

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST CYRELA - FII

CNPJ nº 28.516.650/0001-03

No montante inicial de até

756.353

(setecentas e cinquenta e seis mil e trezentas e cinquenta e três)

Cotas, perfazendo um valor inicial de até

R\$ 74.999.963,48

(setenta e quatro milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e sessenta e três reais e quarenta e oito centavos)

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 CVM/SRE/RFI/2019/034, em 23 de agosto de 2019



O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST CYRELA - FII ("Fundo"), administrado pelo BANCO OURINVEST S.A., com sede na Cidade São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 1º, 2º, 4º e 11º andares, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrito no CNPJ 78.632.767/0001-20 ("Administrador"), está realizando uma oferta pública de distribuição ("Oferta") no montante inicial de até 756.353 (setecentas e cinquenta e seis mil e trezentas e cinquenta e três) cotas em classe e série únicas da segunda emissão do Fundo ("Cotas" ou "Cotas da Segunda Emissão" e "Segunda Emissão", respectivamente), nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 99,16 (noventa e nove reais e dezesseis centavos) ("Valor da Cota da Segunda Emissão"), na data da primeira integralização de Cotas da Segunda Emissão ("Data de Emissão"), perfazendo o valor total inicial de até R\$ 74.999.963,48 (setenta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil novecentos e sessenta e três reais e quarenta e oito centavos), 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"). O Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), conforme decisão exclusiva do Administrador 201694undo ("Cotas Adicionais"). Não haverá a possibilidade de lote suplementar na Oferta. 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 a subscrição e integralização de, no mínimo, 201.694 (duzentas e uma mil e seiscentas e noventa e quatro) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 19.999.977,04 (dezenove milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e setenta e sete reais e quatro centavos) ("Valor Mínimo da Oferta"), sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas.

O Fundo foi constituído 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 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"). A Oferta foi aprovada por meio da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 22 de julho de 2019, cuja ata foi registrada no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 3.645.975, em 23 de julho de 2019. 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 seu 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; e (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 sob o nº 00.997.804/0001-07 ("Coordenador Líder") foi contratada para ser o coordenador líder da Oferta e a OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 01.034.817/0001-43 ("Gestor") foi contratada para ser o estruturador da Oferta.

O Prospecto Definitivo contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores das informações relativas à Oferta, às Cotas da Segunda Emissão, ao Fundo, suas atividades, os riscos inerentes e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Em 16 de agosto de 2019, 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 Segunda 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 ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE 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 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 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", a partir da página 45 deste Prospecto para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas da Segunda Emissão.

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

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

COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADOR



CONSULTOR IMOBILIÁRIO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

QUANDO DA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO, O INVESTIDOR DEVERÁ ASSINAR O BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E O TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO 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 45.

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

INTRODUÇÃO	7
Definições	9
Sumário da Oferta	18
Termos e Condições da Oferta	27
Características da Oferta	29
Cronograma Indicativo da Oferta	38
Posição Patrimonial do Fundo	39
Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas da Segunda Emissão do Fundo	39
Regras de Tributação do Fundo e dos Cotistas do Fundo	40
FATORES DE RISCO	45
Fatores macroeconômicos relevantes.....	47
Riscos Institucionais.....	48
Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo	48
Risco relativo à rentabilidade do Fundo	48
Riscos tributários	49
Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas	49
Risco Tributário relacionado a CRI, LH e LCI	50
Risco de concentração da carteira do Fundo	50
Risco do Prazo.....	50
Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de FII.....	50
Risco Operacional	51
Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários	51
Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atreladas aos CRI	51
Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras	51
Demais riscos jurídicos	52
Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento	52
Riscos de influência de mercados de outros países	52
Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo	53
Risco de diluição decorrente de novas emissões de cotas.....	53
Inexistência de garantia de eliminação de riscos	54
Desempenho passado	54
Revisões e/ou atualizações de projeções	54
Riscos de despesas extraordinárias	54
Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	55
Riscos de eventuais reclamações de terceiros	55
Riscos relacionados ao Gestor e ao Consultor Imobiliário	55
Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo	56
Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo.....	56
Risco de desapropriação e de sinistro	56
Risco das Contingências Ambientais	57
Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário	57
Risco relacionado à aquisição de Imóveis	57

