cada investidor deverá adquirir no âmbito da Oferta a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas, que totalizem o investimento mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão.</p> <p>O Investimento Mínimo por Investidor não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário.</p>                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Valor Máximo de Aplicação</b>                                  | Não há.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Subscrição e Integralização das Cotas</b>                      | <p>No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Cotas deverão realizar a subscrição das Cotas perante os Coordenadores e as Instituições Contratadas, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento, após a divulgação do Anúncio de Início.</p> <p>Em cada Data de Liquidação Financeira das Cotas do Fundo, as Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão.</p>                                                                                                                                         |
| <b>Distribuição Parcial</b>                                       | <p>Na Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das Cotas em se verificando a subscrição do Valor Mínimo da Oferta, no montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).</p> <p>Os investidores interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição de Cotas, condicionar a sua adesão à Oferta desde que seja distribuída (1) a totalidade das Cotas ofertadas até o final do Prazo de Colocação, ou (2) uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, desde que não seja inferior ao</p> |

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                     | <p>Valor Mínimo da Oferta. Os Investidores deverão indicar, adicionalmente, caso tenham optado pelo cumprimento da condição constante do item “(2)” anterior, o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Boletim de Subscrição ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta, e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter suas ordens de investimento atendidas em montante inferior ao Investimento Mínimo. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Prazo de Colocação, os Boletins de Subscrição em que tenha sido indicada a opção do item “(1)” acima serão automaticamente cancelados pelas Instituições Participantes da Oferta. Caso os Investidores não façam a indicação acima mencionada na hipótese do item (2) acima, presumir-se-á o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.</p> <p>Até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao Encerramento da Oferta, caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder deverá divulgar um comunicado ao mercado informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas até então e informando aos investidores sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. A devolução dos recursos caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.</p> |
| <b>Local de Admissão e Negociação das Cotas da Primeira Emissão</b> | <p>Nos termos do Ofício [●], de [●] de [●] de [●], a B3 deferiu a listagem do Fundo para negociação das Cotas no mercado de bolsa, operacionalizado e administrado pela B3, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.</p> <p>As Cotas da Primeira Emissão não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.</p> <p>As Cotas da Primeira Emissão 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 da Primeira Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Público Alvo da Oferta</b>                                       | <p>A Oferta tem como público alvo os Investidores, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. É vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

**Inadequação de Investimento**

O investimento em Cotas da Primeira Emissão não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os FII têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” a partir da página 41 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas da Primeira Emissão, antes da tomada de decisão de investimento.

**Procedimentos de Distribuição**

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas, em regime de melhores esforços de colocação, para o Montante Total da Oferta, durante o Prazo de Colocação.

Será realizada a distribuição pública de, inicialmente, até 1.000.000 (um milhão) de Cotas da 1ª Emissão do Fundo, ao preço unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de lote suplementar e lote adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, conforme descrito abaixo.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400, o Montante Total da Oferta poderá ser acrescido de Cotas do Lote Suplementar em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 150.000 (cento cinquenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder.

Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Montante Total da Oferta, poderá ser acrescido de Cotas Adicionais em até 20% (vinte por cento), ou seja 200.000 (duzentas mil) Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo §2º, da Instrução CVM nº 400. Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, com distribuição parcial das Cotas desde que tenham sido subscritas e integralizadas Cotas representativas de, no mínimo, o Valor Mínimo da Oferta, portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição e integralização do Valor Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

O período de colocação será de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a distribuição de Cotas conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no § 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que as Instituições Participantes da Oferta deverão assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; (iii) que os representantes de venda das Instituições Contratadas, caso venham a ser contratadas pelo Coordenador Líder recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder; e (iv) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de pedidos de reservas.

Após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado da Oferta, e anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores, a critério dos Coordenadores.

A efetiva colocação pública das Cotas somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores.

Os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, Pessoas Vinculadas, observado o Investimento Mínimo por Investidor junto a uma única Instituição Participante da Oferta, deverão, necessariamente, indicar no Boletim de Subscrição a sua condição de Pessoa Vinculada. As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas somente poderão ser acatadas no último Período de Alocação o qual será informado pelo Coordenador Líder à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado ao mercado. As Pessoas Vinculadas não terão suas ordens de subscrição acatadas nas seguintes hipóteses: (i) no caso da colocação de todas as Cotas em determinado Período de Alocação que não tenha sido previamente definido pelo Coordenador Líder como o último Período de Alocação na forma prevista acima; ou (ii) caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, hipótese em que serão automaticamente cancelados todos e quaisquer pedidos de subscrição de Cotas de Pessoas Vinculadas. Para mais informações, ver seção “*Fatores de Risco – Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta.*” na página 57 deste Prospecto. Não haverá a realização do procedimento de coleta de intenções de investimento (procedimento de *bookbuilding*).

Os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante uma única Instituição Participante da Oferta, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição, sendo certo que a integralização das Cotas subscritas durante determinado Período de Alocação será realizada na Data de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Período de Alocação que foi encerrado, conforme Cronograma da Oferta, de acordo com o Preço de Emissão da Cota.

Caso a totalidade dos Boletins de Subscrição realizados por investidores não exceda a quantidade de Cotas objeto da Oferta, não haverá ordem de chegada, sendo que todos os investidores que participarem da Oferta serão integralmente atendidos em seus pedidos.

Observado o artigo 55 da Instrução CVM nº 400, a ordem de chegada na Oferta observará o seguinte procedimento:

(a) a alocação das Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada à B3 das ordens de subscrição das Cotas objeto da Oferta, enviadas pela Instituição Participante da Oferta que houver colocado a Cota junto ao investidor. As Instituições Participantes da Oferta informarão à B3 o valor expresso em reais de cada ordem de subscrição de Cotas objeto da Oferta. Os valores a serem informados deverão necessariamente representar um número inteiro de Cotas, sendo vedada a aquisição de Cotas fracionárias;

(b) a ordem cronológica de chegada referida no item acima será verificada no momento em que for processada com sucesso pelo sistema DDA administrado pela B3 para liquidação da Oferta, sendo que a B3 não considerará para este fim qualquer evento de manifestação de investimento anterior por parte do investidor, tampouco o momento em que o potencial investidor efetuar a ordem de investimento junto à Instituição Participante da Oferta com a qual houver celebrado o Boletim de Subscrição;

(c) em caso de ordens de investimento enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA da B3, através de arquivo eletrônico, todas as ordens contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as ordens encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;

(d) no caso de um potencial investidor efetuar mais de uma ordem de investimento, cada ordem será considerada independente da(s) outra(s), sendo considerada a primeira ordem efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3. As ordens canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas na alocação cronológica descrita nos itens anteriores; e

(e) o processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar em (1) alocação parcial, hipótese em que a ordem de investimento do investidor poderá ser atendida em montante inferior ao Investimento Mínimo por investidor, ou (2) mesmo nenhuma alocação, conforme a ordem em que for recebida e processada pela B3, conforme o caso.

A integralização das Cotas subscritas durante determinado Período de Alocação será realizada na Data de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Período de Alocação que foi encerrado, conforme Cronograma da Oferta, sendo que as liquidações da ocorrerão exclusivamente de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a última Data de Liquidação Financeira, a qual será informada pelo Coordenador Líder à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado ao mercado, serão

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | realizadas junto ao Escriturador do Fundo, em datas a serem definidas pelo Administrador em conjunto com o Coordenador Líder, devendo os investidores interessados em adquirir tais Cotas remanescentes do Fundo após a última Data de Liquidação Financeira, a qual será informada pelo Coordenador Líder à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado ao mercado, contatar diretamente o Coordenador Líder. |
| <b>Divulgação de Informações sobre a Oferta</b> | Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores indicadas no artigo 54-A da Instrução CVM nº 400.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Coordenador Líder</b>                        | Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Coordenador</b>                              | Banco Fator S.A., acima qualificado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Administrador</b>                            | Banco Ourinvest S.A., acima qualificado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Consultor de Investimentos</b>               | Ourinvest Asset Gestora de Recursos Ltda., acima qualificada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Consultor Imobiliário</b>                    | Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, acima qualificada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Escriturador</b>                             | Itaú Corretora de Valores S.A., acima qualificado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Assessores Legais</b>                        | NFA Advogados.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## **2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

### **Características da Oferta**

#### *A Oferta*

As Cotas da Primeira Emissão serão distribuídas mediante oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, sob o regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, sob a coordenação do Coordenador Líder em conjunto com o Coordenador, em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta.

#### *Autorizações*

A Primeira Emissão e a presente Oferta foram autorizadas pelo Administrador por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Cyrela - FII”, formalizado em 10 de agosto de 2017, o qual aprovou a contratação do Coordenador Líder e demais prestadores de serviços do Fundo e a realização da Primeira Emissão de Cotas, a Oferta. A versão vigente do Regulamento do Fundo foi devidamente registrado, em 19 de janeiro de 2018, sob o nº 3.607.971, perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme alterado de tempos em tempos.

#### *Valor Total da Emissão*

O valor total inicial de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão.

#### *Valor Mínimo da Oferta*

R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, sendo que caso tal montante não seja atingido, a Oferta será cancelada.

#### *Quantidade de Cotas Objeto da Oferta*

Será realizada a distribuição pública inicial de até 1.000.000 (um milhão) de Cotas da Primeira Emissão do Fundo, ao preço unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de lote suplementar e lote adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta.

#### *Valores Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas da Primeira Emissão do Fundo*

No âmbito da Primeira Emissão, cada investidor deverá adquirir no âmbito da Oferta a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas, que totalizem o investimento mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão.

Não há valor máximo para aplicação em Cotas da Primeira Emissão do Fundo.

#### *Cotas Adicionais*

Até 200.000 (duzentas mil) Cotas, correspondentes a até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

### *Cotas de Lote Suplementar*

Até 150.000 (cento cinquenta mil) Cotas, correspondentes a até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

### *Data do início da Oferta*

A Oferta terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta e do Prospecto Definitivo.

### *Liquidação financeira da Oferta*

Os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante uma única Instituição Participante da Oferta, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição, sendo certo que a integralização das Cotas subscritas durante determinado Período de Alocação será realizada na Data de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Período de Alocação que foi encerrado, conforme Cronograma da Oferta, de acordo com o Preço de Emissão da Cota.

### *Tipo de Fundo*

Fundo fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas.

### *Número de Séries*

Série única

### *Público Alvo*

A presente Oferta é destinada aos Investidores, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. É vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

### *Prazo de Colocação*

O período de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

### *Plano de Distribuição e Subscrição das Cotas*

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas, em regime de melhores esforços de colocação, para o Montante Total da Oferta, durante o Prazo de Colocação.

Será realizada a distribuição pública de, inicialmente, até 1.000.000 (um milhão) de Cotas da 1ª Emissão do Fundo, ao preço unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de lote suplementar e lote adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400, o Montante Total da Oferta poderá ser acrescido de Cotas do Lote Suplementar em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder.

Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Montante Total da Oferta, poderá ser acrescido de Cotas Adicionais em até 20% (vinte por cento), ou seja até 200.000 (duzentas mil) Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo §2º, da Instrução CVM nº 400. Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, com distribuição parcial das Cotas desde que tenham sido subscritas e integralizadas Cotas representativas de, no mínimo, o Valor Mínimo da Oferta, portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição e integralização do Valor Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

O período de colocação será de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a distribuição de Cotas conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no § 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que as Instituições Participantes da Oferta deverão assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores; (iii) que os representantes de venda das Instituições Contratadas, caso venham a ser contratadas pelo Coordenador Líder recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder; e (iv) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de pedidos de reservas, conforme indicado abaixo.

Após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado da Oferta, e anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores, a critério dos Coordenadores.

Os investidores interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura dos respectivos boletins de subscrição de Cotas, condicionar a sua adesão à Oferta desde que seja distribuída (1) a totalidade das Cotas ofertadas até o final do Prazo de Colocação, ou (2) uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, desde que não seja inferior ao Valor Mínimo da Oferta. Os Investidores deverão indicar, adicionalmente, caso tenham optado pelo cumprimento da condição constante do item “(2)” anterior, o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Boletim de Subscrição ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta, e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter suas ordens de investimento atendidas em montante inferior ao Investimento Mínimo. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Prazo de Colocação, os Boletins de Subscrição em que tenha sido indicada a opção do item “(1)” acima serão automaticamente cancelados pelas Instituições Participantes da Oferta. Caso os investidores não façam a indicação acima mencionada na hipótese do item (2) acima, presumir-se-á o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. Até

o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao Encerramento da Oferta, caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder deverá divulgar um comunicado ao mercado informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas até então e informando aos investidores sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. A devolução dos recursos, caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

A efetiva colocação pública das Cotas somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores.

Os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, Pessoas Vinculadas, observado o Investimento Mínimo por Investidor junto a uma única Instituição Participante da Oferta, deverão, necessariamente, indicar no Boletim de Subscrição a sua condição de Pessoa Vinculada. As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas somente poderão ser acatadas no último Período de Alocação o qual será informado pelo Coordenador Líder à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado ao mercado. As Pessoas Vinculadas não terão suas ordens de subscrição acatadas nas seguintes hipóteses: (i) no caso da colocação de todas as Cotas em determinado Período de Alocação que não tenha sido previamente definido pelo Coordenador Líder como o último Período de Alocação na forma prevista acima; ou (ii) caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, hipótese em que serão automaticamente cancelados todos e quaisquer pedidos de subscrição de Cotas de Pessoas Vinculadas. Para mais informações, ver seção “Fatores de Risco – Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta.” na página 57 deste Prospecto.

Não haverá a realização do procedimento de coleta de intenções de investimento (procedimento de *bookbuilding*).

Os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante uma única Instituição Participante da Oferta, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição, sendo certo que a integralização das Cotas subscritas durante determinado Período de Alocação será realizada na Data de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Período de Alocação que foi encerrado, conforme Cronograma da Oferta, de acordo com o Preço de Emissão da Cota.

Caso a totalidade dos Boletins de Subscrição realizados por investidores não exceda a quantidade de Cotas objeto da Oferta, não haverá ordem de chegada, sendo que todos os investidores que participarem da Oferta serão integralmente atendidos em seus pedidos.

Observado o artigo 55 da Instrução CVM nº 400, a ordem de chegada na Oferta observará o seguinte procedimento:

(a) a alocação das Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada à B3 das ordens de subscrição das Cotas objeto da Oferta, enviadas pela Instituição Participante da Oferta que houver colocado a Cota junto ao investidor. As Instituições Participantes da Oferta informarão à B3 o valor expresso em reais de cada ordem de subscrição de Cotas objeto da Oferta. Os valores a serem informados deverão necessariamente representar um número inteiro de Cotas, sendo vedada a aquisição de Cotas fracionárias;

(b) a ordem cronológica de chegada referida no item acima será verificada no momento em que for processada com sucesso pelo sistema DDA administrado pela B3 para liquidação da Oferta, sendo que a B3 não considerará para este fim qualquer evento de manifestação de investimento anterior por parte do investidor, tampouco o momento em que o potencial investidor efetuar a ordem de investimento junto à Instituição Participante da Oferta com a qual houver celebrado o Boletim de Subscrição;

(c) em caso de ordens de investimento enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA da B3, através de arquivo eletrônico, todas as ordens contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as ordens encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;

(d) no caso de um potencial investidor efetuar mais de uma ordem de investimento, cada ordem será considerada independente da(s) outra(s), sendo considerada a primeira ordem efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3. As ordens canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas na alocação cronológica descrita nos itens anteriores; e

(e) o processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar em (1) alocação parcial, hipótese em que a ordem de investimento do investidor poderá ser atendida em montante inferior ao Investimento Mínimo por investidor, ou (2) mesmo nenhuma alocação, conforme a ordem em que for recebida e processada pela B3, conforme o caso.

#### *Integralização das Cotas e Procedimento de Liquidação da Oferta*

A integralização das Cotas subscritas durante determinado Período de Alocação será realizada na Data de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Período de Alocação que foi encerrado, conforme Cronograma da Oferta, sendo que as liquidações da Oferta ocorrerão exclusivamente de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a última Data de Liquidação Financeira, a qual será informada pelo Coordenador Líder à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado ao mercado, serão realizadas junto ao Escriturador do Fundo, em datas a serem definidas pelo Administrador em conjunto com o Coordenador Líder, devendo os investidores interessados em adquirir tais Cotas remanescentes do Fundo após a última Data de Liquidação Financeira, a qual será informada pelo Coordenador Líder à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado ao mercado, contatar diretamente o Coordenador Líder.

Caso, na última Data de Liquidação Financeira, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha do investidor (“Falha”), o investidor poderá, sujeito à concordância do Coordenador Líder, integralizar as Cotas objeto da Falha junto ao Administrador, no dia útil imediatamente posterior à última Data de Liquidação Financeira. Na hipótese de Falha e da não integralização das Cotas pelo investidor a partir da respectiva Data de Liquidação Financeira, o Coordenador Líder poderá transferir as Cotas para outro(s) investidor(es) e/ou permitir a subscrição por qualquer instituição participante da Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder e a integralização de tais Cotas objeto da Falha serão realizadas pelo Preço de Emissão da Cota, hipótese em que o investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo investidor ou da respectiva instituição

participantes da Oferta que subscrever e integralizar tais Cotas. O Coordenador Líder poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas da Primeira Emissão ou até o término do Período de Colocação, o que ocorrer primeiro.

Caso (a) não seja colocado o Valor Total da Oferta até a respectiva Data de Liquidação Financeira e/ou (b) caso, na última Data de Liquidação Financeira, ocorra Falha e/ou inadimplemento do investidor, a respectiva Instituição Participante da Oferta entregará ao investidor, desde que tenha realizado a integralização das Cotas objeto do Boletim de Subscrição, até as 16:00 horas da respectiva Data de Liquidação Financeira, por meio da B3, recibo de Cotas do Fundo correspondente à relação entre o valor efetivamente pago pelo respectivo investidor e o valor inicial unitário por Cota, na respectiva Data de Liquidação Financeira, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento da Oferta previstas na Instrução CVM nº 400, sendo que, os recibos de Cotas deverão necessariamente representar um número inteiro de Cotas, sendo vedada a aquisição de Cotas fracionárias. Havendo a colocação do Valor Total da Oferta da Oferta na respectiva Data de Liquidação Financeira, sem Falha e/ou inadimplemento do investidor na respectiva Data de Liquidação Financeira, as respectivas Cotas integralizadas serão entregues, por meio da B3, ao investidor, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

As Cotas deverão ser totalmente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação e caso a quantidade de Cotas equivalente ao Valor Mínimo da Oferta não seja subscrita e integralizada até o fim do Período de Colocação a Oferta será cancelada pelo Coordenador Líder e o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo.

Até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao encerramento da Oferta, caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder deverá divulgar um comunicado ao mercado informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas até então e informando aos investidores sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. A devolução dos recursos, caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Quando da divulgação do Anúncio de Encerramento, o Coordenador Líder deverá informar o total de Cotas distribuídas e o montante total captado pelo Fundo em razão das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta e na hipótese de distribuição parcial, informar aos Investidores que condicionaram a sua adesão à Oferta de que fosse distribuída a totalidade das Cotas ofertadas sobre o cancelamento automático dos respectivos Boletins de Subscrição e a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. O investidor que, no ato de celebração do Boletim de Subscrição, condicionar a sua adesão à Oferta desde que seja distribuída uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, desde que não seja inferior ao Valor Mínimo da Oferta será informado (a) de que recebeu a totalidade das Cotas indicadas no Boletim de Subscrição ou (b) de que recebeu a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta e sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos

Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, observado que, neste caso, os Investidores poderão ter suas ordens de investimento atendidas em montante inferior ao Investimento Mínimo, conforme escolha realizada pelo Investidor entre os itens (a) ou (b) acima no ato de celebração do Boletim de Subscrição. Caso o Investidor tenha condicionado a sua adesão à Oferta desde que seja distribuída uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, desde que não seja inferior ao Valor Mínimo da Oferta, mas não tenham feito a indicação mencionada na hipótese do item (b) acima, será presumido o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. As Cotas que não forem ofertadas em função da distribuição parcial serão canceladas pelo Administrador. A devolução dos recursos aos investidores prevista neste item será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes.

#### *Inadequação de Investimento*

O INVESTIMENTO EM COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FII ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FII TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 41 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

#### *Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta*

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 400. Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400.

Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Período de Colocação poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, inclusive por meio de anúncio de retificação a ser divulgado pelo Coordenador Líder nos mesmos veículos utilizados para a divulgação da Oferta.

Os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Cada Instituição Participante da Oferta deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, serão restituídos integralmente aos investidores aceitantes todos os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Cotas ofertadas, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do comunicado ao mercado ou da data do encerramento da Oferta, conforme o caso. A devolução será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

#### *Suspensão e Cancelamento da Oferta*

A CVM (i) poderá, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se estiver processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro que tiver concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após concedido o respectivo registro; ou (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400.

O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão da Oferta, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

O Fundo deverá informar os investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM nº 400, todos os investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pela aplicação em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período e não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

#### *Regime de Distribuição das Cotas do Fundo*

A distribuição de Cotas será liderada e realizada, em regime de melhores esforços, pelo Coordenador Líder em conjunto com o Coordenador.

A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, com distribuição parcial das Cotas desde que tenham sido subscritas e integralizadas Cotas representativas de, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição e integralização do Valor Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

#### *Contrato de Garantia de Liquidez*

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

#### *Contrato de Distribuição*

Por meio do Contrato de Distribuição, a ser firmado entre os Coordenadores e o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Administrador contratará o Coordenador e o Coordenador Líder para liderar a distribuição de Cotas da Primeira Emissão do Fundo. O Contrato de Distribuição estará disponível na sede do Administrador a partir da divulgação do Anúncio de Início.

Os Coordenadores poderão convidar as Instituições Contratadas, caso entenda adequado, para auxiliar na distribuição das Cotas da primeira emissão do Fundo.

#### *Destinação de Recursos*

Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão preponderantemente aplicados para a aquisição dos Ativos Alvos, observada a Política de Investimento do Fundo.

#### *Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta*

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400.

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador, dos Coordenadores ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e do Prospecto por meio dos websites do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos investidores na CVM para consulta e reprodução apenas:

***Administrador***

**Banco Ourinvest S.A.**

Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares,

CEP 01310-919 São Paulo – SP

Tel.: (11) 4081-4444

Fax: (11) 4081-4566

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

Website: <http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-ourinvest-cyrela> (neste website selecionar a opção “Documentos” e em seguida clicar na versão mais recente do Prospecto Preliminar em “Prospecto de Oferta Pública”).

***Coordenador Líder***

**Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Avenida Paulista, 1728 – Sobreloja, Bela Vista,

CEP 01310-919 - São Paulo – SP

At.: José Carlos Leme da Silva

Tel.: (11) 4081-4530

Fax: (11) 4081-4566

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

Website: <http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-ourinvest-cyrela> (neste website selecionar a opção “Documentos” e em seguida clicar na versão mais recente do Prospecto Preliminar em “Prospecto de Oferta Pública”).

***Coordenador***

**Banco Fator S.A.**

Rua Renato Paes de Barros, nº 1.107, 11º e 12º andares

CEP 04530-001 São Paulo – SP

At.: Eduardo Siqueira

Tel.: (11) 3049-6018

Fax: (11) 3044-4426

E-mail: [esiqueira@fator.com.br](mailto:esiqueira@fator.com.br)

Website:

<http://www.fator.com.br/banco/> (neste website, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Cyrela FII” e na página seguinte abaixo de “Consulte os documentos”, localizar o Prospecto”)

**Consultor de Investimentos****Ourinvest Asset Gestora De Recursos Ltda.**

Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar,

CEP 01310-919 São Paulo – SP

Tel.: (11) 4081-4444

Fax: (11) 4081-4443

E-mail: [ri@ourinvestassessoria.com.br](mailto:ri@ourinvestassessoria.com.br)

Website: <http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-ourinvest-cyrela> (neste website selecionar a opção “Documentos” e em seguida clicar na versão mais recente do Prospecto Preliminar em “Prospecto de Oferta Pública”).

**Consultor Imobiliário****Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

At. Paulo Eduardo Gonçalves / Luiz Eduardo Nantes Saad

Rua do Rócio, 109, 2º andar, sala 01 – parte,

CEP 04.552-000, São Paulo – SP

e-mail: [Paulo.goncalves@cyreal.com.br](mailto:Paulo.goncalves@cyreal.com.br) / [luiz.saad@cyrela.com.br](mailto:luiz.saad@cyrela.com.br)

Website: <http://cyrela.globalri.com.br/pt/>.

