

São Paulo, 10 de novembro de 2020.

Ref.: Carta Consulta (“Consulta”) aos cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Cyrela – FII.

Prezado Sr. Cotista,

O Banco Ourinvest S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.728, 1º ao 4º, 7º e 11º andares, inscrito no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20 (“Administrador”), na qualidade de Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Cyrela, inscrito no CNPJ sob n.º 28.516.650/0001-03 (“Fundo”), nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e do art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 31/10/2008, conforme alterada (“ICVM 472”), serve-se da presente para consultá-lo formalmente sobre as seguintes matérias, que, caso aprovadas, produzirão efeitos a partir de 1/1/2021:

- 1) O distrato do Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária do Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Cyrela – FII, celebrado, entre o Fundo e a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, em 18/01/2018 e aditado em 10/12/2018;
- 2) Caso aprovada a matéria objeto do item 1 acima, a alteração do Regulamento do Fundo, para excluir a figura do Consultor Imobiliário e as atividades relacionadas à consultoria imobiliária, que serão abrangidas pelas atividades atualmente desempenhadas pelo Gestor do Fundo;
- 3) Caso aprovada a matéria objeto do item 1 acima, as seguintes modificações do Regulamento do Fundo: **(i)** alteração da taxa de administração do Fundo, que passará de 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, observado o valor mínimo mensal de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), atualizado anualmente pelo IGPM/FGV, para uma taxa de 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação o IGPM/FGV, sendo que 0,10% (dez centésimos por cento) desta taxa continuarão a ser destinados ao pagamento dos serviços de escrituração de Cotas prestados ao Fundo; **(ii)** alteração do *Benchmark*, que deixará de ser 120% (cento e vinte por cento) do DI ao ano e passará a ser de 5,5% (cinco e meio por cento) ao ano, corrigido pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”) divulgado pelo IBGE; e **(iii)** alteração da forma de cálculo da Taxa de *Performance*, que será de 25% (vinte e cinco por cento) do valor que exceder a diferença entre os rendimentos distribuídos pelo Fundo no período de apuração e o *Benchmark* verificado no mesmo período, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro e que será paga, diretamente pelo Fundo ao Gestor, durante o semestre subsequente ao período de provisionamento, a critério do Administrador, ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro;
- 4) Independentemente da aprovação da matéria objeto do item 1 acima, a alteração da denominação do Fundo, para a seguinte: “Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Renda Estruturada”;
- 5) Independentemente da aprovação da matéria objeto do item 1 acima, a alteração do Regulamento do Fundo, em especial seu objeto e a política de investimentos, para consignar que até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido poderá ser investido em Imóveis;
- 6) Independentemente da aprovação da matéria constante do item 1 acima, autorização para que o Fundo possa adquirir, até o limite de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, Imóveis que sejam detidos, arrendados, alugados, explorados ou cujos direitos pertençam ou de qualquer forma sejam detidos **(i)** pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas; **(ii)** pelo Gestor ou por pessoas a ele ligadas; **(iii)** por fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e ou por pessoas a eles ligadas.

As matérias acima demandam aprovação prévia, específica e informada de cotistas que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do inciso I, do §1º do art. 20 da ICVM 472; em especial em relação ao item 6 acima, por se caracterizar uma situação de potencial conflito de interesses.

Caso aprovadas as matérias acima, o Administrador deverá alterar o Regulamento do Fundo e o Contrato de Gestão, além de dar efetividade ao Distrato do Contrato de Consultoria.

A Proposta do Administrador contendo maiores esclarecimentos a respeito da Consulta, acompanhada (i) da minuta do Regulamento, contemplando as alterações objeto da Carta Consulta e (ii) do material de apoio preparado pelo Gestor, encontra-

se disponível na página do Administrador na internet (www.ourinvest.com.br). Referida Proposta também é encaminhada na sequência desta Carta Consulta e do Boletim de Voto, para sua avaliação.

Os cotistas poderão manifestar seu voto até às 18h do dia 10/12/2020, conforme os procedimentos abaixo definidos:

I - Procedimentos de votação:

(i) assinatura eletrônica aposta em Boletim de Votação disponibilizado nos termos do modelo anexo na plataforma DocuSign, e cujo *link* para acesso será enviado por e-mail, juntamente com esta Consulta. Os cotistas pessoa jurídica, fundos de investimento e aqueles representados por procurador devem anexar, ao final do Boletim de Votação disponibilizado para assinatura eletrônica, os pertinentes documentos de representação mencionados no item II abaixo;

(ii) preenchimento e assinatura do Boletim de Votação anexo, que poderá ser enviado eletronicamente do e-mail do cotista cadastrado na base de dados do custodiante de suas cotas ou junto ao escriturador das cotas, bastando digitalizar o boletim de votação devidamente preenchido, assinado e datado e enviá-lo ao endereço oucy_age_nov20@ourinvest.com.br, juntamente com os documentos mencionados no item II abaixo;

(iii) envio da via física preenchida, assinada e datada ao Administrador, para a Av. Paulista, 1728, 1º ao 4º, 7º e 11º andares, CEP: 01310-919, São Paulo/SP, Brasil, aos cuidados da Área de Administração de Fundos Imobiliários, juntamente com os documentos mencionados no item II abaixo.