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada imóvel	58
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo a cada imóvel	58
Risco de vacância	58
Risco relativo à não substituição do Administrador	58
Risco de Governança	58
Risco de Não Colocação da Oferta ou Colocação Parcial da Oferta	59
Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta	59
Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta	59
Não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente do Fundo no âmbito da presente Oferta	59
Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário	59
Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador	60
Riscos do uso de derivativos	60
Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados	60
Risco relacionado às garantias dos ativos: risco de aperfeiçoamento das garantias dos ativos	60
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários	60
Risco de aumento dos custos de construção	61
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos	61
Risco de liquidez da carteira do Fundo	61
SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII	63
Carteira do Fundo	65
Emissões anteriores de Cotas do Fundo	69
Taxas e Encargos do Fundo	69
Visão Geral do Mercado de Fundos Imobiliários e a Oportunidade de Investimento	69
O MERCADO DE FII	70
A Oportunidade de Investimento no Momento de Mercado	72
Estudo De Caso – Operação de Aquisição de Imóveis Residenciais na Planta - Empreendimento Residencial no Rio de Janeiro-RJ	73
Documentos e Informações Incorporados por Referência	74
Identificação dos 5 principais Fatores de Risco inerentes ao Fundo	74
Informações Sobre as Partes	74
Perfil do Administrador, Coordenador Líder, Gestor e Consultor Imobiliário	74
Histórico do Grupo Ourinvest no Mercado Imobiliário	75
Biografias dos Profissionais de Investimento do Administrador e do Gestor	76
Perfil do Consultor Imobiliário	77
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	81
Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder	81
Relacionamento entre o Administrador e o Consultor Imobiliário	81
Relacionamento entre o Administrador e o Gestor	81
IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA	85

ANEXOS

ANEXO I - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400	89
ANEXO II - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400	93
ANEXO III – ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DELIBERANDO SOBRE A APROVAÇÃO DA OFERTA	97
ANEXO IV - REGULAMENTO DO FUNDO.....	115
ANEXO V - ESTUDO DE VIABILIDADE	177

(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:

“Administrador”:	BANCO OURINVEST S.A., com sede na Cidade São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 1º, 2º, 4º e 11º andares, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrito no CNPJ 78.632.767/0001-20.
“Anúncio de Encerramento”:	Anúncio de encerramento da distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400.
“Anúncio de Início”:	Anúncio de início da distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400.
“Assembleia Geral de Cotistas”:	Assembleia geral de Cotistas do Fundo, devidamente disciplinada no artigo 31 do Regulamento.
“Ativos Alvo”:	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; e (g) no investimento em outros ativos permitidos aos fundos de investimento imobiliário.
“Auditor Independente”:	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 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.
“BACEN”:	Banco Central do Brasil.
“Base de Cálculo da Taxa de Administração”:	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.
“Benchmark das Cotas”:	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.

“B3”:	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 sob o nº 09.346.601/0001-25.
“Boletim de Subscrição”:	O documento que formaliza a subscrição das Cotas da Segunda Emissão pelo Investidor.
“CMN”:	Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“Código Anbima”:	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.
“Comunicado de Encerramento do Período de Preferência”:	Comunicação realizada após a Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 38 deste Prospecto Definitivo, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas em razão do exercício do Direito de Preferência, bem como o início do Período para Distribuição ao Mercado.
“Consultor Imobiliário”:	CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, 109, 2º andar, sala 01 – parte, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ 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.
“Contrato de Distribuição”:	Contrato de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Cyrela – FII e Outras Avenças, firmado entre o Fundo, o Coordenador Líder e o Estruturador.
“Coordenador Líder”:	OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Paulista nº 1.728, sobreloja, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07.
“Cotas” ou “Cotas da Segunda Emissão”:	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.
“Cotas de FII”:	Cotas de fundos de investimento imobiliário, emitidas nos termos da Instrução CVM nº 472.
“Cotas Adicionais”:	O Valor Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.
“Cotistas”:	Titulares de Cotas.
“CRI”:	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.
“CVM”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão”:	A data da primeira integralização das Cotas objeto da Oferta.