**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM****Rio de Janeiro**

Rua Sete de Setembro, nº 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901 Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3545-8686

**São Paulo**

Rua Cincinato Braga,

340, 2º, 3º e 4º andares

CEP 01333-010 São Paulo – SP

Tel.: (11) 2146-2000

Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (para acessar o Prospecto, neste website acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, selecionar “Quotas de Fundo Imobiliário”, localizar o “Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Cyrela FII”, e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”)

**Ambiente de Negociação****B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão**

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 São Paulo – SP

Website: <http://www.bmfbovespa.com.br> (para acessar o Prospecto, neste site acessar a aba “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, selecionar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Cyrela FII” e, então, localizar o Prospecto Preliminar).

## Cronograma Indicativo da Oferta

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

| Ordem dos Eventos | Eventos                                                                    | Data Prevista <sup>(1)(4)(5)(6)</sup>                                                                                     |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                | Pedido de Registro da Oferta na CVM                                        | 06/10/2017                                                                                                                |
| 2.                | Divulgação do Aviso ao Mercado<br>Disponibilização do Prospecto Preliminar | 24/01/2018                                                                                                                |
| 3.                | Obtenção do Registro da Oferta                                             | 06/02/2018                                                                                                                |
| 4.                | Disponibilização do Prospecto Definitivo                                   | 07/02/2018                                                                                                                |
| 5.                | Divulgação do Anúncio de Início da Oferta e início do roadshow             | 07/02/2018                                                                                                                |
| 6.                | Período de Colocação                                                       | Até 06 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início                                                           |
| 7.                | 1º Período de Alocação das Ordens                                          | de 08/02/2018 até 26/02/2018                                                                                              |
| 8.                | 1ª Data de Liquidação Financeira <sup>(2)</sup>                            | 01/03/2018                                                                                                                |
| 9.                | 2º Período de Alocação das Ordens                                          | de 02/03/2018 até 19/03/2018                                                                                              |
| 10.               | 2ª Data de Liquidação Financeira <sup>(2)</sup>                            | 22/03/2018                                                                                                                |
| 11.               | 3º Período de Alocação das Ordens                                          | de 23/03/2018 até 09/04/2018                                                                                              |
| 12.               | 3ª Data de Liquidação Financeira <sup>(2)</sup>                            | 12/04/2018                                                                                                                |
| 13.               | 4º Período de Alocação das Ordens                                          | de 13/04/2018 até 30/04/2018                                                                                              |
| 14.               | 4ª Data de Liquidação Financeira <sup>(2)</sup>                            | 04/05/2018                                                                                                                |
| 15.               | Divulgação do Anúncio de Encerramento                                      | Até 06 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início                                                           |
| 16.               | Início de negociação das Cotas objeto da presente Oferta <sup>(3)</sup>    | Após o Encerramento da Oferta, integralização das Cotas pelo respectivo investidor e a liberação para negociação pela B3. |

<sup>(1)</sup> Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações, a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3. Após a obtenção do registro da Oferta, qualquer modificação no cronograma da Oferta deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400.

<sup>(2)</sup> Caso, na última Data de Liquidação Financeira, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha do investidor ("Falha"), o investidor poderá, sujeito à concordância do Coordenador Líder, integralizar as Cotas objeto da Falha junto ao Administrador, no dia útil imediatamente posterior à última Data de Liquidação Financeira. Na hipótese de Falha e da não integralização das Cotas pelo investidor a partir da respectiva Data de Liquidação Financeira, o Coordenador Líder poderá transferir as Cotas para outro(s) investidor(es) e/ou permitir a subscrição por qualquer instituição participante da Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder e a integralização de tais Cotas objeto da Falha serão realizadas pelo Preço de Emissão da Cota, hipótese em que o investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo investidor ou da respectiva instituição participantes da Oferta que subscrever e integralizar tais Cotas. O Coordenador Líder poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas da Primeira Emissão ou até a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro.

<sup>(3)</sup> Após o encerramento da Oferta, a integralização das Cotas pelo respectivo investidor e a liberação para negociação pela B3, devendo ser observado que apenas as Cotas integralizadas pelos Investidores poderão ser negociadas.

<sup>(4)</sup> A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

<sup>(5)</sup> As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas somente poderão ser acatadas no último Período de Alocação o qual será informado pelo Coordenador Líder à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado ao mercado.

<sup>(6)</sup> O Cronograma da Oferta estipula até o 4º Período de Alocação das Ordens, sendo que o 5º, 6º, 7º e 8º Períodos de Alocação das Ordens e respectivas Datas de Liquidação Financeira serão informados pelo Coordenador Líder à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado(s) ao mercado.

## Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas da Primeira Emissão do Fundo

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

| Custos da Oferta                                                                                                         | Montante (R\$) <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup> | % sobre o total da Oferta |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Divulgação da Oferta, apresentações a potenciais investidores, impressão de exemplares do Prospecto e Publicações Legais | R\$ 120.000,00                                              | 0,12%                     |
| Comissão às Instituições Participantes da Oferta                                                                         | R\$ 2.800.000,00                                            | 2,80%                     |
| Impostos Sobre Comissão às Instituições Participantes da Oferta                                                          | R\$ 271.000,00                                              | 0,271%                    |
| Consultores legais                                                                                                       | R\$ 130.000,00                                              | 0,13%                     |
| Registro em Cartório                                                                                                     | R\$ 25.000,00                                               | 0,03%                     |
| Taxa para registro na CVM                                                                                                | R\$ 283.000,00                                              | 0,283%                    |
| Taxa de registro na Anbima                                                                                               | R\$ 5.000,00                                                | 0,05%                     |
| Taxa de registro na B3                                                                                                   | R\$91.000,00                                                | 0,091%                    |
| <b>Total dos custos</b>                                                                                                  | <b>R\$3.725.000,00</b>                                      | <b>3,725%</b>             |

<sup>(1)</sup> Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

<sup>(2)</sup> Os valores referentes aos impostos incidentes sobre a remuneração das Instituições Participantes da Oferta serão arcados pelo Fundo conforme valores estabelecidos na tabela acima. As demais despesas previstas na tabela acima poderão ser acrescidas de tributos ("gross-ups") e custos com impostos inerentes à operação do Fundo.

<sup>(3)</sup> Caso o Administrador e o Coordenador Líder consigam reduzir as despesas incorridas para a realização da Oferta estimadas na tabela acima, o valor efetivamente economizado com as despesas incorridas para a realização da Oferta será revertido ao Administrador do Fundo, a título de comissão de implantação da Oferta, nos termos do inciso IV do artigo 47 da Instrução CVM nº 472. O valor da remuneração prevista neste parágrafo em nenhuma hipótese será superior ao custo total da Oferta previsto na tabela acima.

Os custos da Oferta acima descritos serão de responsabilidade do Fundo na medida em que se enquadrem como encargos do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 472. Referidos custos da Oferta serão pagos pelo Fundo após a integralização das Cotas colocadas no âmbito da Oferta.

Considerando as despesas da Oferta elencadas na tabela acima, o custo unitário de distribuição é de aproximadamente R\$ 3,73 (três reais e setenta e três centavos) por Cota, o que significa aproximadamente 3,73% (três inteiros e setenta e três centésimos por cento) do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Montante Total da Oferta, qual seja, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

Na hipótese de a Oferta ser encerrada com a distribuição de Cotas considerando o Valor Mínimo da Oferta e as despesas da Oferta elencadas na tabela acima, o custo unitário de distribuição é de aproximadamente R\$ 4,65 (quatro reais e sessenta e cinco centavos) por Cota, o que significa aproximadamente 4,65% (quatro inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do valor unitário da Cota.

Ressalta-se que para o cálculo dos percentuais acima foi considerado o valor da Cota na Data de Emissão, ou seja, R\$ 100,00 (cem reais).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **3. FATORES DE RISCO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## FATORES DE RISCO

*Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas nos prospectos das ofertas de cotas do Fundo e no Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

*Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pelas Instituições Participantes da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.*

*O Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros FII no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos cotistas.*

*A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.*

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

### **Fatores macroeconômicos relevantes**

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pelos Consultores, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por qualquer pessoa, aos cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

## **Riscos Institucionais**

O governo federal do Brasil pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do governo federal do Brasil nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

### **Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores dos lastros dos CRI, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

### **Risco relativo à rentabilidade do Fundo**

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão

do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

### **Riscos tributários**

A Lei nº 9.779 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, alterada pela Lei nº 11.196, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- (i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

### **Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas**

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

### **Risco Tributário relacionado a CRI, LH e LCI**

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros.

Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

### **Risco de concentração da carteira do Fundo**

A Política de Investimentos do Fundo não prevê critérios de elegibilidade ou alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos Ativos Alvo, ficando esta alocação a critério do Administrador, ouvidos os Consultores, observados os limites legais. A ausência de critérios de elegibilidade e de alocação dos Ativos Alvo do Fundo poderá gerar a concentração de risco dos Ativos Alvo em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada aos Ativos Alvo, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou do Aplicações Financeiras em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos cotistas.

### **Risco do Prazo**

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

### **Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de FII**

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

### **Risco Operacional**

Os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, dos Consultores, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

### **Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários**

Nos termos do artigo 2º do Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM nº 472, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses Outros Títulos e Valores Mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado no artigo 3º do Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

### **Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atreladas aos CRI**

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

### **Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras**

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

### **Demais riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

### **Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador e dos Consultores, que atendam à Política de Investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo.

A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, considerando que, enquanto o Fundo não aloque seus recursos em Ativos Alvo, recursos do Fundo permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

### **Riscos de influência de mercados de outros países**

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e

o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, o Administrador, os Consultores e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

#### **Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo**

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou da opinião dos cotistas minoritários.

#### **Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas**

O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Alvo. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de AGEs, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à assembleia geral de cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista.

### **Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

### **Desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

### **Revisões e/ou atualizações de projeções**

O Fundo e o Administrador não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

### **Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

### **Riscos de alterações nas práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução da CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

### **Riscos de eventuais reclamações de terceiros**

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

### **Riscos relacionados aos Consultores**

A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Alvo, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho dos Consultores na realização de suas atividades. Não há garantias de que os Consultores permanecerão nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade dos Consultores de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estes venham a renunciar sua posição de Consultores do Fundo e a inaptidão do Administrador em contratar outros Consultores com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das cotas.

### **Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. O Administrador exerce a função de gestor da carteira do Fundo. O Coordenador Líder, o Consultor de Investimento e o Administrador são empresas do mesmo grupo econômico. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte do Coordenador Líder, do Administrador e do Consultor de Investimentos, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pelo Administrador e/ou pelos Consultores ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na Instrução CVM nº 472/08 e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do Administrador e dos Consultores, regras que coíbem conflito de interesses, os Consultores e o Administrador podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

### **Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo**

Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados.

### **Risco de desapropriação e de sinistro**

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre os Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização

seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições das operações relacionadas aos Ativos Alvo.

### **Risco das Contingências Ambientais**

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

### **Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário**

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos Ativos Alvo que serão investidos pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data do Prospecto poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos Ativos Alvo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

### **Risco relacionado à aquisição de Imóveis**

Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias, em decorrência da realização de garantias ou dação em pagamento dos Ativos Alvo. E os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que

surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do Imóvel que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou ainda pendências de regularidade do Imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do Imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

#### **Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada imóvel**

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de cessão de superfície, locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Adicionalmente, o valor de mercado de cada imóvel está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que a alteração nestas condições pode causar uma diminuição significativa no seu valor, que pode impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

#### **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo a cada imóvel**

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, o lançamento de novos empreendimentos poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar com os eventuais locatários e/ou realizar as eventuais locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas à que se situa cada imóvel poderá impactar a capacidade do Fundo em renovar com a e/ou em locar ou de renovar a locação de espaços das unidades autônomas em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

#### **Risco de vacância**

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de novos superficiários e/ou novos locatários e/ou novos arrendatários dos imóveis, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de cessão de superfície, de locação, arrendamento e venda dos imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

### **Risco relativo à não substituição do Administrador**

Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia de cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no artigo 38 do Regulamento e/ou na ICVM 472/08. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

### **Risco de Governança**

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das cotas.

### **Risco de Não Colocação da Oferta ou Colocação Parcial da Oferta**

A presente Oferta conta a possibilidade de subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente por meio da presente Oferta, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM n.º 400.

Caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, a presente oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, sendo que a devolução será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

### **Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta**

O início da negociação das Cotas objeto da Oferta na B3 ocorrerá após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da Primeira Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

### **Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta**

A participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. O Administrador e os Coordenadores não têm como garantir que a aquisição das Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estas Cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Cotas.

### **Não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente do Fundo no âmbito da presente Oferta**

No âmbito da presente Oferta não será emitida carta de conforto pelos Auditor Independente. Consequentemente, o Auditor Independente não se manifestou acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto e demais documentos da Oferta, inclusive as informações financeiras constantes do Estudo de Viabilidade e do Laudo de Avaliação, sendo certo que o Fundo está pleiteando o registro de constituição perante a CVM e não possui demonstrações financeiras publicadas até o presente momento.

### **Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelos Consultores**

O Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo V deste Prospecto foi elaborado pelos Consultores, sendo que o Consultor de Investimentos é empresa do grupo econômico do Administrador, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

### **Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas Cotas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### **4. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII**

*Os termos utilizados nesta Seção do Prospecto terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Regulamento e na Seção “Definições”, a partir da página 9, deste Prospecto. Esta Seção traz um breve resumo dos capítulos do Regulamento, mas a sua leitura não substitui a leitura do Regulamento.*

### **Forma, Base Legal e Prazo de Duração**

O Fundo é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668 e pela Instrução CVM nº 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, é constituído sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado.

### **Público Alvo**

O público alvo do Fundo será composto por investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas.

### **Objetivo do Fundo**

O objeto do Fundo é o investimento em Ativos Alvo.

### **Da Administração, da Gestão e da Prestação de Serviços**

A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo. O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive os de abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas no Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

O Administrador do Fundo deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, no Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

O Administrador poderá, sem prévia anuência dos cotistas, previamente ouvidos os Consultores, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

- I. vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do Fundo, observado o disposto no § único do artigo 8º do Regulamento;
- II. celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- III. realizar reinvestimentos com os recursos provenientes de amortizações antecipadas de seus Ativos Alvo, respeitado o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável;
- IV. alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e
- V. adquirir os Ativos Alvo para o Fundo.

O Administrador para o exercício de suas atribuições poderá contratar, às expensas do Fundo:

- I. distribuição de cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsídio ao Administrador e, se for o caso, ao gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários, Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- III. empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos, nas hipóteses mencionadas no inciso VI do artigo 3º do Regulamento; e
- IV. formador de mercado para as cotas do Fundo.

Os serviços a que se referem os incisos I, II e III acima poderão ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

O Administrador poderá a qualquer momento contratar para a prestação dos serviços de gestão, gestor devidamente habilitado, bem como poderá o Administrador contratar formador de mercado para as cotas do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

É vedado ao Administrador ou ao gestor o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, gestor, e aos Consultores do Fundo, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do §º3º do artigo 11 do Regulamento.

O Administrador deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de cotas;
- IV. custódia de ativos financeiros;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável pela supervisão do Fundo, o Administrador poderá, em nome do Fundo, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado pelo Regulamento nos termos do §1º do artigo 12 do Regulamento.

Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do Fundo, nos termos do artigo 45 do Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos no artigo 12 do Regulamento deverão ser pagos com parcela da taxa de administração devida ao Administrador, observado o quanto disposto no § 2º do artigo 45 do Regulamento.

Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

- I. selecionar, adquirir, alienar e gerenciar, os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no artigo 3º do Regulamento;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do Administrador; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e dos Consultores;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VI. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- VII. administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- VIII. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- IX. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- X. dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e no Regulamento conforme inciso X do artigo 22 do Regulamento;

- XI. fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo: a) exemplar do Regulamento do Fundo; b) prospecto de distribuição de cotas do Fundo, se aplicável; c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar;
- XII. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo;
- XIII. zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- XIV. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XV. observar as disposições constantes do Regulamento e deste Prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral;
- XVI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso; e
- XVII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III acima pelo prazo previsto na regulamentação aplicável.

O Administrador não será responsabilizado nos casos: (i) de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves e outros similares; e/ou (ii) atos de administração e/ou de gestão do Fundo que sejam praticados nos termos do Regulamento, conforme § único do Artigo 22 do Regulamento, e da legislação aplicável.

O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

Não obstante o acima definido, o Administrador acompanhará, na medida em que for convocado, todas as pautas das referidas assembleias gerais. Caso o Administrador considere, em função da política de investimentos do Fundo, relevante o tema a ser discutido e votado, o Administrador, em nome do Fundo, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

O Administrador adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto (disponível no site [www.ourinvest.com.br](http://www.ourinvest.com.br)). Caso o Administrador venha a exercer o direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, o Administrador deverá seguir os requisitos exigidos pelo Código ANBIMA e as diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

O Administrador poderá outorgar mandato aos Consultores para o exercício dos poderes de voto referido no parágrafo anterior.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, gestor (se contratado), ou os Consultores dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de cotistas.

É vedado ao Administrador, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do Fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII. vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, gestor ou os Consultores; entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação

em assembleia geral nos termos do artigo 34 do Regulamento;

- IX. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados;
- X. prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- XI. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;
- XIII. praticar qualquer ato de liberalidade; e
- XIV. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou no Regulamento.

A vedação prevista no inciso IX acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará o Administrador obrigado a:

- I. convocar imediatamente Assembleia Geral de cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e
- II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens

e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso ao Administrador não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, do artigo 28 do Regulamento no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II do artigo 28 do Regulamento.

Aplica-se o disposto no §1º, inciso II do artigo 28 do Regulamento, mesmo quando a Assembleia Geral de cotista deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Para o caso de liquidação extrajudicial do Administrador, se a Assembleia Geral de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Nas hipóteses referidas no caput do artigo 28 do Regulamento, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

A Assembleia Geral que substituir ou destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

O Administrador, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472 e na Instrução CVM nº 592, contratou o Consultor de Investimentos e o Consultor Imobiliário para que estes prestem os serviços previstos nos parágrafos abaixo.

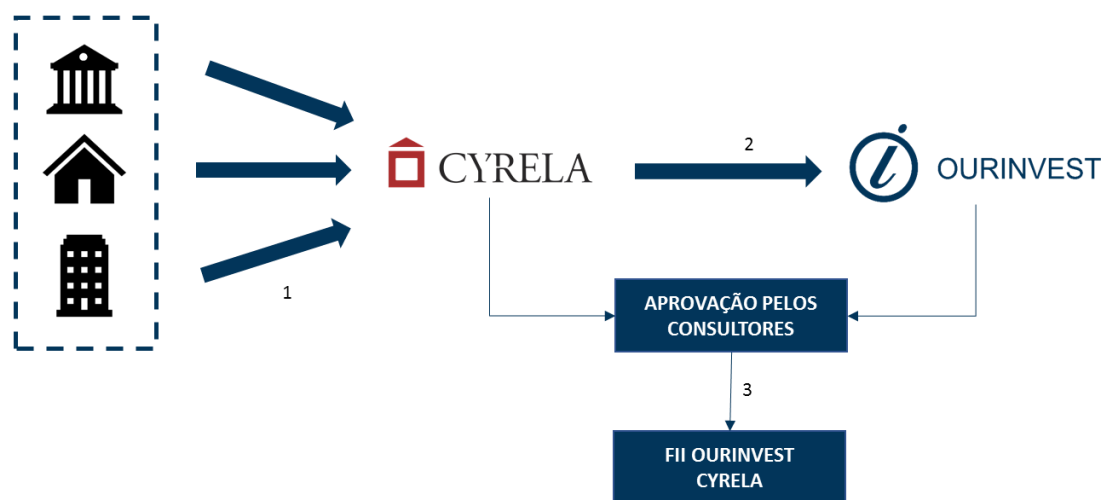
Compete ao Consultor de Investimentos dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 592.

O Consultor de Investimentos receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no seu respectivo contrato de consultoria, devida a partir da data de sua efetiva contratação. A remuneração do Consultor de Investimentos, será paga diretamente pelo Fundo e descontada da Taxa de Administração devida ao Administrador. O Consultor de Investimentos receberá também a Taxa de Performance.

Compete ao Consultor Imobiliário prestar consultoria especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, nos termos da Instrução CVM nº 472.

O Consultor Imobiliário receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no seu respectivo contrato de consultoria, devida a partir da data de sua efetiva contratação. A remuneração do Consultor Imobiliário, será paga diretamente pelo Fundo e descontada da Taxa de Administração devida ao Administrador. O Consultor Imobiliário receberá também a Taxa de Performance.

## PROCESSO DE INVESTIMENTO



1. Cyrela, Consultora Imobiliária, origina operações imobiliárias na sua rede de contatos.
2. Ourinvest, Consultor de Investimentos, avalia o crédito, estrutura o veículo de investimento e submete a aprovação conjunta.
3. Consultores aprovam a operação e a alocação no Fundo é realizada.

### ***Política de Investimento do Fundo***

Os recursos do Fundo serão aplicados segundo a seguinte política de investimentos:

- I. o Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar; e (iii) auferir renda por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis eventualmente integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos;
- II. para dar suporte e subsidiar o Administrador, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo e dos demais ativos que possam vir a integrar a sua carteira, nos termos do artigo 31, II e III da Instrução CVM nº 472, o Fundo contará com a consultoria especializada respectivamente dos Consultores;
- III. as aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do Fundo, bem como a realização de Aplicações Financeiras serão precedidas de recomendação dos Consultores, observadas as atribuições de cada um deles conforme definidas nos contratos de consultoria celebrados com os Consultores e no Regulamento, devendo, ademais, respeitar os seguintes requisitos específicos:
  - (i) em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído nos termos da Lei nº 9.514. Não há exigência de relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento. O Fundo poderá adquirir CRI de qualquer classe, sem restrição;
  - (ii) em relação aos demais títulos e valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil; e
  - (iii) o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI;

- IV. observadas as recomendações dos Consultores, bem como respeitadas as disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável, o Administrador poderá efetuar as aquisições e alienações de Ativos Alvo, independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas; e
- V. o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, inclusive, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo;

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo a regulamentação aplicável ("**Aplicações Financeiras**"). Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras. Adicionalmente, as disponibilidades financeiras do Fundo poderão ser aplicadas em derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Após a realização de cada uma das emissões de Cotas do Fundo, o Administrador terá o prazo de até 2 (dois) anos após a data de cada integralização de Cotas do Fundo para realizar os investimentos de acordo com a política de investimentos do Fundo, sendo certo que, a carteira do Fundo deverá estar enquadrada no prazo estabelecido na regulamentação aplicável.

Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, o Administrador, exercendo a gestão do Fundo, não encontre Ativos Alvo para investimento pelo Fundo, observada a recomendação dos Consultores, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

Os Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da carteira do Administrador e/ou gestor (se aplicável) do Fundo, disponível na página da rede mundial de computadores.

O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do art. 45 da Instrução CVM nº 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472.

Os recursos das emissões de cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas no Regulamento, conforme previsto no artigo 6º do Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos.

Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá, tempestivamente, observado o disposto no Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no artigo 18 do Regulamento.

Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os eventos a seguir relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração; b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do Fundo, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; e c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo.

Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingências não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput do artigo 8º do Regulamento, não obstante o disposto no artigo 3º, inciso V, do Regulamento, o Administrador poderá, excepcionalmente i) alienar Ativos Alvo ou ii) promover a emissão de cotas, na forma prevista no artigo 18 do Regulamento para fazer frente às despesas indicadas nos itens “a)” e “b)” do parágrafo acima.

O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

O Fundo poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

O Fundo poderá adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados em todo o território da República Federativa do Brasil.

### ***Da Política de Distribuição de Resultados***

O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O Administrador apurará mensalmente os resultados do Fundo, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente (Data de Apuração) ao mês objeto da apuração (Mês de Referência), e poderá distribuir aos cotistas, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês da Data de Apuração, o lucro auferido, apurado segundo o regime de caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, nos termos acima, será pago por ocasião da distribuição referente ao encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo; (ii) quaisquer outras receitas recebidas em razão dos Ativos Alvo; (iii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento do preço de aquisição dos Ativos Alvo, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

Farão jus à distribuição de que tratam os parágrafos acima os investidores que sejam titulares de Cotas do Fundo, devidamente subscritas e integralizadas, de acordo com as contas de depósito mantidas na instituição escrituradora e/ou nas centrais depositárias, em cada Data de Apuração.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

O Fundo buscará atingir a Rentabilidade Alvo. A rentabilidade esperada será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o somatório das integralizações de cada cota desde a data de sua emissão ou a Data de Pagamento Mensal imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (**“Benchmark das Cotas”**).

Caso a Taxa DI não esteja disponível até último Dia Útil de cada mês imediatamente anterior à Data de Pagamento Mensal do rendimento (**“Data de Cálculo”**) em referência, será aplicada a última Taxa DI aplicável que estiver disponível naquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte do Fundo e/ou do Administrador quanto por parte dos titulares das cotas, quando da divulgação da Taxa DI disponível.