II. Documentos:

No caso “(i)”, se o cotista for pessoa jurídica, fundo de investimento ou pessoa física representada por procurador, e nos casos “(ii)” e “(iii)” do Item I acima, o Boletim de Votação deverá ser encaminhado juntamente com os seguintes documentos:

(a) Para as Pessoas Físicas: (1) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; ou (2) com reconhecimento de firma.

(b) Para as Pessoas Jurídicas: acompanhada de cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida).

(c) No caso de Fundos de Investimento: acompanhada de cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida).

(d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato.

O resultado desta Consulta será apurado e divulgado após 3 (três) dias úteis, contados do término do referido prazo para manifestação.

Atenciosamente,

Banco Ourinvest S.A.

Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Cyrela - FII

BOLETIM DE VOTO

Ao
BANCO OURINVEST S.A.

RESPOSTA À CARTA CONSULTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST CYRELA - FII

Nos termos descritos na Consulta:

- 1) Considero a matéria objeto do item 1, que contempla a autorização para o distrato do Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária do Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Cyrela – FII, celebrado, entre o Fundo e a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, em 18/01/2018 e aditado em 10/12/2018:
 - Aprovada
 - Reprovada
 - Abstenho-me de votar
 - Abstenho-me de votar por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável

- 2) Considero a matéria objeto do item 2, que contempla a alteração do Regulamento do Fundo, para excluir a figura do Consultor Imobiliário e as atividades relacionadas à consultoria imobiliária, que serão abrangidas pelas atividades atualmente desempenhadas pelo Gestor do Fundo, sendo certo que tais alterações somente serão realizadas se aprovada a matéria constante do item 1 acima:
 - Aprovada
 - Reprovada
 - Abstenho-me de votar
 - Abstenho-me de votar por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável

- 3) Considero a matéria objeto do item 3, que contempla a modificação do Regulamento do Fundo para promover **(i)** alteração da taxa de administração do Fundo, que passará de 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, observado o valor mínimo mensal de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), atualizado anualmente pelo IGPM/FGV, para uma taxa de 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação o IGPM/FGV, sendo que 0,10% (dez centésimos por cento) desta taxa continuarão a ser destinados ao pagamento dos serviços de escrituração de Cotas prestados ao Fundo; **(ii)** alteração do *Benchmark*, que deixará de ser 120% (cento e vinte por cento) do DI ao ano e passará a ser de 5,5% (cinco e meio por cento) ao ano, corrigido pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (“*IPCA*”) divulgado pelo IBGE; e **(iii)** alteração da forma de cálculo da Taxa de *Performance* que será de 25% (vinte e cinco por cento) do valor que exceder a diferença entre os rendimentos distribuídos pelo Fundo no período de apuração e o *Benchmark* verificado no mesmo período, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro e que será paga, diretamente pelo Fundo ao Gestor, durante o semestre subsequente ao período de provisionamento, a critério do Administrador, ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro::
 - Aprovada
 - Reprovada
 - Abstenho-me de votar
 - Abstenho-me de votar por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável

- 4) Considero a matéria objeto do item 4, que contempla a autorização para a alteração da denominação do Fundo, para a seguinte: “Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Renda Estruturada”:
 - Aprovada
 - Reprovada
 - Abstenho-me de votar
 - Abstenho-me de votar por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável

- 5) Considero a matéria objeto do item 5, que contempla a autorização para alteração do Regulamento do Fundo, em especial seu objeto e a política de investimentos, para consignar que até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido poderá ser investido em Imóveis:
 - Aprovada

- Reprovada
- Abstenho-me de votar
- Abstenho-me de votar por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável

6) Considero a matéria objeto do item 6, que contempla a autorização para que o Fundo possa adquirir, até o limite de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, Imóveis que sejam detidos, arrendados, alugados, explorados ou cujos direitos pertençam ou de qualquer forma sejam detidos **(i)** pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas; **(ii)** pelo Gestor ou por pessoas a ele ligadas; **(iii)** por fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e ou por pessoas a eles ligadas:

- Aprovada
- Reprovada
- Abstenho-me de votar
- Abstenho-me de votar por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável

As palavras e expressões iniciadas em letras maiúsculas e não definidas especificamente neste Boletim de Voto têm o significado a eles atribuído na Consulta e no Regulamento. Os termos e condições da Consulta incorporam-se por referência a este Boletim de Voto.

O cotista declara **(i)** ter lido e compreendido integralmente a Consulta e a Proposta do Administrador; **(ii)** que concorda que poderá, se desejar, assinar o presente Boletim de Voto por meio de assinatura eletrônica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, aceitando essa modalidade de assinatura como válida e incontestável.

Nome/Razão Social: _____

Assinatura (com a indicação do cargo, se for o caso): _____

CPF/CNPJ: _____

Local e Data: _____