“Data de Liquidação do Direito de Preferência”:	Data da liquidação das Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 38 deste Prospecto Definitivo.
“Datas de Pagamento Mensais”:	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.
“Datas de Pagamento Semestrais”:	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.
“Data(s) de Liquidação Financeira”:	Data(s) em que ocorrer a integralização das Cotas do Fundo no âmbito da presente Oferta, inclusive a Data de Liquidação do Direito de Preferência.
“Dia Útil”:	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos, feriados nacionais ou no Estado ou na Cidade de São Paulo; e aqueles sem expediente na B3.
“Direito de Preferência”:	Será assegurado aos Cotistas do Fundo que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, o direito de preferência na subscrição das Cotas objeto da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas. O direito de preferência em razão da presente Oferta não é aplicável às Cotas adquiridas no mercado secundário após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (cotas ex direito de preferência). OS COTISTAS ATUAIS QUE NÃO SUBSCREVEREM COTAS DA 2ª EMISSÃO PODERÃO TER O VALOR PATRIMONIAL DE SUAS COTAS DILUÍDO. PARA QUE NÃO HAJA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO NO PATRIMÔNIO DO FUNDO, OS COTISTAS DEVERÃO ACOMPANHAR AS NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO, CONFORME “RISCO DE DILUIÇÃO DECORRENTE DE NOVAS EMISSÕES DE COTAS” PREVISTO NA PÁGINA 53 DO PROSPECTO DEFINITIVO. Não haverá a possibilidade de subscrição de sobras e montante adicional pelos cotistas na presente Oferta.
“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 sob o nº 61.194.353/0001-64; devidamente autorizada pela CVM e contratada pelo Administrador para prestar os serviços de escrituração de Cotas.
“Estudo de Viabilidade”:	Estudo de Viabilidade do Fundo, que será elaborado pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário nos termos do Anexo V do Prospecto.
“Fator de Proporção para Subscrição”:	Fator de proporção para subscrição de Cotas objeto da 2ª Emissão de 1,41661422, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por Cotista que estiver inscrito no registro de Cotistas ou registrado na conta de depósito como Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

“FII”:	Fundo de Investimento Imobiliário.
“Fundo”:	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.
“Gestor” ou “Estruturador”:	OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 01.034.817/0001-43, contratada ser o estruturador da Oferta e para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo.
“Governo Federal”:	Governo da República Federativa do Brasil.
“IBGE”:	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IFIX”:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3.
“IGP-M”:	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Instituições Contratadas”:	O Coordenador Líder poderá, 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 o Coordenador Líder entenda adequado, para auxiliar na distribuição das Cotas da segunda emissão do Fundo, devendo, para tanto, ser celebrado pelo Coordenador Líder com cada Instituição Contratada um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
“Instituições Participantes da Oferta”:	As Instituições Contratadas, os Participantes Especiais, em conjunto com o Coordenador Líder.
“Instrução CVM nº 400”:	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 472”:	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 476”:	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 494”:	Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 539”	Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 554”:	Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 555”:	Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 592”:	Instrução CVM nº 592, de 17 de novembro de 2017, e posteriores alterações.
“Investidor(es)”:	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.

“IOF/Títulos”:	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
“IPCA”:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE.
“IR”:	Imposto de Renda.
“LCI”:	Letras de Crédito Imobiliário.
“Lei nº 8.245”:	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e posteriores alterações.
“Lei nº 8.668”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações.
“Lei nº 9.779”:	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.
“Lei nº 10.406” ou “Código Civil”	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e posteriores alterações.
“Lei nº 10.931”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, e posteriores alterações.
“LH”:	Letras Hipotecárias.
“Lote Adicional”:	Lote adicional de Cotas que poderá ser distribuída no âmbito da Oferta, a critério do Administrador e sem a necessidade de pedido ou de modificação da Oferta, correspondente a até um montante que não exceda em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente requerida, conforme o Artigo 14, §2º da Instrução CVM nº 400.
“Nova(s) Emissão(ões)”:	<p>Encerrado o processo de distribuição da presente Oferta, o Administrador poderá, considerada a recomendação do Gestor e do Consultor Imobiliário, 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>
“Oferta”:	Oferta Pública de Distribuição da Segunda Emissão de Cotas do Fundo.
“Participante(s) Especial(is)”:	O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar participantes especiais, instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, caso o Coordenador Líder entenda adequado, para auxiliar na distribuição das Cotas da segunda emissão do Fundo, devendo, para tanto, ser celebrado pelo Coordenador Líder com cada participante especial um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
“Período(s) de Alocação”:	Período(s) de alocação de ordens de investimento dos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, conforme indicado no Cronograma Indicativo da Oferta, na página 38 deste Prospecto Definitivo.