Na hipótese de extinção ou substituição da Taxa DI, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.

O atingimento do Benchmark das Cotas dependerá da performance dos Ativos Alvo e Aplicações Financeiras que integram a carteira do Fundo, razão pela qual, dentre outros fatores de risco relacionados, não há qualquer garantia de rentabilidade, bem como de que o Benchmark das Cotas seja atingido.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma Reserva de Contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 1% (um por cento) do valor de mercado total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do §1º do art. 20 do Regulamento, até que se atinja o limite acima previsto.

#### ***Da Política de Divulgação de Informações***

O Administrador prestará as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472;

III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o parecer do Auditor Independente; e
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472;

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária de Cotistas; e

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária de Cotistas.

O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

O Administrador entregará o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;

III – fatos relevantes;

IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472.

Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

São exemplos de ato ou fato relevantes:

I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

- IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII – a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII – alteração do gestor ou do Administrador;
- IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII – desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- XIII – emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472.

A divulgação de informações referidas nesta seção, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, será feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

O Administrador enviará as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM.

### ***Características, Direitos, Emissão, Subscrição, Integralização das Cotas***

#### ***Características das Cotas***

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

A cada Cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, o cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Depois de as cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão exclusivamente negociá-las exclusivamente secundariamente em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

O titular de Cotas do Fundo:

- (i) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ii) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (iii) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

Ao término da subscrição e integralização da presente Oferta, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das Cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma do Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

#### *Novas Emissões*

Encerrado o processo de distribuição da presente Oferta, o Administrador poderá, considerada a recomendação dos Consultores, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a Nova Emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- I. o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis. A data base em que será assegurado o direito de preferência aos cotistas em novas emissões de cotas do Fundo poderá ser definida pela assembleia que deliberar pela nova emissão, se for o caso, ou constará do respectivo comunicado ao mercado a ser divulgado pelo Administrador;
- III. na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;

- IV. as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- V. caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de Oferta Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, e, desde que não seja prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo Fundo com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados;
- VI. É permitido ao Administrador, inclusive por recomendação dos Consultores, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;
- VII. Nas emissões de cotas do Fundo em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa ou balcão organizado apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);
- VIII. constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente reverterá ao Fundo;
- IX. se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o Administrador autorizado, a prosseguir na execução do valor devido.

Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às Novas Emissões de cotas. Poderá ser estabelecido um custo unitário de distribuição quando das Novas Emissões de cotas pelo Fundo, podendo esse custo unitário de distribuição ser utilizado para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das Novas Emissões de cotas do Fundo, incluindo o Coordenador Líder.

### *Negociação das Cotas e Direito de Preferência*

As Cotas do Fundo serão registradas para negociação em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.

### ***Resgate das Cotas***

Não haverá resgate de Cotas.

### ***Patrimônio Líquido do Fundo e das Demonstrações Contábeis***

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas.

O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

### ***Da Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas***

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM:

- I. No prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:
  - (a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
  - (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- III. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

### ***Assembleia Geral de Cotistas***

Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. alteração do Regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à alteração da Política de Investimentos do Fundo, tal como previsto no artigo 3º do Regulamento;
- III. destituição ou substituição do Administrador;

- IV. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- V. dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento;
- VI. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- VII. alteração do prazo do Fundo;
- VIII. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do Regulamento e da legislação e normas vigentes;
- IX. alteração da Taxa de Administração do Administrador;
- X. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

A Assembleia Geral referida no parágrafo acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- III. 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- IV. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

A Assembleia Geral de cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme artigo 40 do Regulamento.

A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de cotistas assim convocada deliberar em contrário.

A convocação da Assembleia Geral de cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- II. a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de cotistas; e
- III. o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de cotistas.

A assembleia Geral de cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

O Administrador do Fundo deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária. O percentual acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

O pedido de que trata o parágrafo acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas no artigo 34 do Regulamento.

Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral (“**Maioria Simples**”). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no parágrafo abaixo.

As matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, X e IX do artigo 31 do Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

- (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

Os percentuais de que trata o artigo 34, caput e § 2º do Regulamento, deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, observadas as disposições do artigo 14 e parágrafos do Regulamento.

Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

O Administrador poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472 aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no parágrafo acima, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

O Administrador deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

Além de observar os quóruns previstos no artigo 34 do Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral que tratarem da dissolução ou liquidação do Fundo, da amortização das cotas e da renúncia do Administrador, deverão atender às demais condições estabelecidas no Regulamento e na legislação em vigor.

As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo Administrador a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao Administrador, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472.

Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- I. Seu Administrador ou seu gestor;
- II. Os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do gestor;
- III. Empresas ligadas ao Administrador ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI. o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

- I. os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI acima;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto;
- III. todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do art. 8º da Lei 6.404, conforme o §2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472.

#### **Do Representante dos Cotistas**

O Fundo poderá ter até 3 (três) representantes dos cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. ser cotista do Fundo;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

- IV. não ser administrador ou gestor ou consultor de outros FII;
- V. não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Os representantes de cotistas não receberão remuneração e deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

A função de representante dos cotistas é indelegável.

Sempre que a assembleia geral do Fundo for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472; e
- II. nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do Fundo que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros FII em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- III. denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- V. examinar as demonstrações financeiras do Fundo do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de cotistas;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e
- VIII. fornecer ao Administrador em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do artigo 42 do Regulamento.

Os representantes de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do artigo 42 do Regulamento e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que ao Administrador proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472.

Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472.

Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

### ***Taxas e Encargos do Fundo***

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (i) o percentual de 1,05% (um inteiro e cinco centésimos por cento) à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da oferta das cotas da Primeira Emissão do FUNDO; e (ii) o percentual de até 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das cotas, a ser pago a terceiros.

A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas do Fundo descrito acima, poderá variar exclusivamente em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o Fundo tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa de administração irá refletir em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

Caso venha a ser contratado um gestor do Fundo, a sua remuneração deverá ser paga pelo Fundo, porém descontada da taxa de administração do Administrador. A remuneração dos Consultores deverá ser paga pelo Fundo, porém será descontada da taxa de administração do Administrador.

Os Consultores, a título de participação nos resultados receberão uma Taxa de Performance, dividida igualmente entre eles, correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do que exceder o Benchmark das Cotas previsto no § 5º do artigo 20 do Regulamento, a qual será provisionada diariamente, apurada e devida semestralmente nos meses de junho e dezembro e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, diretamente pelo Fundo aos Consultores, de forma igualitária, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. O pagamento de Taxa de Performance pelo **FUNDO** aos Consultores será realizado após o recebimento pelos Cotistas do Benchmark das Cotas do respectivo período de apuração previsto neste parágrafo. O provisionamento diário da Taxa de Performance será realizado conforme fórmula abaixo:

$$TP_n = [CC_n - CB_n] \times 25\% \times NC$$

Onde:

**NC** = Número de cotas do Fundo ao final de cada emissão

**TP<sub>n</sub>** = Taxa de Performance provisionada diariamente

**n** = dia do mês, sendo n sempre um dia útil.

**CC<sub>n</sub>** = Cota Contábil Diária do Fundo. Se n for o último dia útil do mês, a CC<sub>n</sub> deverá ser deduzido do Rendimento Mensal dividido pelo número de cotas do Fundo, caso o mesmo ainda não tenha sido provisionado. Rendimento Mensal é o valor a ser distribuído a título de antecipação mensal dos rendimentos do semestre.

**CB<sub>n</sub>** = Cota Benchmark Diária do Fundo calculada de acordo com a expressão abaixo.

$$CB_n = CB_{n-1} \times (1 + \text{Benchmark Diário})^{\frac{1}{252}}$$

Onde:

**CB<sub>n-1</sub>** = Para a primeira emissão de cotas, CB<sub>n-1</sub> será o Valor da Cota Patrimonial Contábil do Fundo deduzidas as despesas da Primeira Emissão.

**Benchmark Diário** = 120% (cem cento e vinte por cento) da variação positiva da taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, segmento CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) (“Taxa DI”)

**Observações:**

Se  $n$  for o último Dia Útil do mês,  $CB_n$  deverá ser deduzida do Rendimento Mensal dividido pelo número de cotas do Fundo. Após a apuração da Taxa de Performance, a  $CB_n$  do próximo período de apuração deverá ser igual a  $CC_n$  se houver o pagamento da Taxa de Performance. Não será cobrada Taxa de Performance do **FUNDO** quando  $CC_n$  for inferior a  $CB_n$  na data de apuração.

A Taxa de Performance é calculada pela diferença, se positiva, entre o valor da  $CC_n$  e da  $CB_n$  logo após a última cobrança de Taxa de Performance efetuada (“Cota Base”) multiplicado pelo número de cotas do Fundo, limitada à diferença entre o valor da  $CC_n$  e o valor da Cota Base (linha d’água).

A apuração da Taxa de Performance ocorrerá no último dia útil dos meses de junho e dezembro.

Caso a provisão da Taxa de Performance seja um valor negativo, a mesma será considerada nula para este dia.

O Fundo não cobrará taxa de saída dos investidores. Poderá, no entanto, ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às emissões de cotas. Nesse sentido, poderá ser estabelecido um custo unitário de distribuição quando das emissões de cotas pelo Fundo, podendo esse custo unitário de distribuição ser utilizado para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das emissões de cotas do Fundo, incluindo o Coordenador Líder.

*Encargos do Fundo*

Constituem encargos e despesas do Fundo:

- I. Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;

- IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de distribuição de cotas;
- IX. Honorários e despesas relacionadas à consultoria especializada prevista no inciso II do artigo 11 do Regulamento, ressalvando-se as remunerações previstas no artigo 30 do Regulamento que serão deduzidas da Taxa de Administração;
- X. Honorários e despesas relacionadas à consultoria especializada prevista no inciso III do artigo 11 do Regulamento, ressalvando-se as remunerações previstas no artigo 30 do Regulamento que serão deduzidas da Taxa de Administração;
- XI. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do Fundo;
- XII. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- XIII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de cotistas;
- XIV. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XV. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XVI. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XVII. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

XVIII. Despesas com o registro de documentos em cartório; e

XIX. Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do Fundo correrão por conta do Administrador ou prestador de serviço que incorrer na despesa.

As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo Administrador nos termos do Regulamento, conforme previsto no §2º do artigo 45 do Regulamento, serão pagas diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços contratados.

### ***Conflitos de Interesse***

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador, o gestor, o Consultor de Investimentos e/ou Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Instrução CVM nº 472.

### ***Regras de Tributação do Fundo e dos Cotistas do Fundo***

O tratamento tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

#### ***Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo***

##### IOF/Títulos

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Decreto nº 6.306"), sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

##### IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

## Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Cumprе ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Não há incidência de Imposto de Renda na Fonte na hipótese de alienação de Cotas a terceiro para qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), devendo o cotista apurar o imposto, observando as regras de ganho de capital.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica.

### *Cotistas do Fundo Residentes no Exterior*

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 4.373 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585. No entanto, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

## *Tributação Aplicável ao Fundo*

### IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

### Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, caso em que estão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. A Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, criou duas exceções à regra de tributação pelo imposto de renda sobre tais rendimentos, determinando que são isentos de tributação pelo imposto de renda: (i) a remuneração produzida por LH, CRI ou por LCI; assim como (ii) os rendimentos distribuídos pelos FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF pelo Fundo, quando da distribuição aos cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada abaixo. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas isentos serão considerados tributação definitiva para o Fundo.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

## **5. VISÃO GERAL DO MERCADO**

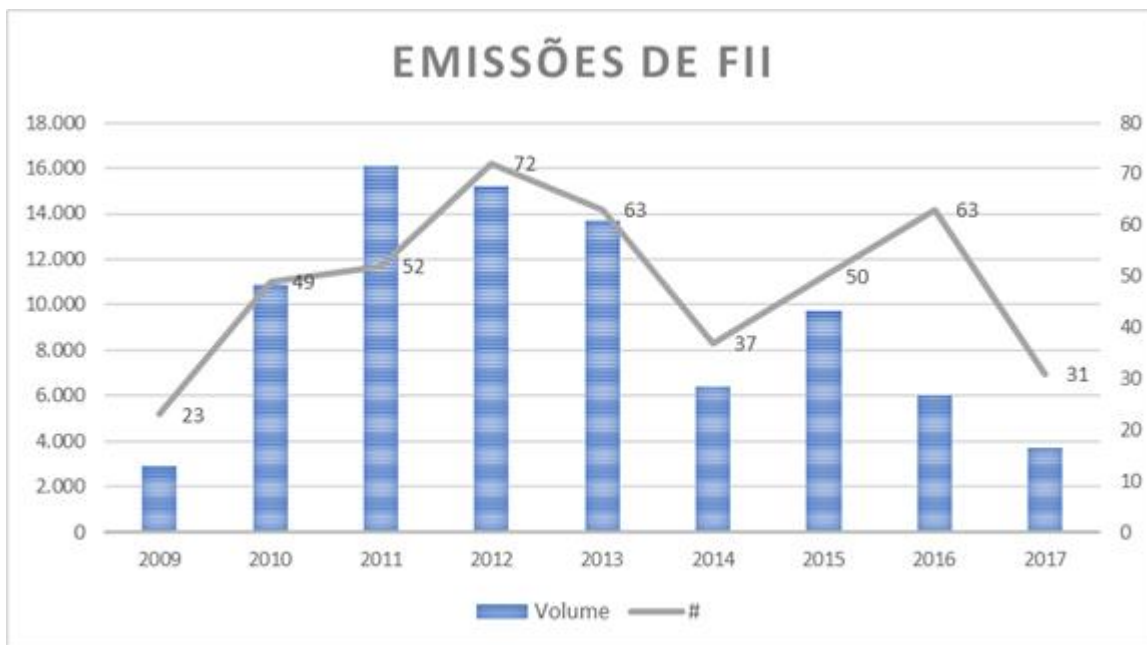
---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

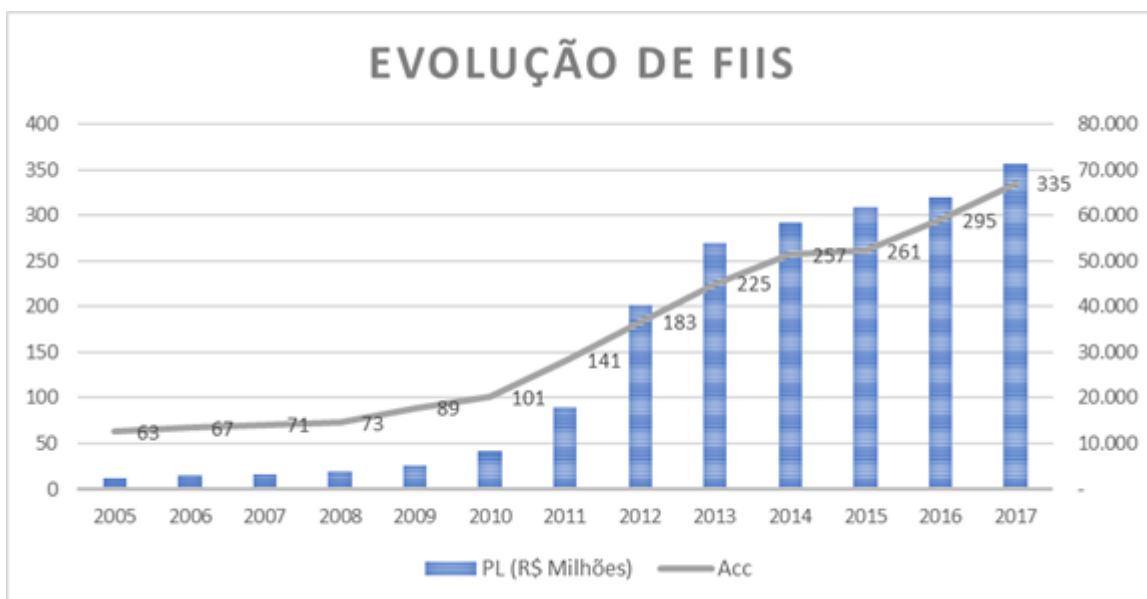
## VISÃO GERAL DO MERCADO

### O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

O Mercado de Fundos Imobiliários (FII) observou o ápice de seu desenvolvimento durante os anos de 2012 e 2013 ficando praticamente estagnado nos anos que se seguiram.



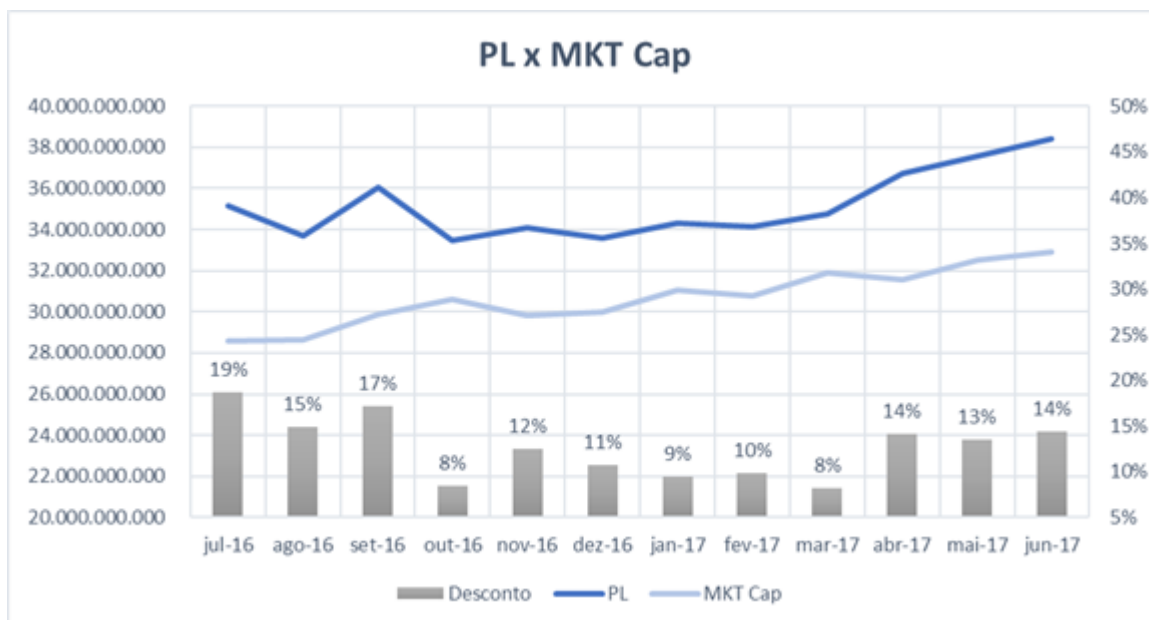
Fonte: ANBIMA



Fonte: ANBIMA

A estagnação do volume de emissões deu-se pela perda de atratividade dos FIIs por conta do aumento da taxa SELIC, o que levou os FIIs a serem negociados com deságio em relação ao seu valor patrimonial.

O desconto se potencializou pelo nível de ocupação dos empreendimentos imobiliários detidos pelos fundos, afetado pela crise econômica que o País atravessa.



Fonte: [B]<sup>3</sup>

O Mercado de FIIs, apesar de ter apresentado um crescimento do número de CPFs, é um mercado com poucos investidores e bastante ilíquido, o que dificulta a retomada do valor das cotas no mercado secundário de forma mais contundente mesmo em um ambiente de queda da taxa de juros.

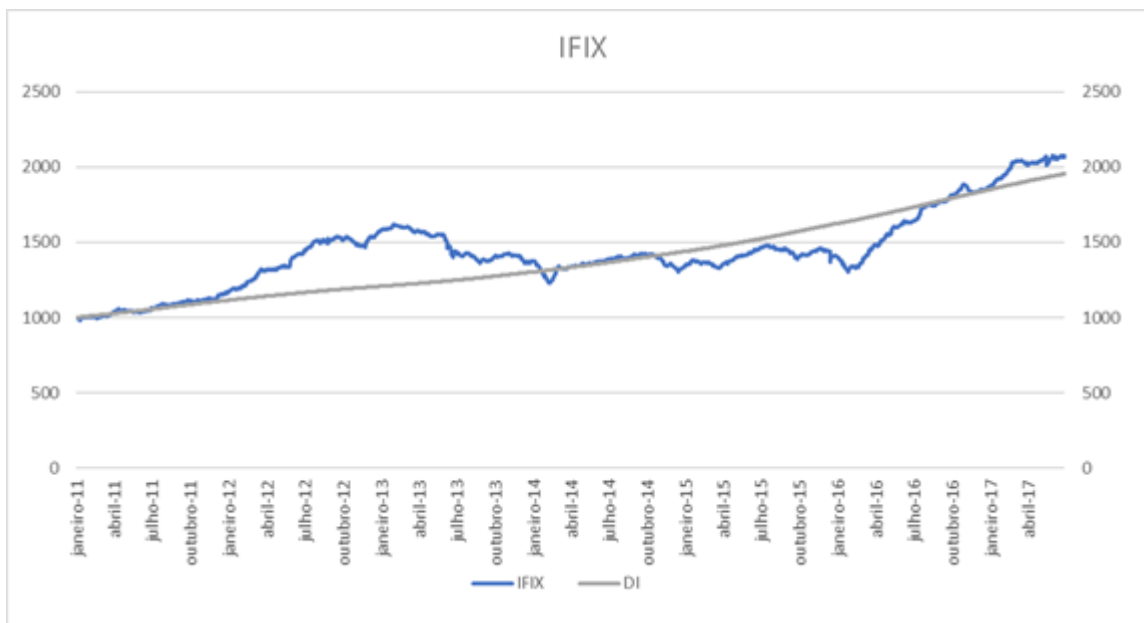


Fonte: [B]<sup>3</sup>



Fonte: [B]<sup>3</sup>

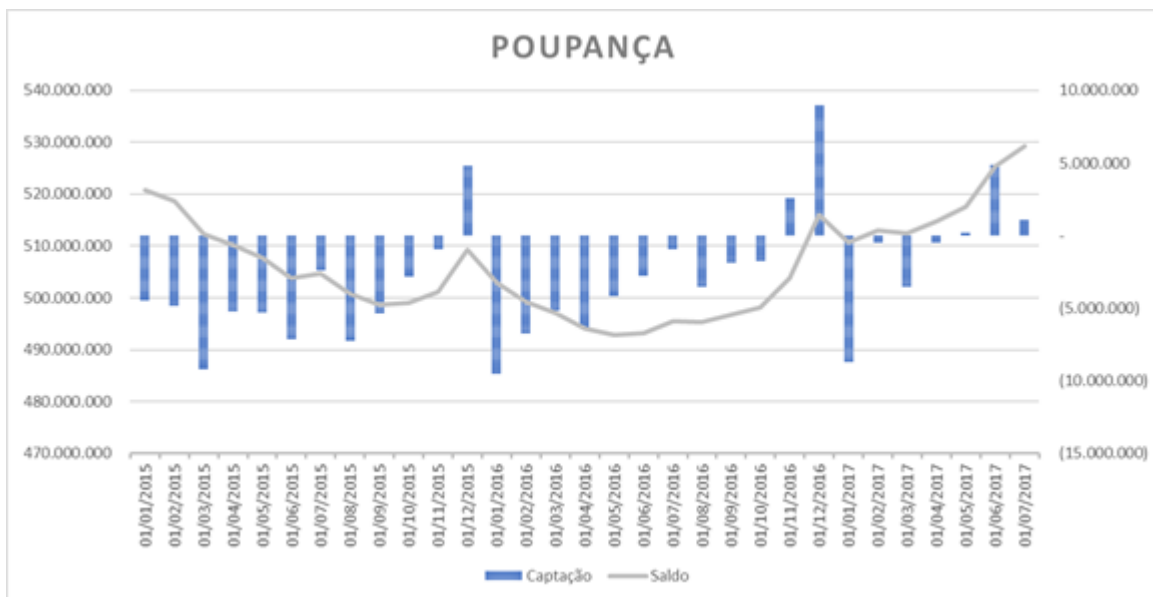
Com a retomada da economia e os sucessivos cortes na taxa SELIC, entendemos que haverá maior atratividade do Fundo Imobiliário comparativamente às outras classes de ativos, e com a queda da taxa de vacância nos próximos trimestres, a tendência é de retomada das emissões de FIIs.



Fonte: [B]<sup>3</sup>

Como exemplo do melhor momento que o mercado atravessa, o IFIX, índice que acompanha a evolução dos Fundos Imobiliários, apresentou valorização de 48% vs. 20% do acumulado do CDI desde janeiro de 2016 até junho de 2017.

O momento econômico que passamos abre uma janela de oportunidade para os Fundos Imobiliários se consolidarem como uma das alternativas ao financiamento imobiliário no País. Os recorrentes saques da poupança têm inviabilizado a concessão de crédito imobiliário por parte das Instituições Financeiras, permitindo que os FIIs assumam o papel de financiador da construção civil através da aquisição de imóveis e CRIs.



Fonte: Banco Central

**6. INFORMAÇÕES SOBRE O ADMINISTRADOR E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO E DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES

### **Perfil do Administrador, Coordenador Líder e Consultor de Investimentos**

A origem do grupo Ourinvest, por sua vez, remete ao ano de 1979, quando foi criada a Ourinvest Sociedade Brasileira de Metais propiciando o surgimento do primeiro instrumento de “Hedge Cambial” colocado em prática no Brasil, contribuindo de maneira decisiva na transformação do “metal nobre” em ativo financeiro e institucionalizando esse mercado no país.

Nos anos seguintes, ampliaram-se as modalidades e a sofisticação do mercado financeiro e, em 1991, o Banco Ourinvest foi integrado ao grupo, operando nas carteiras de investimento, crédito, financiamento e câmbio, integrando, assim, a estrutura das atividades financeiras do grupo Ourinvest.

Em 1996, complementando suas atividades regulares, o Banco Ourinvest passou a administrar, no mercado brasileiro, carteiras com garantia do principal investido atreladas à variação do Índice Bovespa em moeda local. Tal tecnologia proporcionou a possibilidade de montar notas estruturadas utilizando-se de opções flexíveis e sofisticadas atreladas ao Índice Bovespa e listadas na antiga Bolsa de Mercadorias e Futuros (BM&F), em São Paulo.

Em 1998, o Banco Ourinvest participou como assessor financeiro do primeiro programa de privatização do Governo do Estado de São Paulo. Em consórcio com outras três empresas, inclusive uma operadora internacional de rodovias, ganhou a licitação para a operação do Lote Rodoviário 5 do Programa de Desestatização e Parcerias com a Iniciativa Privada do Governo do Estado de São Paulo. Esse projeto resultou na fundação da Vianorte S.A., que foi responsável pela manutenção e operação de 237 km de autoestradas no trecho da Via Anhanguera e em outras estradas da região metropolitana de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, bem como pela construção de 87 km de novas estradas.

Os diretores do Banco Ourinvest atuaram nesse projeto como membros do Conselho de Administração e consultores financeiros, tendo sido responsáveis pela captação de recursos necessários para investimentos da ordem de R\$250 milhões. Em 2005, o grupo Ourinvest iniciou negociações com potenciais investidores na área de infraestrutura e esteve ativamente envolvido na venda e precificação do valor da Vianorte S.A. Em 2006, o projeto foi vendido à OHL, empresa multinacional do setor.

O Banco Ourinvest atuou como administrador de fundos de investimento imobiliário de 2000 até 2011, tendo se tornado, em 2003, o maior administrador de fundos de investimento imobiliário do país, com um portfólio sob sua administração superior a R\$4 bilhões.

Desde 1999, o Banco Ourinvest atuou, com destaque, como coordenador líder ou contratado de ofertas públicas de cotas de fundos de investimento imobiliário e, desde 2003, passou a atuar na intermediação de negociações de cotas de fundos de investimento imobiliário no mercado de balcão organizado da B3.

Em 2013 o Banco Ourinvest criou a Ourinvest DTVM, nesta Oferta qualificada como Coordenador Líder, e desde 2015 toda atividade de intermediação e distribuição de títulos e valores mobiliários, no mercado primário e secundário, foi transferida do Banco Ourinvest à Ourinvest DTVM, sem solução de continuidade e mantido os mesmos profissionais responsáveis por tais atividades.

Atualmente a Ourinvest DTVM realiza a distribuição de produtos financeiros e valores mobiliários, por meio de ofertas públicas e/ou ofertas privadas, com destaque para os seguintes ativos: letras de crédito imobiliário - LCI, certificado de recebíveis imobiliários - CRI, cotas de fundos de investimento imobiliário - FII, certificados de depósitos bancários - CDB, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios - FIDC, letras de crédito do agronegócio - LCA e certificados de recebíveis do agronegócio - CRA.

## HISTÓRICO IMOBILIÁRIO DO GRUPO OURINVEST



## FUNDOS QUE FORAM ADMINISTRADOS E/OU DISTRIBUÍDOS PELO GRUPO OURINVEST

|                                                                                                                          |                                                                                     |                                                                                         |                                                                                       |                                                                                         |                                                                                              |                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| R\$ 1.199.792.487,59<br>FI Ancar IC<br>Lojas / Shopping Centers                                                          | R\$ 109.587.342,32<br>FI Anhanguera Educacional<br>Universidades                    | R\$ 88.232.851,01<br>FI Banestes Recebíveis Imobiliários<br>Cotas de outros Fundos      | R\$ 1.484.529.313,90<br>FI BB Progressivo II<br>Imóveis Comerciais (escritórios)      | R\$ 103.904.739,05<br>FI Brascan Lajes Corporativas<br>Imóveis Comerciais (escritórios) | R\$ 185.056.046,73<br>FI Brasil Plural Absoluto<br>Fundo de Fundos<br>Cotas de outros Fundos | R\$ 27.940.000,00<br>FI Brasília Parking<br>Imóveis Comerciais (escritórios)                  |
| R\$ 2.104.239.927,43<br>FI BTG Pactual Corporate Office Fund<br>Imóveis Comerciais (escritórios)                         | R\$ 149.398.940,79<br>FI BTG Pactual Fundo de CRI<br>CRIs                           | R\$ 391.014.214,77<br>FI BTG Pactual Fundo de Fundos<br>Cotas de outros Fundos          | R\$ 97.683.800,00<br>FI BTG Pactual Malls<br>Lojas / Shopping Centers                 | R\$ 243.049.919,01<br>FI Campus Faria Lima<br>Universidades                             | R\$ 293.659.507,28<br>FI Cenesp<br>Imóveis Comerciais (escritórios)                          | R\$ 136.955.986,23<br>FI CEO Cyrela Commercial Properties<br>Imóveis Comerciais (escritórios) |
| R\$ 249.848.124,66<br>FI Comercial Progressivo II<br>Imóveis Comerciais (escritórios)                                    | R\$ 136.181.941,97<br>FI Cyrela Thera Corporate<br>Imóveis Comerciais (escritórios) | R\$ 576.014.335,01<br>FI Edifício Almirante Barroso<br>Imóveis Comerciais (escritórios) | R\$ 139.294.438,98<br>FI Edifício Castelo<br>Imóveis Comerciais (escritórios)         | R\$ 319.208.070,37<br>FI Edifício Galena<br>Imóveis Comerciais (escritórios)            | R\$ 37.730.892,65<br>FI Edifício Ourinvest<br>Imóveis Comerciais (escritórios)               | R\$ 727.493.706,89<br>FI Eldorado<br>Imóveis Comerciais (escritórios)                         |
| R\$ 662.921.412,71<br>FI Exitus<br>Fazendas                                                                              | R\$ 175.866.096,14<br>FI Fator Verità<br>CRIs                                       | R\$ 59.847.355,60<br>FI Floripa Shopping<br>Lojas / Shopping Centers                    | R\$ 205.692.100,00<br>FI Gávea<br>Cotas de outros Fundos                              | R\$ 79.920.693,26<br>FI GWI Condomínios Logísticos<br>Condomínio Logístico              | R\$ 59.617.111,68<br>FI Hospital Da Criança<br>Hospital                                      | R\$ 219.667.417,51<br>FI Hospital Nossa Senhora De Lourdes<br>Hospital                        |
| R\$ 169.013.318,49<br>FI Hotel Maxinvest<br>Flats                                                                        | R\$ 98.360.617,05<br>FI Max Retail<br>Lojas / Shopping Centers                      | R\$ 73.553.720,60<br>FI Ourinvest JPP<br>CRIs                                           | R\$ 605.199.297,13<br>FI Parque Dom Pedro Shopping Center<br>Lojas / Shopping Centers | R\$ 1.843.806.958,27<br>FI Península<br>Lojas / Shopping Centers                        | R\$ 42.891,04<br>FI Premier Realty<br>Universidades                                          | R\$ 911.686.581,55<br>FI Prime Portfólio<br>Imóveis Comerciais (escritórios)                  |
| R\$ 354.323.285,13<br>FI Shopping Pátio Higienópolis<br>Lojas / Shopping Centers                                         | R\$ 78.568.804,44<br>FI Shopping West Plaza<br>Lojas / Shopping Centers             | R\$ 638.678.215,15<br>FI TB Office<br>Imóveis Comerciais (escritórios)                  | R\$ 198.450.384,32<br>FI Torre Almirante<br>Imóveis Comerciais (escritórios)          | R\$ 662.955.796,51<br>FI Torre Norte<br>Imóveis Comerciais (escritórios)                | R\$ 272.843.459,97<br>FI Projeto Água Branca<br>Imóveis Comerciais (escritórios)             | R\$ 81.179.607,64<br>FI Property Invest<br>Imóveis Comerciais (escritórios)                   |
| R\$ 122.470.000,00<br>FI RB Capital SR Shopping Centers<br>Fundo de Investimento Imobiliário<br>Lojas / Shopping Centers | R\$ 19.740.510,98<br>FI Rodobens<br>Lojas / Shopping Centers                        | R\$ 200.314.100,00<br>FI Rubi<br>Lojas / Shopping Centers                               | R\$ 206.935.125,24<br>FI VBI FL 4440 – FI<br>Imóveis Comerciais (escritórios)         | R\$ 186.143.792,40<br>FI Shopping Jardim Sul<br>Lojas / Shopping Centers                | R\$ 1.700.978.801,24<br>FI Shopping Parque Dom Pedro<br>Lojas / Shopping Centers             |                                                                                               |

## HISTÓRICO IMOBILIÁRIO DO GRUPO OURINVEST

Em 1999 o Grupo Ourinvest funda a Brazilian Mortgages – primeira companhia hipotecária independente do Brasil. Ainda naquele ano, cria o primeiro Fundo de Investimento Imobiliário voltado para o varejo, no ano seguinte a Brazilian Securities, primeira companhia securitizadora de recebíveis imobiliários, integrando os mercados de capitais e financiamentos imobiliários.

A Brazilian Capital, gestora de investimentos imobiliários, ganha vida em 2002.

A Brazilian Finance & Real Estate (“BFRE”), foi criada para ser holding das empresas da área financeira e imobiliária do Grupo Ourinvest.

Em 2010 a BFRE recebe o Prêmio Master Imobiliário na categoria Hors-Concours em razão do seu trabalho em prol da cultura e do desenvolvimento do crédito imobiliário do Brasil.

Em 2012 ocorreu a venda da BFRE ao Grupo BTG Pactual e Panamericano.



### Perfil do Consultor Imobiliário

A Cyrela Brazil Realty S.A. possui mais de 8 mil colaboradores dedicados à construção de sonhos, transformando em realidade aquilo que não se vê, e à perenização de conexões de valor para a nossa companhia, uma das mais admiradas incorporadoras de imóveis residenciais do País. A Cyrela acredita nas pessoas e pratica, a cada entrega, ética, transparência e qualidade. Inspira confiança e respeito mútuo com foco em no seu maior propósito: o de perseverar para construir o bem.

Desde a fundação, em 1962, a Cyrela constrói lares para cerca de 200 mil famílias. Ciente de seu importante papel na evolução das cidades, busca fazer o certo sempre, com a responsabilidade de quem se compromete com pioneirismo e constante inovação.

Por meio das mais avançadas tecnologias construtivas, a Cyrela atua em segmentos de renda distintos, integrando incorporação, construção, vendas e serviços. A Cyrela é voltada para os segmentos de alto padrão e luxo, enquanto a marca Living dirige-se ao setor de médio padrão. Por meio de joint-ventures, a Cyrela é capaz de atender outros mercados. Com a Cury, por exemplo, a Cyrela opera junto ao segmento econômico e supereconômico. Além disso, MAC, SKR e Plano & Plano complementam a atuação da Cyrela junto ao médio e ao alto padrão.

## CONSULTOR IMOBILIÁRIO

- Posição de Liderança na Indústria
- Mais de 50 anos de história
- Aproximadamente 3 mil funcionários
- Mais de 2 mil clientes
- Atuação predominante no Sul e Sudeste do país
- Companhia listada no novo mercado da B3



A Cyrela atua em todos os nichos do mercado imobiliário através de suas diferentes marcas e parceiros:

### ECONÔMICO / MCMV



### MÉDIO PADRÃO



### LUXO / ALTO PADRÃO



## CONSULTOR IMOBILIÁRIO

- A Cyrela é reconhecida no mercado imobiliário tendo ganhado diversos prêmios ao longo dos anos, esse reconhecimento e um histórico de parcerias de sucesso a credenciam para originar ativos na sua ampla rede no papel de Consultor Imobiliário do Fundo
- 9 vezes vencedora do prêmio TOP imobiliário na categoria Incorporadora
- 6 vezes vencedora do prêmio Master Imobiliário



## Perfil do Coordenador

O Banco Fator é uma instituição financeira com uma trajetória iniciada a partir da criação da Fator Corretora em 1967. Com 50 anos de atuação no mercado de capitais, é reconhecido pela agilidade, consistência e inovação de suas soluções financeiras. Como banco múltiplo, desde 1989, atua nas carteiras comercial e de investimento, oferecendo soluções estratégicas e personalizadas com reconhecida especialização em operações de:

- M&A: Assessoria econômico-financeira durante todas as etapas das operações de fusões, aquisições, alienações e reestruturações societárias. Profundo conhecimento de empresas do segmento mid & small caps de vários setores da indústria, infraestrutura e serviços.
- Equity Capital Market - ECM (Renda Variável): Assessoria às empresas na busca de investidores através do Mercado de Capitais, com a finalidade de prover recursos para financiar investimentos ou proporcionar liquidez para seus acionistas. Experiência na coordenação de todas as etapas necessárias para a realização de ofertas públicas iniciais de ações (IPO), ofertas de títulos conversíveis e follow-ons.
- Debt Capital Market – DCM (Renda Fixa): Coordenação de emissão de títulos e valores mobiliários de renda fixa, notadamente debêntures e cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDCs que demandam expertise e soluções financeiras estruturadas, bem como produtos incentivados como CRAs, CRIs e debêntures de infraestrutura. Atua ainda como coordenador de ofertas de cotas de Fundos de Investimento Imobiliários - FIIs.
- Private Banking: Assessoria para a gestão de patrimônio financeiro do Cliente, buscando o perfeito alinhamento de portfólios de investimentos às suas prioridades e metas.
- Tesouraria Proprietária: Controle da liquidez do Banco e Precificação de Ativos e Derivativos, que permitem também a oferta de produtos como Certificados de Depósitos Bancário (CDBs) ou operações estruturadas de hedge para vários ativos financeiros.
- Administração Fiduciária e Distribuição de fundos de investimento/estruturados.

O Banco Fator destaca-se, ainda, pela atuação de suas empresas controladas:

Fator S.A. Corretora de Valores:

- Intermediação de operações na Bolsa de Valores, com atendimento especializado e portfólio para a execução das estratégias de investimentos de seus clientes.
- Com rígidos preceitos éticos, de segurança e transparência, detém todos os selos de qualificação do PQO – Programa de Qualificação Operacional da BM&FBovespa.
- Intermediação no mercado (à Vista, a Termo e de Opções), Aluguel de Ações, Clubes de Investimento, ETF's entre outros
- Plataforma de Investimentos/Home Broker – Fator4U.

FAR – Fator Administração de Recursos Ltda:

- Atuação profissional na gestão ativa de fundos de investimento de alto valor agregado desde 1997.
- Destacada gestora brasileira de Equity Funds, com estratégias de arbitragem envolvendo ações brasileiras.
- Pioneira no lançamento de fundos de investimento envolvendo conceitos de Governança Corporativa em 1997 (Fator Sinergia).
- Forte análise fundamentalista com foco na preservação do capital do investidor
- Portfólio de produtos voltado para diferentes perfis de risco, voltados à inovação e criação de oportunidades de investimentos.

Fator Seguradora S.A.:

- Iniciou suas atividades em 2008, com o objetivo de atender clientes corporativos nos segmentos de Construção Civil, Concessões Rodoviárias, Siderurgia, Energia, Empreendimentos Imobiliários, Construção Naval, Óleo e Gás.
- Desenvolve soluções e coberturas para Seguro Garantia, Seguro Fiança Locatícia, Responsabilidade Civil, D&O e E&O, Riscos de Engenharia e Riscos Patrimoniais para Geradoras de Energia.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA**

### **Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder**

O Administrador e o Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico. O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo e à Oferta.

### **Relacionamento entre o Administrador e o Consultor Imobiliário**

O Administrador e o Consultor Imobiliário não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Consultor Imobiliário não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento entre o Administrador e o Consultor de Investimentos**

O Administrador e o Consultor de Investimentos pertencem ao mesmo grupo econômico. O Administrador e o Consultor de Investimentos não identificaram conflitos de interesses decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo e à Oferta.

### **Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador**

O Administrador e o Coordenador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Coordenador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento entre o Coordenador e o Consultor Imobiliário**

O Coordenador e o Consultor Imobiliário não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador e o Consultor Imobiliário não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento entre o Coordenador e o Consultor de Investimentos**

O Coordenador e o Consultor de Investimentos não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador e o Consultor de Investimentos não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento entre o Coordenador e o Coordenador Líder**

O Coordenador e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**9. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA**

---

## IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

### **Administrador**

#### **Banco Ourinvest S.A.**

Avenida Paulista, nº 1.728, sobre loja, 1º, 2º e 11º andares,

CEP 01310-919 São Paulo – SP

Tel.: (11) 4081-4444

Fax: (11) 4081-4443

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

Website: <http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-ourinvest-cyrela> (neste website selecionar a opção “Documentos” e em seguida clicar na versão mais recente do Prospecto Preliminar em “Prospecto de Oferta Pública”).

### **Coordenador Líder**

#### **Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Avenida Paulista, 1728 – Sobreloja, Bela Vista,

CEP 01310-919 - São Paulo – SP

At.: José Carlos Leme da Silva

Tel.: (11) 4081-4530

Fax: (11) 4081-4566

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

Website: <http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-ourinvest-cyrela> (neste website selecionar a opção “Documentos” e em seguida clicar na versão mais recente do Prospecto Preliminar em “Prospecto de Oferta Pública”).

### **Coordenador**

#### **Banco Fator S.A.**

Rua Renato Paes de Barros, nº 1.107, 11º e 12º andares

CEP 04530-001 São Paulo – SP

At.: Eduardo Siqueira

Tel.: (11) 3049-6018

Fax: (11) 3044-4426

E-mail: [esiqueira@fator.com.br](mailto:esiqueira@fator.com.br)

Website: <http://www.fator.com.br/banco/> (neste website, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Cyrela FII” e na página seguinte abaixo de “Consulte os documentos”, localizar o Prospecto”)

### **Consultor de Investimentos**

#### **Ourinvest Asset Gestora de Recursos Ltda.**

Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar,

CEP 01310-919 São Paulo – SP

Tel.: (11) 4081-4444

Fax: (11) 4081-4443

E-mail: [ri@ourinvestassessoria.com.br](mailto:ri@ourinvestassessoria.com.br)

Website: <http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-ourinvest-cyrela> (neste website selecionar

a opção “Documentos” e em seguida clicar na versão mais recente do Prospecto Preliminar em “Prospecto de Oferta Pública”).

#### **Consultor Imobiliário**

##### **Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

At. Paulo Eduardo Gonçalves / Luiz Eduardo Nantes Saad  
Rua do Rócio, 109, 2º andar, sala 01 – parte,  
CEP 04.552-000, São Paulo – SP  
e-mail: [Paulo.goncalves@cyreal.com.br](mailto:Paulo.goncalves@cyreal.com.br) / [luiz.saad@cyrela.com.br](mailto:luiz.saad@cyrela.com.br)  
Website: <http://cyrela.globalri.com.br/pt/>.

#### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM**

##### **Rio de Janeiro**

Rua Sete de Setembro, nº 111  
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares  
CEP 20050-901 Rio de Janeiro – RJ  
Tel.: (21) 3545-8686

##### **São Paulo**

Rua Cincinato Braga,  
340, 2º, 3º e 4º andares  
CEP 01333-010 São Paulo – SP  
Tel.: (11) 2146-2000

Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (para acessar o Prospecto, neste website acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, selecionar “Quotas de Fundo Imobiliário”, localizar o “Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Cyrela - FI”, e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”)

#### **Ambiente de Negociação**

##### **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão**

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro  
CEP 01010-901 São Paulo – SP

Website: <http://www.bmfbovespa.com.br> (para acessar o Prospecto, neste site acessar a aba “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, selecionar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Cyrela - FI” e, então, localizar o Prospecto Preliminar).

#### **Assessores Legais**

##### **NFA ADVOGADOS**

At.: Dr. Carlos Eduardo Peres Ferrari  
Rua Fidêncio Ramos, n.º 160, 6º andar, Vila Olímpia  
CEP 04551-010 São Paulo – SP  
Tel: (11) 3047-0777  
E-mail: [carlos.ferrari@negraoferrari.com.br](mailto:carlos.ferrari@negraoferrari.com.br)  
Website: [www.negraoferrari.com.br](http://www.negraoferrari.com.br)

## **ANEXOS**

---

- ANEXO I** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400
- ANEXO II** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400
- ANEXO III** - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA
- ANEXO IV** - REGULAMENTO DO FUNDO
- ANEXO V** - ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO

**BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Cidade São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF 78.632.767/0001-20, neste ato devidamente representado de acordo com o seu estatuto social, na qualidade de administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.516.650/0001-03 ("Fundo"), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, no âmbito da oferta pública de inicialmente até 1.000.000 (um milhão) de cotas de emissão do Fundo ("Cotas" e "Oferta", respectivamente), **DECLARA** que (i) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo e da política de investimento do Fundo, além dos riscos inerentes ao investimento no Fundo pelos investidores, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações contidas no Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

São Paulo, 18 de janeiro de 2018.

**BANCO OURINVEST S.A.**

Administrador

Por:  
Cargo:

Rodolfo Schwarz  
Diretor

Por:  
Cargo:

Miquellina Tavares da Silva  
Diretora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO II**

---

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO

**OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07, e autorizada pela CVM a exercer a atividade de distribuição de valores mobiliários, neste ato devidamente representada de acordo com o seu estatuto social, na qualidade de instituição líder da distribuição pública de inicialmente até 1.000.000 (um milhão) cotas de emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA –FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.516.650/0001-03 ("Oferta", "Cotas" e "Fundo", respectivamente), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, **DECLARA** que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do Fundo conforme consta no prospecto da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas que integram o prospecto do Fundo e da Oferta ("Prospecto") são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (iii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo e da política de investimento do Fundo, além dos riscos inerentes ao investimento no Fundo pelos investidores, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 18 de janeiro de 2018.