“Período de Preferência”:	O prazo em que os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência indicado no Cronograma indicativo da Oferta, na página 38 deste Prospecto Definitivo. O direito de preferência em razão da presente Oferta não é aplicável às Cotas adquiridas no mercado secundário após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (cotas ex direito de preferência).
“Período para Distribuição ao Mercado”:	Período da Oferta posterior ao Período de Preferência. Os Investidores poderão subscrever as Cotas objeto da presente Oferta após o início do Período para Distribuição ao Mercado.
“Pessoas Ligadas”:	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 ou do Gestor ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor ou do Consultor Imobiliário, 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.
“Pessoas Vinculadas”:	São consideradas pessoas vinculadas (i) o administrador ou controlador do Administrador, (ii) o administrador ou controlador das Instituições Participantes da Oferta, do Gestor e do Consultor Imobiliário (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).
“Política de Investimento”:	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no artigo 3º do Regulamento.
“Prazo de Colocação”:	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.
“Prospecto” ou “Prospecto Definitivo”:	Este Prospecto Definitivo da Oferta.
“Público Alvo”:	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.
“Regulamento”:	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, constante do Anexo IV ao presente Prospecto.
“Representantes 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, 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.
“Reserva de Contingência”:	<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 artigo 20 do Regulamento, até que se atinja o limite acima previsto.</p>
“Segunda Emissão” ou “2ª Emissão”:	A Segunda emissão, em série única, de Cotas do Fundo objeto da presente Oferta.
“Taxa de Administração”:	<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>
“Taxa de Performance”:	<p>O Gestor e o Consultor Imobiliário, 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 ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, de forma igualitária, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. O pagamento de Taxa de Performance pelo Fundo ao Gestor e ao Consultor Imobiliário será realizado após o recebimento</p>

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_n = Taxa de Performance provisionada diariamente.

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

CC_n = Cota Contábil Diária do Fundo. Se n for o último dia útil do mês, a CC_n 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_n = 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_{n-1} = Para a primeira emissão de cotas, **CB_{n-1}** 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 não 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.

	<p>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).</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>
“Taxa DI”:	<p>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).</p>
“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”	<p>Os termos de adesão ao Contrato de Distribuição que venham a ser celebrados entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais e as Instituições Contratadas.</p>
“Termo de Adesão ao Regulamento”:	<p>Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, mediante o qual declaram a adesão aos termos e condições do Regulamento do Fundo.</p>

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas da Segunda 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 45 deste Prospecto.

Emissor	Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Cyrela – FII.
Forma de Constituição do Fundo	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.
Política de Investimento	O Fundo tem por objeto a realização de investimentos preponderantemente na aquisição dos Ativos Alvo previstos no artigo 2º do Regulamento do Fundo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.
Distribuição de Rendimentos	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.
Taxas do Fundo	<p>Pelos serviços de administração é 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>Não será cobrada taxa de ingresso na presente Oferta.</p> <p>Nas novas emissões de cotas pelo Fundo, 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>O Gestor e o Consultor Imobiliário recebem uma Taxa de Performance, conforme fórmula prevista no §4º do artigo 27 do Regulamento.</p>

Assembleia Geral de Cotistas	<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>
Destinação dos Recursos	<p>Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão preponderantemente para aquisição dos Ativos Alvo do Fundo previstos no artigo 2º do Regulamento, observada a Política de Investimento do Fundo prevista no artigo 3º do Regulamento do Fundo.</p>
Montante Total da Oferta	<p>Montante total inicial de até 74.999.963,48 (setenta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil novecentos e sessenta e três reais e quarenta e oito centavos), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$ 99,16 (noventa e nove reais e dezesseis centavos) por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, conforme descrito abaixo.</p>
Quantidade de Cotas da Oferta	<p>Montante inicial de até 756.353 (setecentas e cinquenta e seis mil e trezentas e cinquenta e três) Cotas, sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, conforme descrito abaixo.</p>

Valor Inicial Unitário ou Preço de Emissão	R\$ 99,16 (noventa e nove reais e dezesseis centavos) por Cota em cada data de liquidação financeira. O Preço de Emissão foi fixado em observância ao disposto no inciso I do artigo 18 do Regulamento, com base no valor patrimonial da Cota de fechamento do último dia útil do mês anterior à divulgação do anúncio de início da 2ª Emissão (sendo o valor patrimonial da Cota de R\$ 99,16 (noventa e nove reais e dezesseis centavos) em 31 de julho de 2019).
Valor Mínimo da Oferta	R\$ 19.999.977,04 (dezenove milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e setenta e sete reais e quatro centavos), em virtude da possibilidade de distribuição parcial, observado o disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400.
Regime de Distribuição das Cotas	As Cotas da Segunda Emissão serão distribuídas publicamente, nos termos da Instrução CVM nº 400, sob o regime de melhores esforços de colocação.
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.
Ambiente em que será realizada a Oferta das Cotas do Fundo	A distribuição pública das Cotas da Segunda Emissão no mercado primário, sob regime de melhores esforços de colocação, será realizada em mercado de balcão não organizado.
Valor Mínimo e Máximo de Aplicação	Não há.
Subscrição e Integralização das Cotas	<p>No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Cotas deverão realizar a subscrição das Cotas perante uma única Instituição Participante da Oferta, 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>
Distribuição Parcial	<p>Na 2ª Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das Cotas, em se verificando a subscrição do Valor Mínimo da Oferta, no montante de R\$ 19.999.977,04 (dezenove milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e setenta e sete reais e quatro centavos).</p> <p>Os Cotistas e os Investidores interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta poderão, quando do exercício do Direito de Preferência ou 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, ou (2) uma proporção ou quantidade mínima de Cotas. Os Cotistas e 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 exercício do</p>