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

*Coordenador Líder*

Por:

Cargo: Samuel J. E. Cester  
Diretor

Por:

Cargo: José Carlos Leme da Silva  
Diretor



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA**

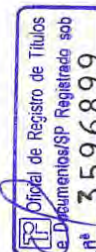
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



OURINVEST

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII**

Pelo presente instrumento particular, **BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 ("**ADMINISTRADOR**"), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, **RESOLVE**:



1. Constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e da Instrução nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") em 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**ICVM 472/08**"), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação "**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII**" ("**FUNDO**"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objeto é o investimento em empreendimentos imobiliários, fundamentalmente, por meio da aquisição dos seguintes ativos, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas neste Regulamento: (a) certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**"); (b) letras hipotecárias ("**LH**"); (c) letras de crédito imobiliário ("**LCI**"); (d) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (e) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário (f) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida; (g) no investimento em outros ativos permitidos aos fundos de investimento imobiliário ("**Ativos Alvo**"); visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (1) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Alvo, (2) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do **FUNDO**; ou (3) da posterior alienação dos ativos ou reinvestimento em novos ativos que comporão a carteira do **FUNDO**, conforme permitido neste Regulamento, pela lei e disposições da CVM;

2. Aceitar desempenhar as funções de administrador do **FUNDO**, na forma do Regulamento do **FUNDO**, neste ato promulgado, sendo que o nome do diretor do **ADMINISTRADOR** que será responsável pela administração do **FUNDO** poderá ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo-SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443  
Ouvledoria: 0800 6034444

1

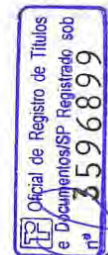




eletrônico do ADMINISTRADOR ([www.ourinvest.com.br](http://www.ourinvest.com.br));

3. Aprovar o Regulamento, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo, o qual é parte integrante do presente instrumento, denominado "Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Cyrela – FII", doravante referido simplesmente como "Regulamento";

4. Aprovar a primeira emissão de cotas do FUNDO para subscrição mediante oferta pública, com as seguintes características: (a) **QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS**: a quantidade total de cotas a serem emitidas é de até 1.000.000 (um milhão) de cotas; (b) **PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS**: R\$ 100,00 (cem reais) cada; (c) **VALOR DA EMISSÃO**: a primeira emissão será de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, com as quais a primeira emissão pode chegar a um total de R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais) ("Primeira Emissão"); (d) **SÉRIES**: a Primeira Emissão será efetuada em série única; (e) **FORMA E INTEGRALIZAÇÃO**: todas as cotas da Primeira Emissão serão escriturais e deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional na mesma data de vencimento; (f) **PRAZO DE SUBSCRIÇÃO**: de acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("ICVM 400/03"), o prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas é de 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição; (g) **DIREITOS DAS COTAS**: cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do FUNDO; (h) **REGISTRO DA EMISSÃO**: a Primeira Emissão será objeto do competente registro junto à CVM, conforme previsto no artigo 10 da ICVM 472/08; (i) **PROCEDIMENTO DA DISTRIBUIÇÃO**: o líder da distribuição deverá assegurar: I - que o tratamento aos investidores seja justo e equitativo; II - a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e III - que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pela própria instituição líder da distribuição. Neste sentido, a presente distribuição pública de cotas será efetuada com observância dos seguintes requisitos: (i) não será utilizada sistemática que permita o recebimento de reservas; (ii) serão atendidos quaisquer investidores interessados na subscrição das cotas; (iii) deverá ser observado, ainda, que somente poderão ser subscritas quantidades mínimas de 100 (cem) cotas, no valor unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Aplicação Inicial Mínima"), não sendo admitidas cotas fracionárias; (j) **NEGOCIAÇÃO DAS COTAS**: as cotas subscritas e integralizadas serão admitidas à negociação secundária no Mercado de Balcão ou de Bolsa de Valores administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; (l) **DISTRIBUIÇÃO PARCIAL/CANCELAMENTO DA EMISSÃO**: na Primeira Emissão do FUNDO será admitida a distribuição parcial das cotas da emissão ("Distribuição Parcial"). Caso não sejam subscritas cotas referentes à Distribuição Parcial, o FUNDO será



liquidado, nos termos do artigo 13, §2º, II da ICVM 472/08 e a Primeira Emissão será cancelada, ficando o **ADMINISTRADOR** obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados. Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em quantidade igual ou superior à Distribuição Parcial, mas não correspondente à quantidade total da emissão, o **ADMINISTRADOR** realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo ratear entre os subscritores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados;



5. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 4º da ICVM 472/08, para a obtenção do registro automático de constituição e funcionamento do **FUNDO** e do registro de oferta pública das cotas do **FUNDO**, as quais serão distribuídas nos termos da ICVM 400/03; e

6. Deliberar a contratação, nos termos da ICVM 472/08, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao **FUNDO**:

(a) Empresa de auditoria: **KPMG Auditores Independentes**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º a 8º andares (parte), 11º e 12º andares (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0001-29;

(b) Escriturador: **Itaú Corretora de Valores S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;

(c) Coordenador Líder: **Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Av. Paulista nº 1.728, sobreloja, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07;

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-519  
Ouvidoria: 0800 6034444

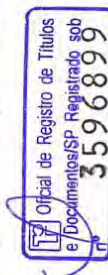
PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

3



(d) Consultor de Investimentos: **Ourinvest Asset Gestora de Recursos Ltda.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728, 2º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.034.817/0001-43, para prestar os serviços de consultoria de investimentos para a carteira de valores mobiliários do **FUNDO** ("Consultor de Investimentos"); e

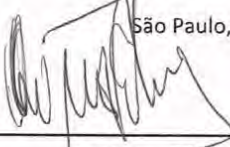
(e) Consultor Imobiliário: **Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555, 1º andar, sala 1.001, parte, CEP 05307-190, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 73.178.600/0001-18 para prestar os serviços de consultoria imobiliária para o **FUNDO** ("Consultor Imobiliário").

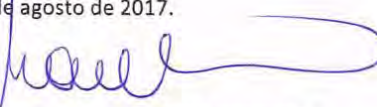


Este Instrumento de Constituição deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do São Paulo, Estado de São Paulo.

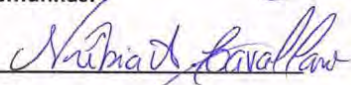
Sendo assim, assina o presente instrumento em 01 (uma) via, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

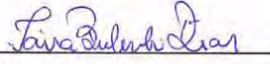
São Paulo, 10 de agosto de 2017.

  
**Samuel J. E. Cester**  
 Diretor

  
**Miquelina Iavares da Silva**  
 Diretora

**Testemunhas:**

1.   
 Nome: **Núbia Alyes Cavallaro**  
 CPF: RG 83.864.795-8  
 CPF 396.464.108-12

2.   
 Nome: **Taísa Bilecki**  
 CPF: RG 47.196.839-0  
 CPF 377.823.698-94



1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.564.895/0001-25  
**Paulo Roberto de Carvalho Rêgo - Oficial**  
 R\$ 10.132,86 Protocolado e prenotado sob o n.º **3.611.668** em  
 R\$ 2.879,89 **11/08/2017** e registrado, hoje, em microfilme  
 R\$ 1.971,11 sob o n.º **3.596.899**, em títulos e documentos.  
 São Paulo, 11 de agosto de 2017

R. Civil R\$ 533,30  
 T. Justiça R\$ 695,43  
 M. Público R\$ 486,38  
 Iss R\$ 212,38

Total R\$ 16.911,35

Selo e taxas  
 Recolhidos p/verba

Paulo Roberto de Carvalho Rêgo - Oficial  
 Danilo de Moraes Oliveira - Oficial Substituto

**DANILO DE MORAES OLIVEIRA**  
 Escrevente Substituto



**REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII****DO FUNDO**

**Art. 1º.** O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII, designado neste regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

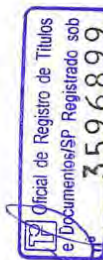
§ 1º. O **FUNDO** é administrado pelo **BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 (doravante simplesmente denominado “ADMINISTRADOR”) que, além de desempenhar as atividades relativas à administração fiduciária, também atuará como gestor de recursos do **FUNDO** por ser sociedade autorizada a realizar ambas as atividades, conforme a regulamentação aplicável. O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico do **ADMINISTRADOR** ([www.ourinvest.com.br](http://www.ourinvest.com.br)).

§ 2º. O público alvo do **FUNDO** será composto por investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam elas investidores qualificados e profissionais, ou não qualificados nos termos da legislação aplicável.

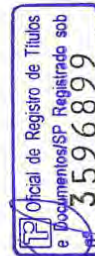
§ 3º. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou das normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: [www.ourinvest.com.br](http://www.ourinvest.com.br).

**DO OBJETO**

**Art. 2º.** O **FUNDO** tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas neste Regulamento: **(a)** certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); **(b)** letras hipotecárias



("LH"); (c) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (d) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (e) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário (f) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida; (g) no investimento em outros ativos permitidos aos fundos de investimento imobiliário ("Ativos Alvo"); visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (1) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Alvo, (2) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do FUNDO; ou (3) da posterior alienação dos ativos ou reinvestimento em novos ativos que comporão a carteira do FUNDO, conforme permitido neste Regulamento, pela lei e disposições da CVM.



#### DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

**Art. 3º.** Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º retro, os recursos do FUNDO serão aplicados segundo a seguinte política de investimentos:

- I. O FUNDO terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar; e (iii) auferir renda por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis eventualmente integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos;
- II. Para dar suporte e subsidiar o ADMINISTRADOR, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo e dos demais ativos que possam vir a integrar a sua carteira, nos termos do artigo 31, II e III da ICVM 472/08, o FUNDO contará com a consultoria especializada respectivamente da: (i) **Ourinvest Asset Gestora de Recursos Ltda.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728, 2º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.034.817/0001-43, para prestar os serviços de consultoria de investimentos para a carteira de valores mobiliários do FUNDO ("Consultor de Investimentos"); e (ii) **Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**, com sede na

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 5034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4444

6





OURINVEST

Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555, 1º andar, sala 1.001, parte, CEP 05307-190, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 73.178.600/0001-18 para prestar os serviços de consultoria imobiliária para o **FUNDO** ("Consultor Imobiliário", quando referida em conjunto com o Consultor de Investimentos, "Consultores"). Os Consultores desempenharão as suas atribuições, conforme disposto neste Regulamento e no Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria e Outras Avenças, celebrado com cada um deles ("Contratos de Consultoria");



- III. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do **FUNDO**, bem como a realização de Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido) serão precedidas de recomendação dos Consultores, observadas as atribuições de cada um deles conforme definidas no Contratos de Consultoria e neste Regulamento, devendo, ademais, respeitar os seguintes requisitos específicos:
- (i) em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Não há exigência de relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento. O **FUNDO** poderá adquirir CRI de qualquer classe, sem restrição;
  - (ii) em relação aos demais títulos e valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil; e
  - (iii) o **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI;
- IV. Observadas as recomendações dos Consultores, bem como respeitadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável, o **ADMINISTRADOR** poderá efetuar as aquisições e alienações de Ativos Alvo, independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas; e
- V. O **FUNDO** poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 6034444

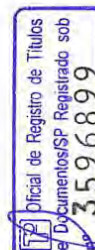
PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443





OURINVEST

em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, inclusive, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o **FUNDO**;



**Art. 4º.** As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"). Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do **FUNDO**, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras. Adicionalmente, as disponibilidades financeiras do **FUNDO** poderão ser aplicadas em derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

§1º. Após a realização de cada uma das emissões de Cotas do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** terá o prazo de até 2 (dois) anos após a data de cada integralização de Cotas do **FUNDO** para realizar os investimentos de acordo com a política de investimentos do **FUNDO**, sendo certo que, a carteira do **FUNDO** deverá estar enquadrada no prazo estabelecido na regulamentação aplicável.

§2º. Caso, a qualquer momento durante a existência do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR**, exercendo a gestão do **FUNDO**, não encontre Ativos Alvo para investimento pelo **FUNDO**, observada a recomendação dos Consultores, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

**Art. 5º.** Os Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da carteira do **ADMINISTRADOR** e/ou gestor (se aplicável) do **FUNDO**, disponível na página da rede mundial de computadores.

§ 1º. O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

§2º. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do art. 45 da ICVM 472/08. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da ICVM 472/08.

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443  
Cuidadora: 0800 6034444





OURINVEST

**Art. 6º.** Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos.

**Art. 7º.** Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no artigo 18 deste Regulamento.

§ único. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Anexo I deste Regulamento, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas, tampouco conforme a Rentabilidade Alvo, conforme definida adiante.

**Art. 8º.** Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração; b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; e c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo.

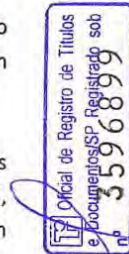
§ único. Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingências não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput neste artigo 8º, não obstante o disposto no artigo 3º, inciso V, acima, o **ADMINISTRADOR** poderá, excepcionalmente i) alienar Ativos Alvo ou ii) promover a emissão de cotas, na forma prevista no artigo 18 deste Regulamento para fazer frente às despesas indicadas nos itens "a)" e "b)".

**Art. 9º.** O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

#### **DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 10.** A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do

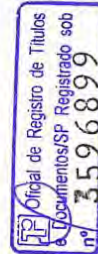
Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo-SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4444  
Ouvidoria: 0800 6034444





OURINVEST

**FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive os de abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.



§ 1º. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 ("Lei nº 8.668/93"), o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, previamente ouvidos os Consultores, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Ativos Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**, observado o disposto no § único do artigo 8º;
- II. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;
- III. Realizar reinvestimentos com os recursos provenientes de amortizações antecipadas de seus Ativos Alvo, respeitado o disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- IV. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- V. Adquirir os Ativos Alvo para o **FUNDO**.

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

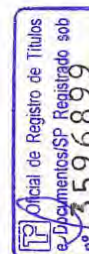
São Paulo-SP 01310-919  
Ouvvidoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

10



**Art. 11.** O **ADMINISTRADOR** para o exercício de suas atribuições poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:



- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsídio ao **ADMINISTRADOR** e, se for o caso, ao gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários, Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos, nas hipóteses mencionadas no inciso VI do artigo 3º; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 1º. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo poderão ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

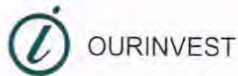
§ 2º. O **ADMINISTRADOR** poderá a qualquer momento contratar para a prestação dos serviços de gestão, gestor devidamente habilitado, bem como poderá o **ADMINISTRADOR** contratar formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 3º. É vedado ao **ADMINISTRADOR** ou ao gestor o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, gestor, e aos Consultores do **FUNDO**, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**Art. 12.** O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise





e acompanhamento de projetos imobiliários;

- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.



§ 1º. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

§ 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do **FUNDO**, nos termos do artigo 45 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste artigo 12 deverão ser pagos com parcela da taxa de administração devida ao **ADMINISTRADOR**, observado o quanto disposto no § 2º do artigo 45 deste Regulamento.

#### **DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Art. 13.** Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**, os Ativos Alvo, as Aplicações Financeiras e os derivativos eventualmente adquiridos nos termos do §1º do artigo 4º.

§ único. Ao término da subscrição e integralização da Primeira Emissão (conforme definido abaixo), o patrimônio do **FUNDO** será aquele resultante das integralizações das cotas.

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvridoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

12



### DAS COTAS

**Art. 14.** As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º. O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrados pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). O **ADMINISTRADOR** fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§ 5º. O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

### DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

**Art. 15.** O **ADMINISTRADOR**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá para oferta pública, o total de até 1.000.000 (um milhão) de cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

13





OURINVEST

reais) cada, no montante de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Valor Total da Oferta"), em série única ("Primeira Emissão").

§ 1º. Nos termos do artigo 24 da ICVM 400/03, o Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 15.000 (quinze mil) cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das cotas, conforme opção outorgada pelo **FUNDO** ao coordenador líder da Primeira Emissão ("Cotas do Lote Suplementar").

§ 2º. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 20.000 (vinte mil) cotas, por decisão exclusiva do **ADMINISTRADOR**, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da ICVM 400/03 ("Cotas Adicionais").

§ 3º. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da ICVM 400/03 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do **FUNDO** ("Primeira Oferta").

§ 4º. O investimento mínimo inicial do **FUNDO** requerido para cada cotista será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Aplicação Inicial Mínima").

§ 5º. A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 50.000 (cinquenta mil) cotas, perfazendo o montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Distribuição Parcial").

§ 6º. Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a Distribuição Parcial, o **ADMINISTRADOR** realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo ratear entre os subscritores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral da Primeira Oferta, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas Aplicações Financeiras realizadas no período. Não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

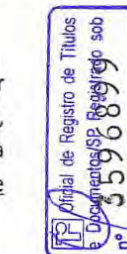
§ 7º. Caso não seja atingida a Distribuição Parcial, o **ADMINISTRADOR** deverá proceder à liquidação da **FUNDO**, na forma prevista na legislação vigente, devendo ratear entre os subscritores, os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

14





e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas Aplicações Financeiras realizadas no período. Não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

§ 8º. As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da oferta pública, por meio de assinatura do boletim de subscrição das cotas, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

§ 9º. O **ADMINISTRADOR** informará à CVM a data da primeira integralização de cotas do **FUNDO** no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

#### DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

**Art. 16.** Após a Primeira Emissão, as ofertas públicas de cotas do **FUNDO** deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão do **ADMINISTRADOR** conforme mencionado no artigo 18 deste Regulamento, e no boletim de subscrição.

§ 1º. No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º. Os pedidos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas do **FUNDO**.

§ 3º. A integralização das cotas do **FUNDO** será feita em moeda corrente nacional, preferencialmente à vista, não havendo a necessidade da celebração de nenhum compromisso de investimento bem como da realização de nenhuma chamada de capital, ressalvadas as hipóteses de emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição. Na Primeira Emissão de cotas do **FUNDO** não será permitida a integralização de cotas do **FUNDO** em bens e direitos, sem prejuízo de que, nas demais emissões de cotas, seja deliberado e aprovado pelos cotistas, utilizar tal prerrogativa.

§ 4º. As importâncias recebidas na integralização de cotas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do **FUNDO**, sendo



Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

15





obrigatória sua imediata aplicação em Aplicações Financeiras, na forma deste Regulamento.

§ 5º. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO** além dos demais documentos da Oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de Oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:



- I. Das disposições contidas neste Regulamento e no prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, se aplicável, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e
- II. Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**.

§ 6º. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização.

**Art. 17.** Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO**, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

- I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;
- II. Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO**, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:
  - (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo **FUNDO** e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**;

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvridoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

16



- (ii) o **FUNDO** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**. Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da ICVM 472/08, o **ADMINISTRADOR** compromete-se a informar, mediante a divulgação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas.

§ 2º. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do **FUNDO** ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo **FUNDO** em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**.

§ 3º. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

#### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

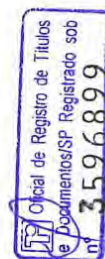
**Art. 18.** Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no artigo 15 deste Regulamento, o **ADMINISTRADOR** poderá, considerada a recomendação dos Consultores, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), para atender à política de investimentos do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Nova Emissão"). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 6034444

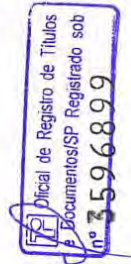
PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

17





cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo **ADMINISTRADOR**. O comunicado a ser enviado pelo **ADMINISTRADOR** ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que seja convocada, a critério do **ADMINISTRADOR**, para dispor sobre a Nova Emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:



- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista:  
(i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis;
- III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;
- IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- V. Caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de Oferta Pública, nos termos da ICVM 400/03, e, desde que não seja prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras do **FUNDO** no período;
- VI. É permitido ao **ADMINISTRADOR**, inclusive por recomendação dos Consultores, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;
- VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa ou balcão organizado apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvvidoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443





OURINVEST

emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);



- VIII. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o **ADMINISTRADOR**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente reverterá ao **FUNDO**;
- IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o **ADMINISTRADOR** autorizado, a prosseguir na execução do valor devido.

#### DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

**Art. 19.** O Fundo não cobrará taxa de saída dos investidores. Poderá, no entanto, ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às emissões de cotas. Nesse sentido, poderá ser estabelecido um custo unitário de distribuição quando das emissões de cotas pelo **FUNDO**, podendo esse custo unitário de distribuição ser utilizado para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das emissões de cotas do **FUNDO**, incluindo o coordenador líder.

#### DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**Art. 20.** A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 31 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º. o **FUNDO** deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvvidoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

19



junho e 31 de dezembro de cada ano. O **ADMINISTRADOR** apurará os resultados do **FUNDO** até o 10º (décimo) Dia Útil de determinado mês, e deverá distribuir tal resultado aos Cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO** ("Datas de Pagamento Mensais"), a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais ("Datas de Pagamento Semestrais"), podendo referido saldo ser utilizado pelo **ADMINISTRADOR** para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência abaixo definida, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.



§ 2º. Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo, (ii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento do preço de aquisição dos Ativos Alvo, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

§ 3º. Farão jus à distribuição de que trata o parágrafo acima os investidores que sejam titulares de Cotas do **FUNDO**, devidamente subscritas e integralizadas, de acordo com as contas de depósito mantidas na instituição escrituradora e/ou nas centrais depositárias, no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração dos rendimentos do **FUNDO**.

§ 4º. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 5º. O **FUNDO** buscará atingir a rentabilidade equivalente a 120% (cento e vinte por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), já deduzidas todas as despesas e encargos do **FUNDO** ("Rentabilidade Alvo"). A rentabilidade esperada será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, conforme previsto no § 4º do artigo 27 deste Regulamento ("Benchmark das Cotas").





§ 6º. Caso a Taxa DI não esteja disponível até último Dia Útil de cada mês imediatamente anterior à Data de Pagamento Mensal do rendimento ("Data de Cálculo") em referência, será aplicada a última Taxa DI aplicável que estiver disponível naquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte do **FUNDO** e/ou do **ADMINISTRADOR** quanto por parte dos titulares das cotas, quando da divulgação da Taxa DI disponível.

§ 7º. Na hipótese de extinção ou substituição da Taxa DI, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.

§ 8º. O atingimento do Benchmark das Cotas dependerá da performance dos Ativos Alvo e Aplicações Financeiras que integram a carteira do **FUNDO**, razão pela qual, dentre outros fatores de risco relacionados, não há qualquer garantia de rentabilidade, bem como de que o Benchmark das Cotas seja atingido.

§ 9º. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia do **ADMINISTRADOR**.

**Art. 21.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ único. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 1% (um por cento) do valor de mercado total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do §1º do art. 20 acima, até que se atinja o limite acima previsto.

#### **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR**

**Art. 22.** Constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**:

- I. Selecionar, adquirir, alienar e gerenciar, os bens e direitos que compõem o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo-SP 01310-915 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443  
Ouidoria: 0800 6034444



## Regulamento;

- II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e dos Consultores;
- IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VI. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- VII. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- VIII. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- IX. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia



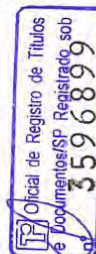


OURINVEST

devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

- X. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- XI. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo: a) exemplar do Regulamento do **FUNDO**; b) prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, se aplicável; c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar;
- XII. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;
- XIII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- XIV. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XV. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- XVI. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso; e
- XVII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável.

§ único. O **ADMINISTRADOR** não será responsabilizado nos casos: (i) de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que



Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4444

23



estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves e outros similares; e/ou (ii) atos de administração e/ou de gestão do **FUNDO** que sejam praticados nos termos desse Regulamento e da legislação aplicável.

**Art. 23. Exercício do direito de voto** - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 1º. Não obstante o acima definido, o **ADMINISTRADOR** acompanhará, na medida em que for convocado, todas as pautas das referidas assembleias gerais. Caso o **ADMINISTRADOR** considere, em função da política de investimentos do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, o **ADMINISTRADOR**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** poderá outorgar mandato aos Consultores para o exercício dos poderes de voto referido no parágrafo anterior.

**Art. 24.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, gestor (se contratado), ou os Consultores dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de cotistas.

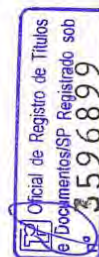
§ 1º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao **ADMINISTRADOR**, ao gestor ou ao consultor especializado, se houver.

§ 2º. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor, dos Consultores ou de pessoas a eles ligadas, se houver;
- II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte o **ADMINISTRADOR**, o eventual gestor, os Consultores ou pessoas a eles ligadas, se houver;
- III. A aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor ou dos Consultores, uma vez

caracterizada a inadimplência do devedor;

- IV. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao eventual gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da ICVM 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e
- V. A aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor, dos Consultores ou pessoas a eles ligadas, se houver.



§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas:

- I. A sociedade controladora ou sob controle do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor, dos Consultores, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR**, eventual gestor ou dos Consultores, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do **ADMINISTRADOR**, gestor ou dos Consultores, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

#### DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

**Art. 25.** O **ADMINISTRADOR** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora do mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela ICVM 472/08.

§ 1º. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

§ 2º. O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

§ 3º. Compete ao cotista manter o **ADMINISTRADOR** atualizado a respeito de

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouidoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

25





qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o **ADMINISTRADOR** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

#### **DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR**

**Art. 26.** É vedado ao **ADMINISTRADOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

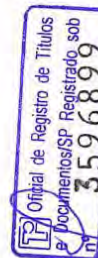
- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, gestor ou os Consultores; entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**; entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 34 deste Regulamento;
- IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados;
- X. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- XI. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados

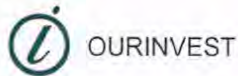
Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvigatoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

26





organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

- XII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e
- XIV. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

§ 1º. A vedação prevista no inciso IX não impede a aquisição, pelo **ADMINISTRADOR**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º. O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

#### DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

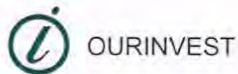
**Art. 27.** O **ADMINISTRADOR** receberá por seus serviços uma taxa de administração calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou (b) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") o percentual de 1,05% (um inteiro e cinco centésimos por cento) à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente ao **ADMINISTRADOR**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da oferta das cotas da Primeira Emissão do **FUNDO** acrescido do valor variável mensal de até 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, correspondente aos serviços de

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443





escrituração das cotas e custódia, a ser acrescido na remuneração do **ADMINISTRADOR** e a ser pago a terceiros.

§ 1º. A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º. O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas e custódia do **FUNDO** descrito no caput deste artigo, poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o **FUNDO** tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa de administração será majorado em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

§ 3º. Caso venha a ser contratado um gestor do **FUNDO**, a sua remuneração deverá ser paga pelo **FUNDO**, porém descontada da taxa de administração do **ADMINISTRADOR**. A remuneração dos Consultores deverá ser paga pelo **FUNDO**, porém será descontada da taxa de administração do **ADMINISTRADOR**.

§ 4º. Os Consultores, a título de participação nos resultados receberão uma Taxa de Performance correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do que exceder a variação de 120% do CDI, a qual será provisionada diariamente, apurada e devida semestralmente nos meses de junho e dezembro e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, diretamente pelo Fundo aos Consultores, de forma igualitária, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. O provisionamento diário da Taxa de Performance será realizado conforme fórmula abaixo:

$$TP_n = [PLC_n - PLB_n] \times 25\%$$

Onde:

**TP<sub>n</sub>** = Taxa de Performance provisionada diariamente.

**n** = dia do mês, sendo n sempre um dia útil. **PLC<sub>n</sub>** = Patrimônio Líquido Contábil Diário do Fundo. Se n for o último dia útil do mês, PLC<sub>n</sub> deverá ser deduzido do Rendimento Mensal, caso o mesmo ainda não tenha sido provisionado. Rendimento Mensal é o valor a ser distribuído a título de antecipação mensal dos rendimentos do semestre.

**PLB<sub>n</sub>** = Patrimônio Líquido Benchmark Diário do Fundo calculado de acordo com a expressão abaixo.

$$PLB_n = PLB_{n-1} \times (1 + \text{Benchmark Diário})^{\frac{1}{252}}$$

Onde:

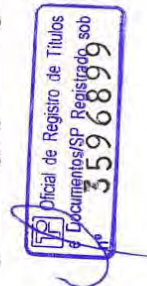
**PLB<sub>n-1</sub>** = Para a primeira emissão de cotas, PLB<sub>n-1</sub> será o Valor do Patrimônio

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

28

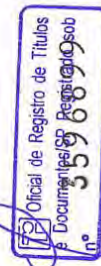




OURINVEST

Líquido Contábil do Fundo.

**Benchmark Diário** = 120% (cem cento e vinte por cento) da variação da taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI").



**Observações:**

Se  $n$  for o último dia útil do mês,  $PLB_n$  deverá ser deduzido do Rendimento Mensal. Após a apuração da Taxa de Performance, o  $PLB_n$  do próximo período de apuração deverá ser igual ao  $PLC_n$  após o pagamento da Taxa de Performance.

Caso ocorra Nova Emissão de cotas, o  $PLB_n$  deverá ser acrescido das integralizações realizadas. Do mesmo modo, havendo eventual amortização de cotas, o  $PLB_n$  deverá ser deduzido do valor amortizado.

§ 5º. A apuração da Taxa de Performance ocorrerá no último dia útil dos meses de junho e dezembro.

§ 6º. Caso a provisão da Taxa de Performance seja um valor negativo, a mesma será considerada nula para este dia.

**DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR**

**Art. 28.** O **ADMINISTRADOR** será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na ICVM 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

- I. Convocar imediatamente Assembleia Geral de cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e
- II. Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de cotistas que

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-915  
Ouvdoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

29





OURINVEST

eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso ao **ADMINISTRADOR** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º. No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

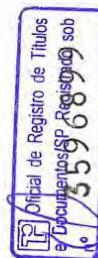
§ 4º. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º. Aplica-se o disposto no § 1º, inciso II, mesmo quando a Assembleia Geral de cotista deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à Assembleia Geral de cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º. Para o caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, se a Assembleia Geral de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.



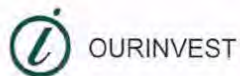
Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

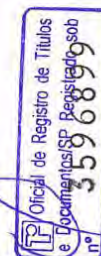
30





§ 9º. A Assembleia Geral que substituir ou destituir o **ADMINISTRADOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

**Art. 29.** Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.



#### **DA CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA**

**Art. 30.** O **ADMINISTRADOR**, consoante o disposto na ICVM 472/08, contratou o Consultor de Investimentos e o Consultor Imobiliário para a prestação de serviços de consultoria especializada ao Fundo.

§ 1º. Compete ao Consultor de Investimentos, com apoio e subsídio do Consultor Imobiliário, realizar a análise, prospecção, seleção, avaliação e apresentação, para aprovação pelo **ADMINISTRADOR** de propostas de investimento e desinvestimento dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO** e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**, nos termos do contrato de consultoria de investimentos celebrado entre o Fundo, representado por seu Administrador e o Consultor de Investimentos.

§ 2º. O Consultor de Investimentos receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no seu respectivo contrato de consultoria, devida a partir da data de sua efetiva contratação. A remuneração do Consultor de Investimentos, será paga diretamente pelo **FUNDO** e descontada da Taxa de Administração devida ao **ADMINISTRADOR**. O Consultor de Investimentos receberá também a Taxa de Performance.

§ 3º. Compete ao Consultor Imobiliário a prestação dos serviços de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** e o Consultor de Investimentos, na análise, prospecção, seleção, avaliação e apresentação, para aprovação pelo **ADMINISTRADOR** e pelo Consultor de Investimentos, de propostas de investimento e desinvestimento em empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**.

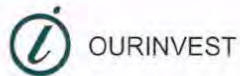
§ 4º. O Consultor Imobiliário receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no respectivo Contrato de Consultoria, devida a partir da data de sua efetiva contratação. A remuneração do Consultor Imobiliário, será paga

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443  
Cuidador: 0800 6034444

31





diretamente pelo **FUNDO** e descontada da Taxa de Administração devida ao **ADMINISTRADOR**. O Consultor Imobiliário receberá também a Taxa de Performance.

#### **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 31.** Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- II. Alteração do Regulamento do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, à alteração da Política de Investimentos do **FUNDO**, tal como previsto no artigo 3º deste Regulamento;
- III. Destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR**;
- IV. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- V. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VI. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- VII. Alteração do prazo do **FUNDO**;
- VIII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento e da legislação e normas vigentes;
- IX. Alteração da Taxa de Administração do **ADMINISTRADOR**;
- X. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;

§ 1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º. A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30

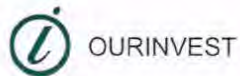
Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvdoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

32

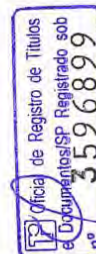




(trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º. A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.



**Art. 32.** Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- I. 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º. A Assembleia Geral de cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme artigo 40 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 33.** A convocação da Assembleia Geral de cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- II. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de cotistas; e

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

33



- III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de cotistas.

§ 1º. A assembleia Geral de cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- I. Em sua página na rede mundial de computadores;
- II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º. O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da ICVM 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º. O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 34.** Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes,

correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento.

§ 1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral ("Maioria Simples"). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 2º abaixo.

§ 2º. As matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII e IX do artigo 31 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

- (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os percentuais de que trata este artigo 34, caput e § 2º, deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**Art. 35.** Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, observadas as disposições do artigo 14 e parágrafos deste Regulamento.

**Art. 36.** Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 37.** O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da ICVM 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no §1º supra, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.



§ 3º. O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 38.** Além de observar os quóruns previstos no artigo 34 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral que tratem da dissolução ou liquidação do **FUNDO**, da amortização das cotas e da renúncia do **ADMINISTRADOR**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

§ único. No caso de renúncia do **ADMINISTRADOR**, atendidos os requisitos estabelecidos na ICVM 472/08, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá ao **ADMINISTRADOR** adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

**Art. 39.** As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da ICVM 472/08.

§ 1º. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

36



§ 2º. Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- I. Seu **ADMINISTRADOR** ou seu gestor;
- II. Os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou do gestor;
- III. Empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.



§ 3º. Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

- I. Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;
- II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto;
- III. Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o §2º do art. 12 da ICVM 472/08.

#### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 40.** O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes dos cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**;

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

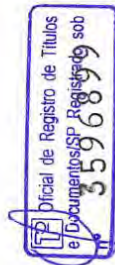
37





OURINVEST

- II. Não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.



§ 1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os representantes de cotistas não receberão remuneração e deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º. Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

38



representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da ICVM 472/08; e
- II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da ICVM 472/08.



**Art. 41.** Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- I. Fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da ICVM 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. Denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 6034444

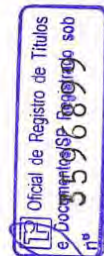
PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

39



um dos representantes de cotistas;

- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da ICVM 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;



VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. Fornecer ao **ADMINISTRADOR** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da ICVM 472/08.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§ 2º. Os representantes de cotistas podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que ao **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da ICVM 472/08.

**Art. 42.** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

§ único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 43.** Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 33 da ICVM 472/08.



**Art. 44.** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

#### **DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO**

**Art. 45.** Constituem encargos e despesas do **FUNDO**:

- I. Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- IV. Gastos da estruturação e da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compoñham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de distribuição de cotas;
- IX. Honorários e despesas relacionadas à consultoria especializada prevista no inciso II do artigo 11 deste Regulamento, ressalvando-se as remunerações previstas no artigo 30 deste Regulamento que serão deduzidas da Taxa de Administração;
- X. Honorários e despesas relacionadas à consultoria especializada prevista no inciso III do artigo 11 deste Regulamento, ressalvando-se as remunerações previstas no artigo 30 deste Regulamento que serão deduzidas da Taxa de Administração;

- XI. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;
- XII. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;
- XIII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia Geral de cotistas;
- XIV. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- XV. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XVI. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XVII. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;
- XVIII. Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XIX. Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do **FUNDO** correrão por conta do **ADMINISTRADOR** ou prestador de serviço que incorrer na despesa.

§ 2º. As parcelas da taxa de administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo **ADMINISTRADOR** nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo **FUNDO** aos respectivos prestadores de serviços contratados.

#### DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Art. 46.** O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

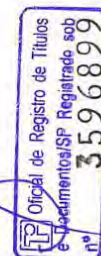
§ único. Para os fins do presente Regulamento, “**Dia Útil**” será qualquer dia exceto:  
(i) sábados, domingos, feriados nacionais ou no Estado ou na Cidade de São Paulo;

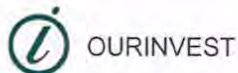
Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Dúvidas: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

42





e (ii) aqueles sem expediente na B3.

**Art. 47.** As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

**Art. 48.** O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

#### **DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 49.** No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

§1º. Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

§2º. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

§3º. Após a partilha do ativo, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM:

I. No prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

(a) o termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha

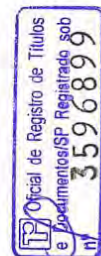
Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

Ouvvidoria: 0800 6034444

43





deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

(b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

- III. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 50.** O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

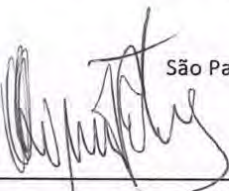
§ 1º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

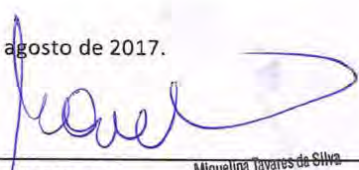
§ 2º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo **ADMINISTRADOR**, às expensas do **FUNDO**, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

#### DO FORO

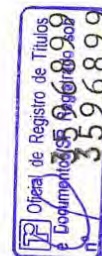
**Art. 51.** Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 10 de agosto de 2017.

  
Samuel J. E. Cester  
Diretor

  
Miquelina Tavares de Silva  
Diretora

**BANCO OURINVEST S.A.**  
na qualidade de Administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII**



## ANEXO I

## FATORES DE RISCO

*Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do FUNDO devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas nos prospectos das ofertas de cotas do FUNDO e neste Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do FUNDO. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no FUNDO e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do FUNDO podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do ADMINISTRADOR ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

*Não será devida pelo FUNDO, ADMINISTRADOR ou coordenadores das ofertas de cotas do FUNDO qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no FUNDO ou caso os cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no FUNDO em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.*

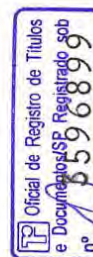
*O FUNDO, o ADMINISTRADOR e os coordenadores das ofertas de cotas do FUNDO não garantem rentabilidade associada ao investimento no FUNDO. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos cotistas.*

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE REGULAMENTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**

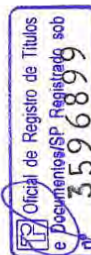
A carteira do FUNDO, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

**Fatores macroeconômicos relevantes**

O FUNDO, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no



exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**; ou (b) na liquidação do **FUNDO**, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo **FUNDO**, pelo **ADMINISTRADOR**, pelos Consultores, pelos Coordenadores ou por qualquer pessoa, aos cotistas do **FUNDO**, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**; (b) a liquidação do **FUNDO**; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.



#### Riscos Institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do **FUNDO**, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO** poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do **FUNDO** e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

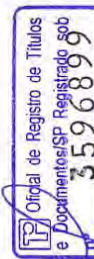
#### Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do FUNDO

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do **FUNDO** estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores dos lastros dos CRI, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos





que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o **ADMINISTRADOR** poderá enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o **FUNDO** poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do **FUNDO** poderá impactar negativamente o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.



#### Risco relativo à rentabilidade do FUNDO

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo **FUNDO**, além do resultado da administração dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do **FUNDO**, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento do **FUNDO**, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do **FUNDO**. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e conseqüentemente impactar a rentabilidade do **FUNDO**. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do **FUNDO**.

#### Riscos tributários

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Blvdioria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

47





exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- (i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.



Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do **ADMINISTRADOR** quanto ao não enquadramento do **FUNDO** como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo **FUNDO**. Nessas hipóteses, o **FUNDO** passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas. É importante destacar que, em razão do entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, conforme mencionado no “Tributação do **FUNDO**”, o **FUNDO** (i) recolherá o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, e (ii) recolherá integralmente o Imposto de Renda referente ao passivo acumulado.

#### Riscos de alteração da legislação aplicável ao **FUNDO** e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao **FUNDO**, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo **FUNDO**, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o **FUNDO** e/ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

48

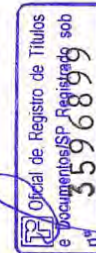


incidentes.

#### Risco Tributário relacionado a CRI, LH e LCI

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros.

Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do **FUNDO**.



#### Risco de concentração da carteira do FUNDO

A Política de Investimentos do **FUNDO** não prevê critérios de elegibilidade ou alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos Ativos Alvo, ficando esta alocação a critério do **ADMINISTRADOR**, ouvidos os Consultores, observados os limites legais. A ausência de critérios de elegibilidade e de alocação dos Ativos Alvo do **FUNDO** poderá gerar a concentração de risco dos Ativos Alvo em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada aos Ativos Alvo, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. O risco da aplicação no **FUNDO** terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o **FUNDO** sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou das Aplicações Financeiras em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos cotistas.

#### Risco do Prazo

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo **FUNDO** são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do **FUNDO** é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do **FUNDO** visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do **FUNDO** pela quantidade de cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do **FUNDO** virem a não sofrer nenhum

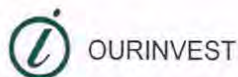
Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 3º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

49





evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do **FUNDO**, as cotas do **FUNDO** poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

#### **Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário**

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do **FUNDO**, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

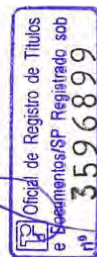
Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do **FUNDO** deverá estar consciente de que o investimento no **FUNDO** consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

#### **Risco Operacional**

Os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo **FUNDO** serão administrados e geridos pelo **ADMINISTRADOR**, portanto os resultados do **FUNDO** dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o **FUNDO** por parte do **ADMINISTRADOR**, dos Consultores, do Custodiante, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o **FUNDO**, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do **FUNDO**, controladoria de ativos do **FUNDO** e escrituração das cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao **FUNDO** e aos cotistas.

#### **Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários**

Nos termos deste Regulamento, o **FUNDO** poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na ICVM 472/08, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do



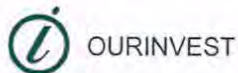
Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Oyfidoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

50





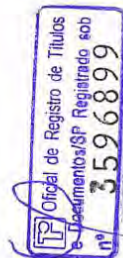
**FUNDO** em qualquer um desses Outros Títulos e Valores Mobiliários, os riscos habituais corridos pelo **FUNDO** poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

#### Risco de Execução das Garantias Eventualmente Areladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do **FUNDO** ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo **FUNDO**, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no **FUNDO**.

#### Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos



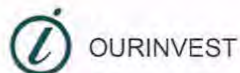
Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 6034444

RABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

51

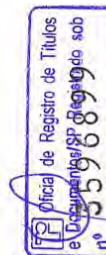




integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

#### Demais riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do **FUNDO** considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o **FUNDO**, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do **FUNDO**, o que teria um impacto na rentabilidade do **FUNDO**.



#### Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

O **FUNDO** poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do **ADMINISTRADOR** e dos Consultores, que atendam à Política de Investimentos do **FUNDO**, de modo que o **FUNDO** poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo.

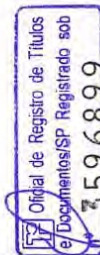
A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo **FUNDO** poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, considerando que, enquanto o **FUNDO** não alocar seus recursos em Ativos Alvo, recursos do **FUNDO** permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

#### Riscos de influência de mercados de outros países

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro



e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**; ou (b) liquidação do **FUNDO**, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.



Adicionalmente, os ativos financeiros do **FUNDO** devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão **FUNDO** poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Não será devido pelo **FUNDO** ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR**, os Consultores e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**; (b) a liquidação do **FUNDO**; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

#### Risco de concentração de propriedade de Cotas do **FUNDO**

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das cotas do **FUNDO**, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do **FUNDO** ou da opinião dos cotistas minoritários.

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Duvidas: 0800 6034444

PABX (11) 4081.4444 FAX (11) 4081.4443

53



**Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas**

O **FUNDO** poderá, no futuro, realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Alvo. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de AGEs, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à assembleia geral de cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos cotistas do **FUNDO** em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista.

**Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no **FUNDO** sujeita o investidor aos riscos aos quais o **FUNDO** e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no **FUNDO**. O **FUNDO** não conta com garantias do **ADMINISTRADOR** ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do **FUNDO** Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo **ADMINISTRADOR** para o **FUNDO** poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do **FUNDO** não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo **FUNDO**, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

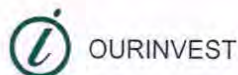
**Desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do **FUNDO** que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que o **ADMINISTRADOR** e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo **FUNDO** no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

**Revisões e/ou atualizações de projeções**

O **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR** não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de





divulgação do **FUNDO** e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflipam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

#### Riscos de despesas extraordinárias

O **FUNDO** estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o **FUNDO** realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas.

O **FUNDO** estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

#### Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516/11.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução da CVM 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do **FUNDO**.

#### Riscos de eventuais reclamações de terceiros

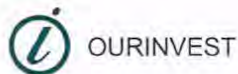
Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 6034444

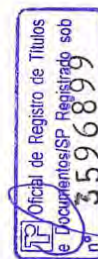
PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

55





O **FUNDO** poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o **FUNDO** venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o **FUNDO** venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o **FUNDO** venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do **FUNDO**, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo **FUNDO** que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.



#### Riscos relacionados aos Consultores

A rentabilidade do **FUNDO** está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Alvo, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho dos Consultores na realização de suas atividades. Não há garantias de que os Consultores permanecerão nesta função por todo o prazo de duração do **FUNDO** ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade dos Consultores de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estas venham a renunciar sua posição de Consultora de Investimento do **FUNDO** e a inaptidão do **ADMINISTRADOR** em contratar outros Consultores com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das cotas.

#### Risco de conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. O Administrador e o Consultor de Investimento são empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte do Administrador e do Consultor de Investimentos, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira.

#### Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do FUNDO

Excepcionalmente, o **FUNDO** poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do **FUNDO** ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos

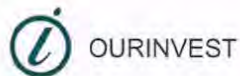
Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouricoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

56





financiamentos imobiliários ligados às LCI e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do **FUNDO** decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados.

#### Risco de desapropriação e de sinistro

Considerando que o objetivo do **FUNDO** é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao **FUNDO** em decorrência de sua titularidade sobre os Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o **FUNDO** venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao **FUNDO**. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pelo **FUNDO**, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições das operações relacionadas aos Ativos Alvo.

#### Risco das Contingências Ambientais

Considerando que o objetivo do **FUNDO** é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do **FUNDO**.

#### Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos Ativos Alvo que serão investidos pelo **FUNDO** poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Registrado sob nº 3596899

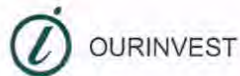
Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouviria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

57





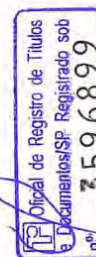
relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data do Prospecto poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos Ativos Alvo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

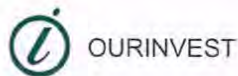
#### Risco relacionado à aquisição de Imóveis

Excepcionalmente, o **FUNDO** poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias, em decorrência da realização de garantias ou dação em pagamento dos Ativos Alvo. E os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) realizado pelo **FUNDO** nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o **FUNDO** possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do Imóvel que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou ainda pendências de regularidade do Imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao **FUNDO**, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do Imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pelo **FUNDO**; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel pelo **FUNDO**, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo **FUNDO** e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

#### Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada imóvel

Considerando que o objetivo do **FUNDO** é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de cessão de superfície, locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Adicionalmente, o valor de mercado de cada imóvel está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que a alteração nestas condições

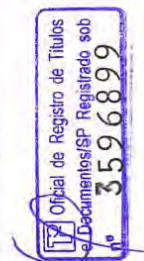




pode causar uma diminuição significativa no seu valor, que pode impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

#### **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo a cada imóvel**

Considerando que o objetivo do **FUNDO** é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, o lançamento de novos empreendimentos poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar com os eventuais locatários e/ou realizar as eventuais locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas à que se situa cada imóvel poderá impactar a capacidade do Fundo em renovar com a e/ou em locar ou de renovar a locação de espaços das unidades autônomas em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.



#### **Risco de vacância**

Considerando que o objetivo do **FUNDO** é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de novos superficiários e/ou novos locatários e/ou novos arrendatários dos imóveis, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de cessão de superfície, de locação, arrendamento e venda dos imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

#### **Risco relativo à não substituição do ADMINISTRADOR**

Durante a vigência do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia de cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na ICVM 472/08. Caso tal substituição não aconteça, o **FUNDO** será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao **FUNDO** e aos cotistas.

#### **Risco de Governança**

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é

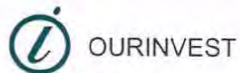
Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

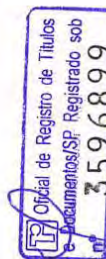
59





OURINVEST

possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do **FUNDO** e a rentabilidade das cotas.



Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

60



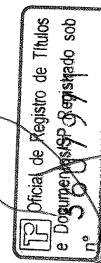


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



OURINVEST

**ATO DO ADMINISTRADOR PARA 4ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO  
REGULAMENTO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII  
CNPJ/MF Nº 28.516.650/0001-03**



Pelo presente instrumento particular, **BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 ("**ADMINISTRADOR**"), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de instituição administradora do "**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII**" ("**FUNDO**"), fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8668, de 25 de junho de 1993 ("**Lei n.º 8.668/93**"), com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**ICVM 472**") e regido pelo seu Regulamento de 10/08/2017, registrado no Cartório do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob o nº 3.596.899 ("**Regulamento**"), por ato do Administrador, conforme "*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Cyrela – FII*" registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob o nº 3.596.899, em 11/08/2017 ("**Fundo**" e "*Instrumento Particular de Constituição*", respectivamente) resolve:

Considerando que:

- (i) o **ADMINISTRADOR** deseja realizar alterações no Regulamento do **FUNDO** aprovado pelo **ADMINISTRADOR** por meio do Instrumento Particular de Constituição;
- (ii) até a presente data, não foi realizada qualquer distribuição de cotas do **FUNDO**, não havendo, portanto, qualquer cotista do **FUNDO**; e
- (iii) na presente data não existem cotistas do **FUNDO**, não são aplicáveis as disposições do artigo 18, inciso II da Instrução CVM nº 472, e tampouco as regras a respeito de alterações do Regulamento mencionadas no próprio Regulamento.

RESOLVE, neste ato:

1. aprovar o inteiro teor da nova versão do Regulamento do **FUNDO**,

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 5034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

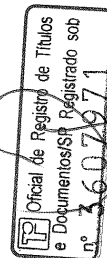




substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I, o qual é parte integrante do presente instrumento.

Esta deliberação, com o Regulamento do **FUNDO**, deverá ser registrada no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) via, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.



São Paulo, 17 de janeiro de 2018.

Samuel Jorge Esteves Cester

BANCO OURINVEST S.A.