Direito de Preferência ou no respectivo 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. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Prazo de Colocação, o exercício do Direito de Preferência ou os respectivos Boletins de Subscrição em que tenha sido indicada a opção do item “(1)” acima serão automaticamente cancelados pelas Instituições Participantes da Oferta. Caso os Cotistas ou os Investidores não façam a indicação acima mencionada na hipótese do item (2) acima, presumir-se-á o interesse do Cotistas ou 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 e aos Cotistas sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Cotistas e 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, 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 e aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas e pelos Investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

**Local de Admissão e
Negociação das Cotas da
Segunda Emissão**

Nos termos do Ofício recebido em 16 de agosto de 2019, 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.

As Cotas da Segunda 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.

As Cotas da Segunda 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 Segunda Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Público Alvo da Oferta

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.

Inadequação de Investimento

O investimento em Cotas da Segunda 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 45 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas da Segunda Emissão, antes da tomada de decisão de investimento.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Exercício do Direito de Preferência

Será assegurado aos Cotistas do Fundo que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na data de divulgação do Anúncio de Início. O direito de preferência em razão da presente Oferta não é aplicável às Cotas adquiridas no mercado secundário após a data de divulgação do Anúncio de Início (cotas ex direito de preferência).

O percentual de Cotas objeto da 2ª Emissão a que cada Cotista tem o Direito de Preferência será calculado conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas objeto da 2ª Emissão. A quantidade máxima de Cotas a ser subscrita por Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas. Eventual arredondamento no número de Cotas a ser subscrito por Cotista, em função da aplicação do percentual acima, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Preferência junto à B3 ou ao Escriturador, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 38 deste Prospecto Definitivo, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador:

- AGÊNCIA ESPECIALIZADA VALORES MOBILIÁRIOS RIO DE JANEIRO, localizada na Avenida Almirante Barroso, nº 52 - 2º andar, Cidade e Estado do Rio de Janeiro; e

• AGÊNCIA ESPECIALIZADA VALORES MOBILIÁRIOS SÃO PAULO, localizada na Rua Boa Vista, nº 176 - 1 Subsolo – Centro, Cidade e Estado de São Paulo.

É permitido aos Cotistas negociar, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, junto à B3 e/ou ao Escriturador, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 38 deste Prospecto Definitivo, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador. A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.

É recomendado, a todos os Cotistas, que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício e para cessão, a título oneroso ou gratuito, de seu Direito de Preferência.

Durante o Período de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa no período. Não serão restituídos aos Cotistas e aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas e pelos Investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Não haverá a possibilidade de subscrição de sobras e montante adicional pelos cotistas na presente Oferta.

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 756.353 (setecentas e cinquenta e seis mil e trezentas e cinquenta e três) Cotas da 2ª Emissão do Fundo, ao preço unitário inicial de R\$ 99,16 (noventa e nove reais e dezesseis centavos) por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, conforme descrito abaixo.

O Montante Total da Oferta, poderá ser acrescido de Cotas Adicionais em até 20% (vinte por cento), conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo §2º, da Instrução CVM nº 400. 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, 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 Participantes da Oferta 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.

Não serão realizadas apresentações para potenciais Investidores antes da concessão do registro da Oferta pela CVM.

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, deverão, necessariamente, indicar no Boletim de Subscrição a sua condição ou de Pessoa Vinculada. Será vedada a colocação das Cotas junto a esses Investidores caso haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta. Observados os demais procedimentos previstos no Prospecto Definitivo, as ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas poderão ser acatadas durante o Período de Alocação.

Para mais informações, ver seção “Fatores de Risco – Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta.” na página 59 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 indicativo 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 rateio, sendo que todos os Investidores que participarem da Oferta serão integralmente atendidos em seus pedidos.