José Carlos Leme da Silva

Diretor

Diretor

Testemunhas:

1. Daniela Neves da Silva

Nome: Daniela Neves da Silva  
RG: 47.993.790-4  
CPF: 408.144.218-57

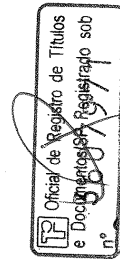
2. Carolina Lamunier Alexandre

Nome: Carolina Lamunier Alexandre  
RG: 46.036.005-X  
CPF: 364.199.188-98

|                                                                                         |                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                                                                         |                                                       |
| Emol.                                                                                   | R\$ 334,12                                            |
| Estado                                                                                  | Protocolado e prenotado sob o n. 3.623.599 em         |
| Ispes                                                                                   | R\$ 94,80                                             |
| R. Civil                                                                                | 19/01/2018 e registrado, hoje, em microfilme          |
| T. Justiça                                                                              | R\$ 65,20 sob o n. 3.607.971 em títulos e documentos. |
| M. Público                                                                              | R\$ 17,48                                             |
| Iss                                                                                     | Averbado à margem do registro n. 3596899 em           |
|                                                                                         | R\$ 22,86                                             |
|                                                                                         | 11/08/2017                                            |
|                                                                                         | São Paulo, 19 de janeiro de 2018                      |
| Total                                                                                   | R\$ 557,60                                            |
| Selo e taxas recolhidos p/verba                                                         |                                                       |
| Paulo Roberto de Carvalho Rêgo - Oficial<br>Charles da Silva Porto - Oficial Substituto |                                                       |



## ANEXO I

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII  
CNPJ/MF Nº 28.516.650/0001-03**DO FUNDO**

**Art. 1º.** O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

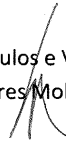
§ 1º. O **FUNDO** é administrado pelo **BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 (doravante simplesmente denominado “**ADMINISTRADOR**”) que, além de desempenhar as atividades relativas à administração fiduciária, também atuará como gestor de recursos do **FUNDO** por ser sociedade autorizada a realizar ambas as atividades, conforme a regulamentação aplicável. O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico do **ADMINISTRADOR** ([www.ourinvest.com.br](http://www.ourinvest.com.br)).

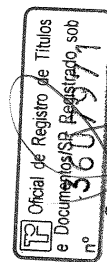
§ 2º. O público alvo do **FUNDO** será composto por investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas.

§ 3º. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou das normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: [www.ourinvest.com.br](http://www.ourinvest.com.br).

**DO OBJETO**

**Art. 2º.** O **FUNDO** é classificado como FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa e tem como segmento de atuação: Títulos e Valores Mobiliários. O **FUNDO** tem por objeto





o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas neste Regulamento: **(a)** certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**"); **(b)** letras hipotecárias ("**LH**"); **(c)** letras de crédito imobiliário ("**LCI**"); **(d)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; **(e)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário **(f)** demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida; **(g)** no investimento em outros ativos permitidos aos fundos de investimento imobiliário ("**Ativos Alvo**"); visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (1) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Alvo, (2) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do **FUNDO**; ou (3) da posterior alienação dos ativos ou reinvestimento em novos ativos que comporão a carteira do **FUNDO**, conforme permitido neste Regulamento, pela lei e disposições da CVM.

#### **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

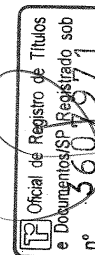
**Art. 3º.** Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º retro, os recursos do **FUNDO** serão aplicados segundo a seguinte política de investimentos:

- I. O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar; e (iii) auferir renda por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis eventualmente integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos;
- II. Para dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo e dos demais ativos que possam vir a integrar





OURINVEST



a sua carteira, nos termos do artigo 31, II e III da ICVM 472/08, o **FUNDO** contará com a consultoria especializada respectivamente da: (i) **Ourinvest Asset Gestora de Recursos Ltda.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728, 2º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.034.817/0001-43, para prestar os serviços de consultoria de investimentos para a carteira de valores mobiliários do **FUNDO** ("Consultor de Investimentos"), nos termos da ICVM nº 592/17; e (ii) **Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555, 1º andar, sala 1.001, parte, CEP 05307-190, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 73.178.600/0001-18 para prestar os serviços de consultoria imobiliária para o **FUNDO** ("Consultor Imobiliário", quando referida em conjunto com o Consultor de Investimentos, "Consultores"). Os Consultores desempenharão as suas atribuições, conforme disposto neste Regulamento e no Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria e Outras Avenças, celebrado com cada um deles ("Contratos de Consultoria");

III. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do **FUNDO**, bem como a realização de Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido) serão precedidas de recomendação dos Consultores, observadas as atribuições de cada um deles conforme definidas no Contratos de Consultoria e neste Regulamento, devendo, ademais, respeitar os seguintes requisitos específicos:

- (i) em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Não há exigência de relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento. O **FUNDO** poderá adquirir CRI de qualquer classe, sem restrição;
- (ii) em relação aos demais títulos e valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil; e
- (iii) o **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação



5

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 603 4444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

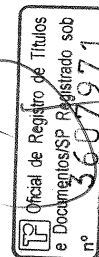
aplicável, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI;

- IV. Observadas as recomendações dos Consultores, bem como respeitadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável, o **ADMINISTRADOR** poderá efetuar as aquisições e alienações de Ativos Alvo, independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas; e
- V. O **FUNDO** poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, inclusive, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o **FUNDO**;

**Art. 4º.** As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"). Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do **FUNDO**, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras. Adicionalmente, as disponibilidades financeiras do **FUNDO** poderão ser aplicadas em derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

§1º. Após a realização de cada uma das emissões de Cotas do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** terá o prazo de até 2 (dois) anos após a data de cada integralização de Cotas do **FUNDO** para realizar os investimentos de acordo com a política de investimentos do **FUNDO**, sendo certo que, a carteira do **FUNDO** deverá estar enquadrada no prazo estabelecido na regulamentação aplicável.

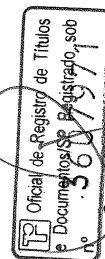
§2º. Caso, a qualquer momento durante a existência do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR**, exercendo a gestão do **FUNDO**, não encontre Ativos Alvo para investimento pelo **FUNDO**, observada a recomendação dos Consultores, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos





(distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

**Art. 5º.** Os Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da carteira do **ADMINISTRADOR** e/ou gestor (se aplicável) do **FUNDO**, disponível na página da rede mundial de computadores.



§ 1º. O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

§ 2º. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do art. 45 da ICVM 472/08. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da ICVM 472/08.

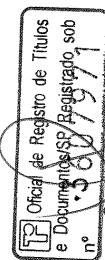
**Art. 6º.** Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos.

**Art. 7º.** Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no artigo 18 deste Regulamento.

§ único. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Anexo I deste Regulamento, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas, tampouco conforme a Rentabilidade Alvo, conforme definida adiante.

**Art. 8º.** Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração; b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; e c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo.





§ único. Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingências não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput deste artigo 8º, não obstante o disposto no artigo 3º, inciso V, acima, o **ADMINISTRADOR** poderá, excepcionalmente i) alienar Ativos Alvo ou ii) promover a emissão de cotas, na forma prevista no artigo 18 deste Regulamento para fazer frente às despesas indicadas nos itens “a)” e “b)”.

**Art. 9º.** O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

#### **DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 10.** A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive os de abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

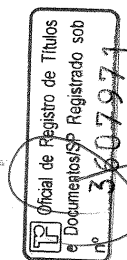
§ 1º. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 (“Lei nº 8.668/93”), o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.





§ 3º. O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, previamente ouvidos os Consultores, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

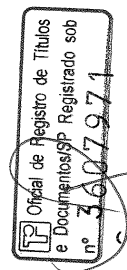


- I. Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Ativos Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**, observado o disposto no § único do artigo 8º;
- II. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;
- III. Realizar reinvestimentos com os recursos provenientes de amortizações antecipadas de seus Ativos Alvo, respeitado o disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- IV. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- V. Adquirir os Ativos Alvo para o **FUNDO**.

**Art. 11.** O **ADMINISTRADOR** para o exercício de suas atribuições poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsídio ao **ADMINISTRADOR** e, se for o caso, ao gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários, Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos, nas hipóteses mencionadas no inciso VI do artigo 3º; e





IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 1º. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo poderão ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** poderá a qualquer momento contratar para a prestação dos serviços de gestão, gestor devidamente habilitado, bem como poderá o **ADMINISTRADOR** contratar formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 3º. É vedado ao **ADMINISTRADOR** ou ao gestor o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, gestor, e aos Consultores do **FUNDO**, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**Art. 12.** O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

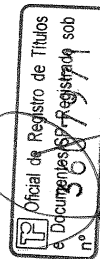
- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** poderá, em nome do





OURINVEST



**FUNDO**, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

§ 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do **FUNDO**, nos termos do artigo 45 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste artigo 12 deverão ser pagos com parcela da taxa de administração devida ao **ADMINISTRADOR**, observado o quanto disposto no § 2º do artigo 45 deste Regulamento.

#### **DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Art. 13.** Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**, os Ativos Alvo, as Aplicações Financeiras e os derivativos eventualmente adquiridos nos termos do §1º do artigo 4º.

§ único. Ao término da subscrição e integralização da Primeira Emissão (conforme definido abaixo), o patrimônio do **FUNDO** será aquele resultante das integralizações das cotas.

#### **DAS COTAS**

**Art. 14.** As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º. O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

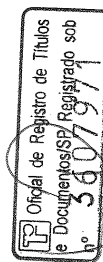


Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081.4444 FAX (11) 4081.4443

11



§ 3º. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrados pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). O **ADMINISTRADOR** fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§ 5º. O titular de cotas do **FUNDO**:

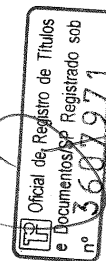
- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

#### **DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**Art. 15.** O **ADMINISTRADOR**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá para oferta pública, o total de até 1.000.000 (um milhão) de cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Valor Total da Oferta”), em série única (“Primeira Emissão”).

§ 1º. Nos termos do artigo 24 da ICVM 400/03, o Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das cotas, conforme opção outorgada pelo **FUNDO** ao coordenador líder da Primeira Emissão (“Cotas do Lote Suplementar”).





§ 2º. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 200.000 (duzentas mil) cotas, por decisão exclusiva do **ADMINISTRADOR**, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da ICVM 400/03 ("Cotas Adicionais").

§ 3º. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da ICVM 400/03 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do **FUNDO** ("Primeira Oferta").

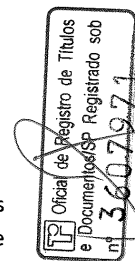
§ 4º. O investimento mínimo inicial do **FUNDO** requerido para cada cotista, no âmbito da Primeira Emissão, será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Aplicação Inicial Mínima"). O investimento mínimo previsto neste parágrafo não é aplicável para a negociação de Cotas no mercado secundário.

§ 5º. A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 500.000 (quinhentas mil) cotas, perfazendo o montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Distribuição Parcial").

§ 6º. Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a Distribuição Parcial, o **ADMINISTRADOR** realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo ratear entre os subscritores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral da Primeira Oferta, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os recursos financeiros recebidos, sendo que a devolução prevista neste parágrafo será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes.

§ 7º. Caso não seja atingida a Distribuição Parcial, o **ADMINISTRADOR** deverá proceder à liquidação da **FUNDO**, na forma prevista na legislação vigente, devendo ratear entre os subscritores, os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas Aplicações Financeiras realizadas no período. Não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e





integralizados.

§ 8º. As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da oferta pública, por meio de assinatura do boletim de subscrição das cotas, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

§ 9º. O **ADMINISTRADOR** informará à CVM a data da primeira integralização de cotas do **FUNDO** no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

#### **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 16.** Após a Primeira Emissão, as ofertas públicas de cotas do **FUNDO** deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão do **ADMINISTRADOR** conforme mencionado no artigo 18 deste Regulamento, e no boletim de subscrição.

§ 1º. No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º. Os pedidos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas do **FUNDO**.

§ 3º. A integralização das cotas do **FUNDO** será feita em moeda corrente nacional, preferencialmente à vista, não havendo a necessidade da celebração de nenhum compromisso de investimento bem como da realização de nenhuma chamada de capital, ressalvadas as hipóteses de emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição. Na Primeira Emissão de cotas do **FUNDO** não será permitida a integralização de cotas do **FUNDO** em bens e direitos, sem prejuízo de que, nas demais emissões de cotas, seja deliberado e aprovado pelos cotistas, utilizar tal prerrogativa.

§ 4º. As importâncias recebidas na integralização de cotas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do **FUNDO**, sendo





obrigatória sua imediata aplicação em Aplicações Financeiras, na forma deste Regulamento.

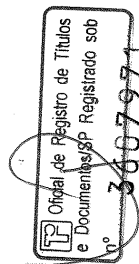
§ 5º. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO** além dos demais documentos da Oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de Oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- I. Das disposições contidas neste Regulamento e no prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, se aplicável, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e
- II. Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**.

§ 6º. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização.

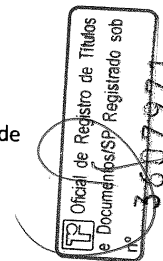
**Art. 17.** Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO**, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

- I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;
- II. Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO**, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:
  - (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo **FUNDO** e cujas cotas lhe derem direito ao





OURINVEST



recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**;

- (ii) o **FUNDO** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

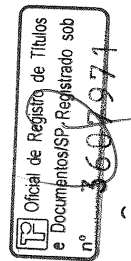
§ 1º. O **ADMINISTRADOR** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**. Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da ICVM 472/08, o **ADMINISTRADOR** compromete-se a informar, mediante a divulgação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas.

§ 2º. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do **FUNDO** ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo **FUNDO** em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**.

§ 3º. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

#### DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS





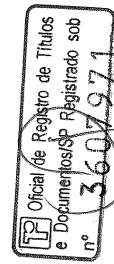
**Art. 18.** Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no artigo 15 deste Regulamento, o **ADMINISTRADOR** poderá, considerada a recomendação dos Consultores, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), para atender à política de investimentos do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Nova Emissão"). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo **ADMINISTRADOR**. O comunicado a ser enviado pelo **ADMINISTRADOR** ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que seja convocada, a critério do **ADMINISTRADOR**, para dispor sobre a Nova Emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista:  
(i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis. A data base em que será assegurado o direito de preferência aos cotistas em novas emissões de cotas do **FUNDO** poderá ser definida pela assembleia que deliberar pela nova emissão, se for o caso, ou constará do comunicado de que trata o caput deste artigo;
- III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;
- IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- V. Caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de Oferta Pública, nos termos da ICVM 400/03, e, desde que não seja prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão no prazo





OURINVEST



máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras do **FUNDO** no período;

- VI. É permitido ao **ADMINISTRADOR**, inclusive por recomendação dos Consultores, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;
- VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa ou balcão organizado apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);
- VIII. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o **ADMINISTRADOR**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente reverterá ao **FUNDO**;
- IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o **ADMINISTRADOR** autorizado, a prosseguir na execução do valor devido.

#### DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

**Art. 19.** O Fundo não cobrará taxa de saída dos investidores. Poderá, no entanto, ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário,

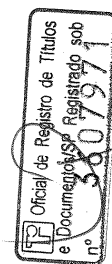


Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

18



relativamente às emissões de cotas. Nesse sentido, poderá ser estabelecido um custo unitário de distribuição quando das emissões de cotas pelo **FUNDO**, podendo esse custo unitário de distribuição ser utilizado para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das emissões de cotas do **FUNDO**, incluindo o coordenador líder.

#### **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 20.** A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 31 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º. o **FUNDO** deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O **ADMINISTRADOR** apurará mensalmente os resultados do **FUNDO**, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ("Data de Apuração") ao mês objeto da apuração ("Mês de Referência"), e poderá distribuir aos cotistas, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês da Data de Apuração, o lucro auferido, apurado segundo o regime de caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, nos termos acima, será pago por ocasião da distribuição referente ao encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo **ADMINISTRADOR** para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência abaixo definida, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º. Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo; (ii) quaisquer outras receitas recebidas em razão dos Ativos Alvo; (iii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento do preço de aquisição dos Ativos Alvo, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

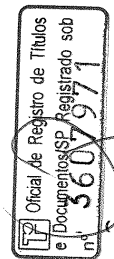
§ 3º. Farão jus à distribuição de que tratam os parágrafos acima os investidores que sejam titulares de Cotas do **FUNDO**, devidamente subscritas e integralizadas, de acordo





com as contas de depósito mantidas na instituição escrituradora e/ou nas centrais depositárias, em cada Data de Apuração

§ 4º. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.



§ 5º. O **FUNDO** buscará atingir a rentabilidade equivalente a 120% (cento e vinte por cento) da variação positiva das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, segmento CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), já deduzidas todas as despesas e encargos do **FUNDO** ("Rentabilidade Alvo"). A rentabilidade esperada será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, conforme previsto no § 4º do artigo 27 deste Regulamento ("Benchmark das Cotas").

§ 6º. Caso a Taxa DI não esteja disponível até último Dia Útil de cada mês imediatamente anterior à Data de Pagamento Mensal do rendimento ("Data de Cálculo") em referência, será aplicada a última Taxa DI aplicável que estiver disponível naquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte do **FUNDO** e/ou do **ADMINISTRADOR** quanto por parte dos titulares das cotas, quando da divulgação da Taxa DI disponível.

§ 7º. Na hipótese de extinção ou substituição da Taxa DI, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.

§ 8º. O atingimento do Benchmark das Cotas dependerá da performance dos Ativos Alvo e Aplicações Financeiras que integram a carteira do **FUNDO**, razão pela qual, dentre outros fatores de risco relacionados, não há qualquer garantia de rentabilidade, bem como de que o Benchmark das Cotas seja atingido.

§ 9º. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia do **ADMINISTRADOR**.



**Art. 21.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ único. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 1% (um por cento) do valor de mercado total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do §1º do art. 20 acima, até que se atinja o limite acima previsto.

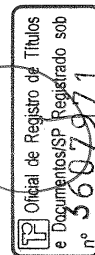
#### **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR**

**Art. 22.** Constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**:

- I. Selecionar, adquirir, alienar e gerenciar, os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das



OURINVEST



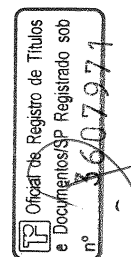
Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e dos Consultores;

- IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VI. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- VII. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- VIII. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- IX. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- X. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- XI. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo: a) exemplar do Regulamento do **FUNDO**; b) prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, se aplicável; c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar;
- XII. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao





OURINVEST



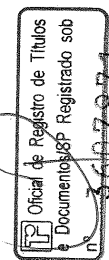
**FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;

- XIII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- XIV. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XV. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- XVI. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso; e
- XVII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável.

§ único. O **ADMINISTRADOR** não será responsabilizado nos casos: (i) de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves e outros similares; e/ou (ii) atos de administração e/ou de gestão do **FUNDO** que sejam praticados nos termos desse Regulamento e da legislação aplicável.

**Art. 23. Exercício do direito de voto** - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.





§ 1º. Não obstante o acima definido, o **ADMINISTRADOR** acompanhará, na medida em que for convocado, todas as pautas das referidas assembleias gerais. Caso o **ADMINISTRADOR** considere, em função da política de investimentos do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, o **ADMINISTRADOR**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto. O **ADMINISTRADOR** adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Caso o **ADMINISTRADOR** venha a exercer o direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, o **ADMINISTRADOR** deverá seguir os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e as diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** poderá outorgar mandato aos Consultores para o exercício dos poderes de voto referido no parágrafo anterior.

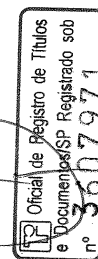
**Art. 24.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, gestor (se contratado), ou os Consultores dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de cotistas.

§ 1º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao **ADMINISTRADOR**, ao gestor ou ao consultor especializado, se houver.

§ 2º. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor, dos Consultores ou de pessoas a eles ligadas, se houver;
- II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte o **ADMINISTRADOR**, o eventual gestor, os Consultores ou pessoas a eles ligadas, se houver;
- III. A aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor ou dos Consultores uma vez





caracterizada a inadimplência do devedor;

- IV. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao eventual gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da ICVM 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e
- V. A aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor, dos Consultores ou pessoas a eles ligadas, se houver.

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas:

- I. A sociedade controladora ou sob controle do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor, dos Consultores, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR**, eventual gestor ou dos Consultores, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do **ADMINISTRADOR**, gestor ou dos Consultores, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

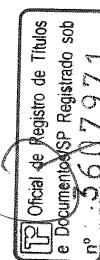
#### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 25.** O **ADMINISTRADOR** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora do mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela ICVM 472/08.

§ 1º. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

§ 2º. O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.





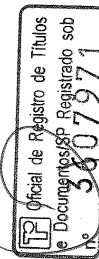
§ 3º. Compete ao cotista manter o **ADMINISTRADOR** atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o **ADMINISTRADOR** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

#### **DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR**

**Art. 26.** É vedado ao **ADMINISTRADOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, gestor ou os Consultores; entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**; entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 34 deste Regulamento;
- IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**,





ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados;

- X. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- XI. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e
- XIV. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

§ 1º. A vedação prevista no inciso IX não impede a aquisição, pelo **ADMINISTRADOR**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º. O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

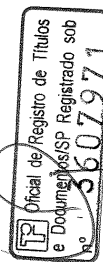
#### **DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR**

**Art. 27.** O **ADMINISTRADOR** receberá por seus serviços uma taxa de administração calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou (b) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas





OURINVEST



de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) o percentual de (i) 1,05% (um inteiro e cinco centésimos por cento) à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente ao **ADMINISTRADOR**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da oferta das cotas da Primeira Emissão do **FUNDO**; e (ii) o percentual de até 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das cotas, a ser pago a terceiros.

§ 1º. A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º. O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas descrito no caput deste artigo, poderá variar exclusivamente em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o **FUNDO** tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa de administração irá refletir em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

§ 3º. Caso venha a ser contratado um gestor do **FUNDO**, a sua remuneração deverá ser paga pelo **FUNDO**, porém descontada da taxa de administração do **ADMINISTRADOR**. A remuneração dos Consultores deverá ser paga pelo **FUNDO**, porém será descontada da taxa de administração do **ADMINISTRADOR**.

§ 4º. Os Consultores, a título de participação nos resultados receberão uma Taxa de Performance, dividida igualmente entre eles, correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do que exceder o Benchmark das Cotas previsto no § 5º do artigo 20 do presente Regulamento, a qual será provisionada diariamente, apurada e devida semestralmente nos meses de junho e dezembro e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, diretamente pelo Fundo aos Consultores, de forma igualitária, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. O pagamento de Taxa de Performance pelo **FUNDO** aos Consultores será realizado após o recebimento pelos Cotistas do Benchmark das Cotas do respectivo período de apuração previsto neste parágrafo. O provisionamento diário da Taxa de Performance será realizado conforme fórmula abaixo:



Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

28

$$TP_n = [CC_n - CB_n] \times 25\% \times NC$$

Onde:

**NC** = Número de cotas do Fundo ao final de cada emissão

**TP<sub>n</sub>** = Taxa de Performance provisionada diariamente.

**n** = dia do mês, sendo n sempre um Dia Útil.

**CC<sub>n</sub>** = Cota Contábil Diária do Fundo. Se n for o último Dia Útil do mês, a CC<sub>n</sub> deverá ser deduzido do Rendimento Mensal dividido pelo número de cotas do Fundo, caso o mesmo ainda não tenha sido provisionado. Rendimento Mensal é o valor a ser distribuído a título de antecipação mensal dos rendimentos do semestre.

**CB<sub>n</sub>** = Cota Benchmark Diária do Fundo calculada de acordo com a expressão abaixo.

$$CB_n = CB_{n-1} \times (1 + \text{Benchmark Diário})^{\frac{1}{252}}$$

Onde:

**CB<sub>n-1</sub>** = Para a primeira emissão de cotas, CB<sub>n-1</sub> será o Valor da Cota Patrimonial Contábil do Fundo deduzidas as despesas da Primeira Emissão.

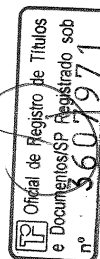
**Benchmark Diário** = 120% (cem cento e vinte por cento) da variação positiva da taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, segmento CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI").

#### Observações:

Se n for o último Dia Útil do mês, **CB<sub>n</sub>** deverá ser deduzida do Rendimento Mensal dividido pelo número de cotas do Fundo. Após a apuração da Taxa de Performance, a **CB<sub>n</sub>** do próximo período de apuração deverá ser igual a **CC<sub>n</sub>** se houver o pagamento da Taxa de Performance. Não será cobrada Taxa de Performance do **FUNDO** quando **CC<sub>n</sub>** for inferior a **CB<sub>n</sub>** na data de apuração.

A Taxa de Performance é calculada pela diferença, se positiva, entre o valor da **CC<sub>n</sub>** e da **CB<sub>n</sub>** logo após a última cobrança de Taxa de Performance efetuada ("Cota Base") multiplicado pelo número de cotas do Fundo, limitada à diferença entre o valor da **CC<sub>n</sub>** e o valor da Cota Base (linha d'água).

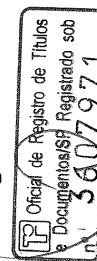
§ 5º. A apuração da Taxa de Performance ocorrerá no último Dia Útil dos meses de junho





e dezembro.

§ 6º. Caso a provisão da Taxa de Performance seja um valor negativo, a mesma será considerada nula para este dia.



#### **DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR**

**Art. 28.** O **ADMINISTRADOR** será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na ICVM 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

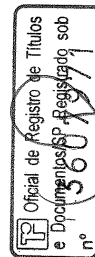
§ 1º. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

- I. Convocar imediatamente Assembleia Geral de cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e
- II. Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso ao **ADMINISTRADOR** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º. No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.