Caso na alocação da Data de Liquidação Financeira prevista no item 14 Cronograma indicativo da Oferta, na página 38 deste Prospecto Definitivo, seja verificado excesso de demanda por Cotas em montante superior ao Montante Total da Oferta acrescido do Lote Adicional, será realizado rateio proporcional das ordens para subscrição e integralização das Cotas na respectiva Data de Liquidação Financeira, sendo certo que o rateio proporcional será realizado pela B3, que consolidará as informações a respeito do montante efetivamente subscrito pelos Investidores e aplicará o referido rateio proporcional aos Investidores cujas ordens serão liquidadas junto à B3, informando ao Coordenador Líder o cálculo do rateio proporcional realizado.

Conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM nº 400, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade das Cotas inicialmente ofertadas, será vedada a colocação das Cotas em quaisquer Pessoas Vinculadas.

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 indicativo 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 Data de Liquidação Financeira prevista no item 14 do Cronograma indicativo da Oferta, na página 38 deste Prospecto Definitivo, 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 Data de Liquidação Financeira prevista no item 14 do Cronograma indicativo da Oferta, na página 38 deste Prospecto Definitivo, contatar diretamente o Coordenador Líder.

Divulgação de Informações sobre a Oferta	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.
Coordenador Líder	Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada.
Instituições Contratadas	Genial Institucional Corretora de Cambio Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.816.451/0001-15; Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62; Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46; Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25; Ativa Investimentos S.A. inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04; RB Capital Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76; GUIDE Investimentos S/A Corretora de Valores, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17;
Administrador	Banco Ourinvest S.A., acima qualificado.
Gestor e Estruturador	Ourinvest Asset Gestora de Recursos Ltda., acima qualificada.
Consultor Imobiliário	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, acima qualificada.
Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A., acima qualificado.
Assessores Legais	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 Segunda 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 condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta.

A 2ª Emissão compreende inicialmente 756.353 (setecentas e cinquenta e seis mil e trezentas e cinquenta e três) cotas, com valor unitário de R\$ 99,16 (noventa e nove reais e dezesseis centavos), na Data de Liquidação, totalizando o montante inicial de R\$ 74.999.963,48 (setenta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil novecentos e sessenta e três reais e quarenta e oito centavos), as quais são objeto da presente Oferta, que é regida pela Instrução CVM nº 400, sem considerar o Lote Adicional de Cotas. Não será admitido lote suplementar na presente Oferta.

O Preço de Integralização é de R\$ 99,16 (noventa e nove reais e dezesseis centavos), apurado com base no valor patrimonial da cota do Fundo no fechamento do último dia do mês de julho de 2019, conforme deliberado na ata de Assembleia Geral que aprovou a presente Oferta.

Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a publicação do Anúncio de Início e a disponibilização deste Prospecto Definitivo, as Instituições Participantes da Oferta intermediarão a distribuição pública das Cotas, nos termos da Instrução CVM nº 400.

Autorizações

A Segunda Emissão e a presente Oferta foram autorizadas por meio da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 22 de julho de 2019, cuja ata foi registrada no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 3.645.975, em 23 de julho de 2019.

Valor Total da Emissão

O valor total inicial de até R\$ 74.999.963,48 (setenta e quatro milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e sessenta e três reais e quarenta e oito centavos), na Data de Emissão.

Valor Mínimo da Oferta

R\$ 19.999.977,04 (dezenove milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e setenta e sete reais e quatro centavos), 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 756.353 (setecentas e cinquenta e seis mil e trezentas e cinquenta e três) Cotas da Segunda Emissão do Fundo, ao preço unitário inicial de R\$ 99,16 (noventa e nove reais e dezesseis centavos) por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta.

Valores Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas da Segunda Emissão do Fundo

Não há valor mínimo ou máximo para aplicação em Cotas da Segunda Emissão do Fundo.

Cotas Adicionais

Até 151.270 (cento e cinquenta e uma mil e duzentas e setenta) Cotas.

Cotas de Lote Suplementar

Não haverá lote suplementar na presente Oferta.

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 indicativo 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.

Exercício do Direito de Preferência

Conforme procedimento para “*Exercício do Direito de Preferência*” previsto a partir da página 22 no “Sumário da Oferta” deste Prospecto, será assegurado aos Cotistas do Fundo que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta. O direito de preferência em razão da presente Oferta não é aplicável às Cotas adquiridas no mercado secundário após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (cotas ex direito de preferência). **OS COTISTAS ATUAIS QUE NÃO SUBSCREVEREM COTAS DA 2ª EMISSÃO PODERÃO TER O VALOR PATRIMONIAL DE SUAS COTAS DILUÍDO. PARA QUE NÃO HAJA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO NO PATRIMÔNIO DO FUNDO, OS COTISTAS DEVERÃO ACOMPANHAR AS NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO, CONFORME “RISCO DE DILUIÇÃO DECORRENTE DE NOVAS EMISSÕES DE COTAS” PREVISTO NA PÁGINA 53 DO PROSPECTO DEFINITIVO.** Não haverá a possibilidade de subscrição de sobras e montante adicional pelos cotistas na presente Oferta.