§ 4º. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º. Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a Assembleia Geral de cotista deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à Assembleia Geral de cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º. Para o caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, se a Assembleia Geral de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

§ 9º. A Assembleia Geral que substituir ou destituir o **ADMINISTRADOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

**Art. 29.** Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

#### **DA CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA**

**Art. 30.** O **ADMINISTRADOR**, consoante o disposto na ICVM 472/08 e na ICVM 592/17, contratou o Consultor de Investimentos e o Consultor Imobiliário para a

prestação de serviços de consultoria especializada ao Fundo.

§ 1º. Compete ao Consultor de Investimentos, com apoio e subsídio do Consultor Imobiliário, realizar a análise, prospecção, seleção, avaliação e apresentação, para aprovação pelo **ADMINISTRADOR** de propostas de investimento e desinvestimento dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO** e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**, nos termos do contrato de consultoria de investimentos celebrado entre o Fundo, representado por seu Administrador e o Consultor de Investimentos, nos termos da ICVM 592/17.

§ 2º. O Consultor de Investimentos receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no seu respectivo contrato de consultoria, devida a partir da data de sua efetiva contratação. A remuneração do Consultor de Investimentos, será paga diretamente pelo **FUNDO** e descontada da Taxa de Administração devida ao **ADMINISTRADOR**. O Consultor de Investimentos receberá também a Taxa de Performance.

§ 3º. Compete ao Consultor Imobiliário a prestação dos serviços de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** e o Consultor de Investimentos, na análise, prospecção, seleção, avaliação e apresentação, para aprovação pelo **ADMINISTRADOR** e pelo Consultor de Investimentos, de propostas de investimento e desinvestimento em empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**, nos termos da ICVM 472/08.

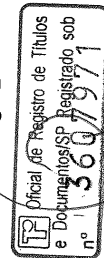
§ 4º. O Consultor Imobiliário receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no respectivo Contrato de Consultoria, devida a partir da data de sua efetiva contratação. A remuneração do Consultor Imobiliário, será paga diretamente pelo **FUNDO** e descontada da Taxa de Administração devida ao **ADMINISTRADOR**. O Consultor Imobiliário receberá também a Taxa de Performance.

#### **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 31.** Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;





- II. Alteração do Regulamento do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, à alteração da Política de Investimentos do **FUNDO**, tal como previsto no artigo 3º deste Regulamento;
- III. Destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR**;
- IV. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- V. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VI. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- VII. Alteração do prazo do **FUNDO**;
- VIII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento e da legislação e normas vigentes;
- IX. Alteração da Taxa de Administração do **ADMINISTRADOR**;
- X. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;

§ 1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º. A Assembleia Geral referida no § 1º. somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º. A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.





§ 4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

**Art. 32.** Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

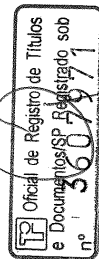
- I. 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º. A Assembleia Geral de cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme artigo 40 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 33.** A convocação da Assembleia Geral de cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- II. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de cotistas; e
- III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da





#### Assembleia Geral de cotistas.

§ 1º. A assembleia Geral de cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- I. Em sua página na rede mundial de computadores;
- II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

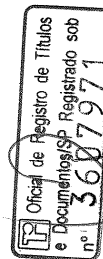
§ 3º. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º. O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da ICVM 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º. O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

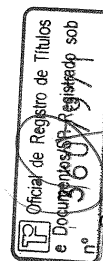
**Art. 34.** Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes,





correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento.

§ 1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral ("Maioria Simples"). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 2º abaixo.



§ 2º. As matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, X e IX do artigo 31 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

- (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os percentuais de que trata este artigo 34, caput e § 2º, deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**Art. 35.** Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, observadas as disposições do artigo 14 e parágrafos deste Regulamento.

**Art. 36.** Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 37.** O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b)





facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da ICVM 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no §1º supra, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

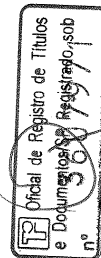
§ 3º. O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

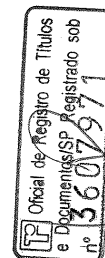
§ 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 38.** Além de observar os quóruns previstos no artigo 34 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral que tratem da dissolução ou liquidação do **FUNDO**, da amortização das cotas e da renúncia do **ADMINISTRADOR**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

**Art. 39.** As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da ICVM 472/08.

§ 1º. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.





§ 2º. Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- I. Seu **ADMINISTRADOR** ou seu gestor;
- II. Os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou do gestor;
- III. Empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

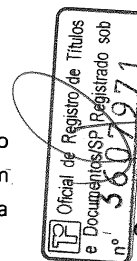
§ 3º. Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

- I. Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;
- II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto;
- III. Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o §2º do art. 12 da ICVM 472/08.

#### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 40.** O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes dos cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:





- I. Ser cotista do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os representantes de cotistas não receberão remuneração e deverão ser





eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

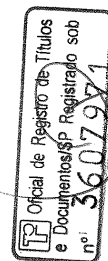
§ 4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

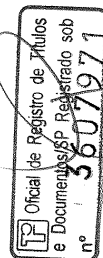
§ 5º. Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da ICVM 472/08; e
- II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da ICVM 472/08.

**Art. 41.** Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- I. Fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da ICVM 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. Denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;





- V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da ICVM 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
- VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- VIII. Fornecer ao **ADMINISTRADOR** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da ICVM 472/08.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§ 2º. Os representantes de cotistas podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que ao **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da

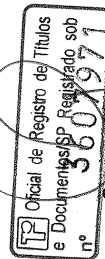




ICVM 472/08.

**Art. 42.** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

§ único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.



**Art. 43.** Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 33 da ICVM 472/08.

**Art. 44.** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

#### **DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO**

**Art. 45.** Constituem encargos e despesas do **FUNDO**:

- I. Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que



Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 5034444

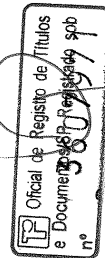
PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

42



componham seu patrimônio;

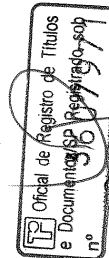
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de distribuição de cotas;
- IX. Honorários e despesas relacionadas à consultoria especializada prevista no inciso II do artigo 11 deste Regulamento, ressaltando-se as remunerações previstas no artigo 30 deste Regulamento que serão deduzidas da Taxa de Administração;
- X. Honorários e despesas relacionadas à consultoria especializada prevista no inciso III do artigo 11 deste Regulamento, ressaltando-se as remunerações previstas no artigo 30 deste Regulamento que serão deduzidas da Taxa de Administração;
- XI. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;
- XII. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;
- XIII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia Geral de cotistas;
- XIV. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- XV. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XVI. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XVII. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;
- XVIII. Despesas com o registro de documentos em cartório; e



XIX. Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do **FUNDO** correrão por conta do **ADMINISTRADOR** ou prestador de serviço que incorrer na despesa.

§ 2º. As parcelas da taxa de administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo **ADMINISTRADOR** nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo **FUNDO** aos respectivos prestadores de serviços contratados.



#### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 46.** O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

§ único. Para os fins do presente Regulamento, “**Dia Útil**” será qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos, feriados nacionais ou no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

**Art. 47.** As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

**Art. 48.** O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

#### **DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**





**Art. 49.** No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

§ 1º. Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

§ 2º. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

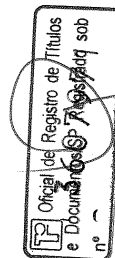
§ 3º. Após a partilha do ativo, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM:

- I. No prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:
  - (a) o termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
  - (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- III. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 50.** O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

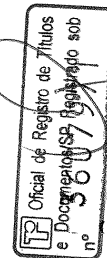
§ 1º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 2º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo





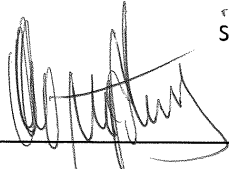
**ADMINISTRADOR**, às expensas do **FUNDO**, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

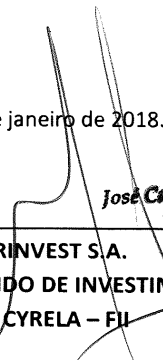


### DO FORO

**Art. 51.** Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 17 de janeiro de 2018.

  
**BANCO OURINVEST S.A.**  
na qualidade de Administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII**  
*Samuel J. E. Cester*  
Diretor

  
**José Carlos L. da Silva**  
- DIRETOR -

**ANEXO**

1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.564.895/0001-25  
Paulo Roberto de Carvalho Rêgo - Oficial

|              |                   |                                                      |
|--------------|-------------------|------------------------------------------------------|
| Emol.        | R\$ 334,12        | Protocolado e prenotado sob o n. <b>3.623.599</b> em |
| Estado       | R\$ 94,80         | <b>19/01/2018</b> e registrado, hoje, em microfilme  |
| Ipesp        | R\$ 65,20         | sob o n. <b>3.607.971</b> , em títulos e documentos. |
| R. Civil     | R\$ 17,48         | Averbado a margem do registro n. <b>3596899</b>      |
| T. Justiça   | R\$ 22,86         | em <b>11/08/2017</b>                                 |
| M. Público   | R\$ 16,14         | São Paulo, 19 de janeiro de 2018                     |
| Iss          | R\$ 7,00          |                                                      |
| <b>Total</b> | <b>R\$ 557,60</b> |                                                      |

Selos e taxas  
Recolhidos p/verba

Paulo Roberto de Carvalho Rêgo - Oficial  
Charles da Silva Pedro - Oficial Substituto

*Charles da Silva Pedro*  
Oficial Substituto



## ANEXO I

## FATORES DE RISCO

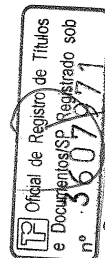
*Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do FUNDO devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas nos prospectos das ofertas de cotas do FUNDO e neste Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do FUNDO. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no FUNDO e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do FUNDO podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do ADMINISTRADOR ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

*Não será devida pelo FUNDO, ADMINISTRADOR ou coordenadores das ofertas de cotas do FUNDO qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no FUNDO ou caso os cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no FUNDO em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.*

*O FUNDO, o ADMINISTRADOR e os coordenadores das ofertas de cotas do FUNDO não garantem rentabilidade associada ao investimento no FUNDO. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos cotistas.*

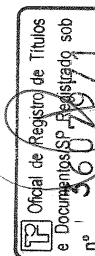
**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE REGULAMENTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**

A carteira do FUNDO, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:



#### Fatores macroeconômicos relevantes

O **FUNDO**, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**; ou (b) na liquidação do **FUNDO**, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo **FUNDO**, pelo **ADMINISTRADOR**, pelos Consultores, pelos Coordenadores ou por qualquer pessoa, aos cotistas do **FUNDO**, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**; (b) a liquidação do **FUNDO**; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.



#### Riscos Institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do **FUNDO**, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO** poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

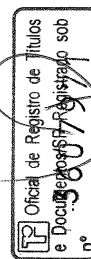
A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do **FUNDO** e os seus



resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

#### Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do FUNDO

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do **FUNDO** estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores dos lastros dos CRI, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o **ADMINISTRADOR** poderá enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o **FUNDO** poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do **FUNDO** poderá impactar negativamente o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

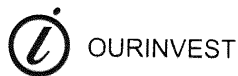


#### Risco relativo à rentabilidade do FUNDO

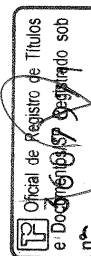
O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo **FUNDO**, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do **FUNDO**. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do **FUNDO**, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento do **FUNDO**, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do **FUNDO**. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e conseqüentemente impactar a rentabilidade do **FUNDO**. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do **FUNDO**.

#### Riscos tributários





A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:



- (i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

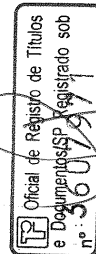
Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do **ADMINISTRADOR** quanto ao não enquadramento do **FUNDO** como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo **FUNDO**. Nessas hipóteses, o **FUNDO** passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

#### Riscos de alteração da legislação aplicável ao **FUNDO** e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao **FUNDO**, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo **FUNDO**, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a



alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o **FUNDO** e/ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.



#### Risco Tributário relacionado a CRI, LH e LCI

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros.

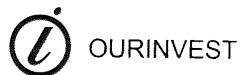
Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do **FUNDO**.

#### Risco de concentração da carteira do FUNDO

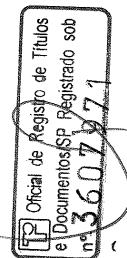
A Política de Investimentos do **FUNDO** não prevê critérios de elegibilidade ou alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos Ativos Alvo, ficando esta alocação a critério do **ADMINISTRADOR**, ouvidos os Consultores, observados os limites legais. A ausência de critérios de elegibilidade e de alocação dos Ativos Alvo do **FUNDO** poderá gerar a concentração de risco dos Ativos Alvo em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada aos Ativos Alvo, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. O risco da aplicação no **FUNDO** terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o **FUNDO** sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou do Aplicações Financeiras em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos cotistas.

#### Risco do Prazo





Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo **FUNDO** são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do **FUNDO** é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do **FUNDO** visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo calculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do **FUNDO** pela quantidade de cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do **FUNDO** virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do **FUNDO**, as cotas do **FUNDO** poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.



#### **Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário**

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do **FUNDO**, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do **FUNDO** deverá estar consciente de que o investimento no **FUNDO** consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

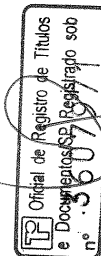
#### **Risco Operacional**

Os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo **FUNDO** serão administrados e geridos pelo **ADMINISTRADOR**, portanto os resultados do **FUNDO** dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o **FUNDO** por





parte do **ADMINISTRADOR**, dos Consultores, do Custodiante, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o **FUNDO**, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do **FUNDO**, controladoria de ativos do **FUNDO** e escrituração das cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao **FUNDO** e aos cotistas.



#### **Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários**

Nos termos deste Regulamento, o **FUNDO** poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na ICVM 472/08, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do **FUNDO** em qualquer um desses Outros Títulos e Valores Mobiliários, os riscos habituais corridos pelo **FUNDO** poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

#### **Risco de Execução das Garantias Eventualmente Areladas aos CRI**

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do **FUNDO** ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo **FUNDO**, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no **FUNDO**.

#### **Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras**

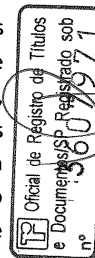
Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida



53



Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.



#### **Demais riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do **FUNDO** considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o **FUNDO**, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do **FUNDO**, o que teria um impacto na rentabilidade do **FUNDO**.

#### **Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento**

O **FUNDO** poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do **ADMINISTRADOR** e dos Consultores, que atendam à Política de Investimentos do **FUNDO**, de modo que o **FUNDO** poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo.

*[Handwritten signature]*



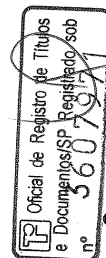


A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo **FUNDO** poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, considerando que, enquanto o **FUNDO** não aloque seus recursos em Ativos Alvo, recursos do **FUNDO** permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

#### Riscos de influência de mercados de outros países

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**; ou (b) liquidação do **FUNDO**, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do **FUNDO** devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa





negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão **FUNDO** poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Não será devido pelo **FUNDO** ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR**, os Consultores e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**; (b) a liquidação do **FUNDO**; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.



#### **Risco de concentração de propriedade de Cotas do FUNDO**

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das cotas do **FUNDO**, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do **FUNDO** ou da opinião dos cotistas minoritários.

#### **Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas**

O **FUNDO** poderá, no futuro, realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Alvo. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de AGES, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à assembleia geral de cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos cotistas do **FUNDO** em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista.

#### **Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

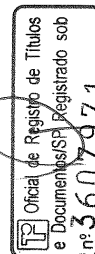
A realização de investimentos no **FUNDO** sujeita o investidor aos riscos aos quais o **FUNDO** e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no **FUNDO**. O **FUNDO** não conta com garantias do **ADMINISTRADOR** ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do **FUNDO** Garantidor de Créditos –





OURINVEST

FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo **ADMINISTRADOR** para o **FUNDO** poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do **FUNDO** não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo **FUNDO**, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.



#### Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do **FUNDO** que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que o **ADMINISTRADOR** e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo **FUNDO** no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

#### Revisões e/ou atualizações de projeções

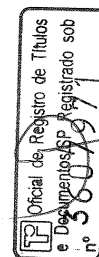
O **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR** não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do **FUNDO** e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

#### Riscos de despesas extraordinárias

O **FUNDO** estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o **FUNDO** realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas.

O **FUNDO** estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.





### Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516/11.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução da CVM 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do **FUNDO**.

### Riscos de eventuais reclamações de terceiros

O **FUNDO** poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o **FUNDO** venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o **FUNDO** venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o **FUNDO** venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do **FUNDO**, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo **FUNDO** que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.



#### Riscos relacionados aos Consultores

A rentabilidade do **FUNDO** está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Alvo, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho dos Consultores na realização de suas atividades. Não há garantias de que os Consultores permanecerão nesta função por todo o prazo de duração do **FUNDO** ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade dos Consultores de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estes venham a renunciar sua posição de Consultores do **FUNDO** e a inaptidão do **ADMINISTRADOR** em contratar outros Consultores com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das cotas.

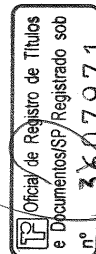
#### Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472/08. O Administrador exerce a função de gestor da carteira do Fundo. O coordenador líder da primeira oferta pública de cotas do **FUNDO**, o Consultor de Investimento e o Administrador são empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte do coordenador líder da primeira oferta pública de cotas do **FUNDO**, do Administrador e do Consultor de Investimentos, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do **FUNDO** a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pelo **ADMINISTRADOR** e/ou pelos Consultores ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na ICVM 472/08 e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do **ADMINISTRADOR** e dos Consultores, regras que coíbem conflito de interesses, os Consultores e o **ADMINISTRADOR** podem ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo **FUNDO**, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o **FUNDO**.





OURINVEST



#### **Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do FUNDO**

Excepcionalmente, o **FUNDO** poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do **FUNDO** ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do **FUNDO** decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados.

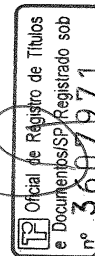
#### **Risco de desapropriação e de sinistro**

Considerando que o objetivo do **FUNDO** é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao **FUNDO** em decorrência de sua titularidade sobre os Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o **FUNDO** venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao **FUNDO**. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pelo **FUNDO**, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições das operações relacionadas aos Ativos Alvo.

#### **Risco das Contingências Ambientais**

Considerando que o objetivo do **FUNDO** é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do **FUNDO**.



**Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário**

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos Ativos Alvo que serão investidos pelo **FUNDO** poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data do Prospecto poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos Ativos Alvo e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

**Risco relacionado à aquisição de Imóveis**

Excepcionalmente, o **FUNDO** poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias, em decorrência da realização de garantias ou dação em pagamento dos Ativos Alvo. E os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) realizado pelo **FUNDO** nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o **FUNDO** possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do Imóvel que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou ainda pendências de regularidade do Imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao **FUNDO**, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do Imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pelo **FUNDO**; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel pelo **FUNDO**, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo **FUNDO** e, consequentemente,



os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

**Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada imóvel**

Considerando que o objetivo do **FUNDO** é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de cessão de superfície, locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Adicionalmente, o valor de mercado de cada imóvel está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que a alteração nestas condições pode causar uma diminuição significativa no seu valor, que pode impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

**Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo a cada imóvel**

Considerando que o objetivo do **FUNDO** é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, o lançamento de novos empreendimentos poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar com os eventuais locatários e/ou realizar as eventuais locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas à que se situa cada imóvel poderá impactar a capacidade do Fundo em renovar com a e/ou em locar ou de renovar a locação de espaços das unidades autônomas em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

**Risco de vacância**

Considerando que o objetivo do **FUNDO** é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de novos superficiários e/ou novos locatários e/ou novos arrendatários dos imóveis, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de cessão de superfície, de locação, arrendamento e venda dos imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

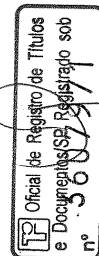




OURINVEST

#### Risco relativo à não substituição do ADMINISTRADOR

Durante a vigência do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia de cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na ICVM 472/08. Caso tal substituição não aconteça, o **FUNDO** será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao **FUNDO** e aos cotistas.



#### Risco de Governança

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do **FUNDO** e a rentabilidade das cotas.



Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

São Paulo-SP 01310-919  
Ouvidoria: 0800 6034444

PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443

63

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ESTUDO DE VIABILIDADE

### Objetivo

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela Ourinvest Assessoria e pela Cyrela Brazil Realty, que em conjunto prestarão serviços de consultoria ao Fundo. Este estudo visa analisar a viabilidade econômico-financeira referente à primeira emissão do FUNDO, cujo objetivo é entregar a rentabilidade de 120% do CDI através do investimento em Ativos Alvo, sendo estes primordialmente Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI").

### Premissas do estudo de viabilidade

**Volume da Oferta:** R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais)

**Taxa de administração:** 1,05% (um virgula cinco por cento) ao ano sobre o Patrimônio do Fundo, observado o mínimo mensal de R\$65.000,00 (sessenta e cinco mil reais)

**Taxa de escrituração:** valor variável de aproximadamente 0,10% (um décimo por cento) ao ano sobre o Patrimônio do Fundo.

**Demais custos:** 0,10% (um décimo por cento) ao ano sobre o Patrimônio do Fundo.

**Taxa de performance:** sobre o percentual que exceder 120% do CDI será cobrada uma taxa de performance de 25%, paga semestralmente.

**Rentabilidade dos Ativos Alvo:** CDI + 4,5% (quatro e meio por cento) ao ano

**Rentabilidade do caixa não investido:** 80% (oitenta por cento) do CDI

**Imposto de Renda sobre os Ativos Alvo:** não há

**Imposto de Renda sobre o caixa não investido:** tabela regressiva de imposto de renda

**Prazo de alocação:** 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio do Fundo no prazo de 10 meses (conforme fluxo de caixa abaixo)

### Premissas Macroeconômicas

**Expectativa de inflação:** 4% (quatro por cento) ao ano

**Taxa SELIC:** 8% (oito por cento) ao ano



1/2

### Fluxo de Caixa Anual

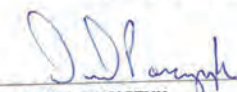
| Ano                              | 1          | 2           | 3           | 4           | 5           |
|----------------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Cota                             | 99,53      | 100,77      | 101,95      | 102,96      | 103,98      |
| Cota Benchmark                   | 101,03     | 101,12      | 101,41      | 102,47      | 103,49      |
| PL                               | 99.526.121 | 100.767.153 | 101.951.847 | 102.955.540 | 103.981.144 |
| Caixa                            | 5.031.555  | 5.094.896   | 5.155.361   | 5.206.588   | 5.258.934   |
| CRIs                             | 94.494.566 | 95.672.257  | 96.796.486  | 97.748.952  | 98.722.210  |
| Despesas                         | 1.364.642  | 1.371.557   | 1.459.514   | 1.668.462   | 1.672.595   |
| Taxa de Administração            | 1.131.939  | 1.138.252   | 1.152.128   | 1.164.109   | 1.175.699   |
| Taxa de Escrituração             | 107.804    | 108.405     | 109.727     | 110.868     | 111.971     |
| Performance                      | -          | -           | 208.470     | 390.455     | 382.241     |
| Demais Despesas                  | 124.900    | 124.900     | 124.900     | 124.900     | 124.900     |
| Alocação (% PL do Fundo)         | 95,00%     | 95,00%      | 95,00%      | 95,00%      | 95,00%      |
| Rendimento Distribuído (% do DI) | 104,98%    | 115,74%     | 115,79%     | 115,84%     | 115,84%     |
| Rendimento na Cota (% do DI)     | 0,00%      | 15,59%      | 14,70%      | 12,31%      | 12,45%      |

### Curva de alocação estimada para o primeiro ano do FUNDO

| Prazo  | % de Alocação |
|--------|---------------|
| Mês 1  | 30,00%        |
| Mês 2  | 40,00%        |
| Mês 3  | 45,00%        |
| Mês 4  | 50,00%        |
| Mês 5  | 55,00%        |
| Mês 6  | 70,00%        |
| Mês 7  | 80,00%        |
| Mês 8  | 85,00%        |
| Mês 9  | 90,00%        |
| Mês 10 | 95,00%        |
| Mês 11 | 95,00%        |
| Mês 12 | 95,00%        |

São Paulo, 22 de dezembro de 2017.

ESTUDO ELABORADO POR:



DANIEL PONCZYK  
DIRETOR DA OURINVEST ASSET GESTORA DE  
RECURSOS LTDA



PAULO EDUARDO GONÇALVES  
DIRETOR DE RELAÇÃO COM INVESTIDORES DA  
CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E  
PARTICIPAÇÕES