Plano de Distribuição e Subscrição das Cotas

Conforme “*Procedimentos de Distribuição*” descritos a partir da página 23 no “Sumário da Oferta” deste Prospecto, 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.

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 indicativo 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 Data de Liquidação Financeira prevista no item 14 do Cronograma indicativo da Oferta, na página 38 deste Prospecto Definitivo, 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 Data de Liquidação Financeira prevista no item 14 do Cronograma indicativo da Oferta, na página 38 deste Prospecto Definitivo, contatar diretamente o Coordenador Líder. Não será concedido qualquer tipo de desconto ou realizado qualquer tipo de repasse pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Caso, na Data de Liquidação Financeira prevista no item 14 do Cronograma indicativo da Oferta, na página 38 deste Prospecto Definitivo, 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 referida 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 Segunda Emissão ou até o término do Período de Colocação, o que ocorrer primeiro.

Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa no período. Não serão restituídos aos Cotistas e aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas e pelos Investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

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.

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 Cotistas e aos Investidores sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Cotistas e 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 e aos Investidores 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 Cotistas e aos Investidores que condicionaram a sua adesão à Oferta a distribuição da totalidade das Cotas ofertadas (i) sobre o cancelamento automático dos respectivos Direitos de Preferência ou dos respectivos Boletins de Subscrição; e (ii) a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Cotistas e 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 Cotista e o Investidor que, no ato de exercício do Direito de Preferência ou da celebração do Boletim de Subscrição, condicionaram a sua adesão à Oferta a distribuição de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, será informado (a) de que recebeu a totalidade das Cotas indicadas no exercício do Direito de Preferência ou no

respectivo 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 Cotistas e pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. Caso o Cotista ou o Investidor tenha condicionado a sua adesão à Oferta, desde que seja distribuída uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, mas não tenham feito a indicação mencionada na hipótese do item (b) acima, será presumido o interesse do Cotista ou 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 Cotistas e 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 SEGUNDA 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 45 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA SEGUNDA 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 Cotistas e 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 Cotistas e 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 Cotistas e 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 Cotistas e 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 Cotistas e 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 e aos Investidores 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 Cotistas e os Investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses Cotistas e 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 Cotistas e Investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e Cotistas 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 em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Cotistas e aos Investidores 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 as Instituições Participantes da Oferta.

A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, com distribuição parcial das Cotas desde que tenham sido subscritas e integralizadas Cotas representativas 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, firmado entre o Coordenador Líder e o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Administrador contratará o Coordenador Líder para liderar a distribuição de Cotas da Segunda Emissão do Fundo. O Contrato de Distribuição estará disponível na sede do Administrador, a partir da divulgação do Anúncio de Início.

O Coordenador Líder convidou os Participantes Especiais e as Instituições Contratadas para auxiliar na distribuição das Cotas da segunda 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 previstos no artigo 2º do Regulamento, observada a Política de Investimento do Fundo prevista no artigo 3º do Regulamento.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de distribuição parcial da Oferta. À parte da Oferta, não haverá outras fontes de recursos voltadas à consecução da Política de Investimentos do Fundo prevista no artigo 3º do Regulamento.

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, do Coordenador Líder 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, 1º, 2º, 4º e 11º andares,

CEP 01310-919, São Paulo – SP

Tel.: (11) 4081-4444

Fax: (11) 4081-4443

E-mail: fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br

Website: <https://www.ourinvest.com.br/fii/ourinvest-cyrela> (neste website selecionar a opção

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

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

Avenida Paulista, nº 1728, sobreloja, Bela Vista,

CEP 01310-919, São Paulo – SP

At.: Fernando Mett Fridman

Tel.: (11) 4081-4444

Fax: (11) 4081-4566

E-mail: ofertaspublicas@ourinvest.com.brWebsite: <https://www.ourinvest.com.br/fii/ourinvest-cyrela> (neste website selecionar a opção

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

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, nº 340

2º, 3º e 4º andares

CEP 01333-010, São Paulo – SP

Tel.: (11) 2146-2000

Website: 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 Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano de “2019” e em seguida “Quotas de Fundo Imobiliário”, selecionar o “Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Cyrela - FI”, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”)

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.b3.com.br> Produtos e Serviços / Soluções para Emissores / Ofertas Públicas / Ofertas em andamento/ Fundos, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Cyrela - FI”, e, então, localizar o documento desejado.

Histórico das Cotações das Cotas e Volume Negociado na B3

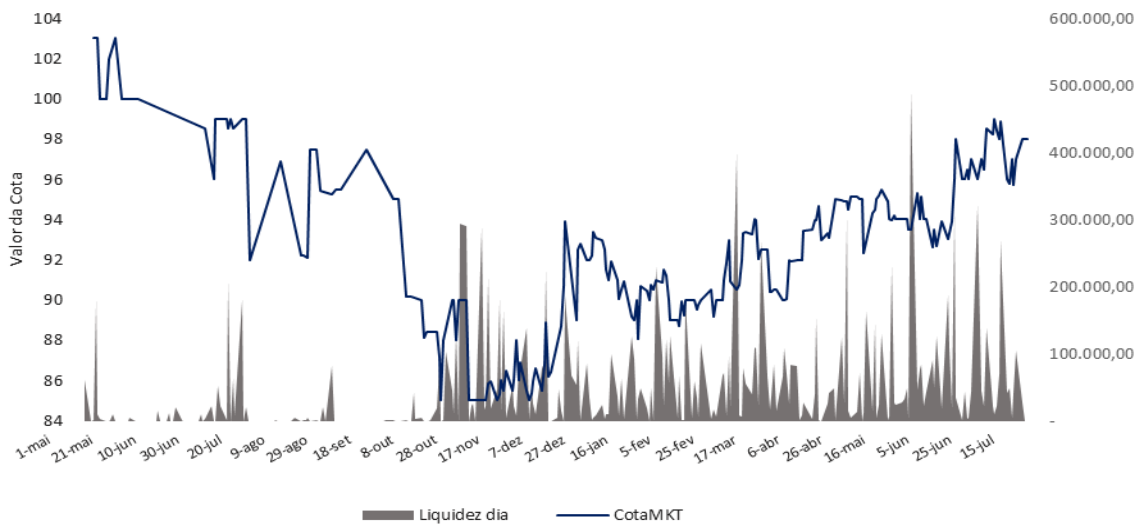
As cotas da 1ª emissão do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em maio de 2018, sob o código “OUCY11”. A tabela a seguir indica os valores de negociação máxima, mínima e de fechamento.

Cotações mensais			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Máximo	Mínimo	Fechamento
05/2018	103,00	100,00	102,00
06/2018	103,00	94,70	100,00
07/2018	99,00	95,01	99,00
08/2018	99,00	92,00	97,50
09/2018	97,50	95,23	97,50
10/2018	95,00	85,00	85,00
11/2018	94,90	84,25	86,50

12/2018	93,95	85,00	93,90
01/2019	93,90	88,06	88,06
02/2019	91,49	88,01	89,75
03/2019	94,00	89,02	92,50
04/2019	94,92	90,00	93,10
05/2019	98,80	92,32	94,00
06/2019	98,00	92,50	98,00
07/2019	99,99	95,00	98,00

Em julho de 2019, foram feitos 256 (duzentos e cinquenta e seis) negócios com as cotas do Fundo, totalizando um volume de negociação de aproximadamente R\$ 1.619.948,14. No mesmo período, o volume médio de negociações diárias foi de aproximadamente R\$ 73.634,01.

O gráfico a seguir apresenta a evolução do volume negociado (em milhares) e do valor da cota do Fundo de maio de 2018 a julho de 2019.



Cronograma Indicativo da Oferta

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾
1.	Pedido de Registro da Oferta na CVM	09/08/2019
2.	Obtenção do Registro da Oferta	23/08/2019
3.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	27/08/2019
4.	Divulgação do Anúncio de Início da Oferta	27/08/2019
5.	Início de negociação de Direito de Preferência e início do roadshow	03/09/2019
6.	Término da negociação do Direito de Preferência na B3	09/09/2019
7.	Encerramento do Exercício do Direito de Preferência na B3	13/09/2019
8.	Término da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	16/09/2019
9.	Encerramento do Direito de Preferência no Escriturador	16/09/2019
10.	Liquidação do Direito de Preferência	16/09/2019
11.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência e do Início da Distribuição a Mercado	18/09/2019
12.	Período de Colocação	Até 06 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início
13.	Período de Alocação	de 19/09/2019 a 11/10/2019
14.	Data de Liquidação Financeira ⁽²⁾	16/10/2019
15.	Divulgação do Comunicado de Encerramento da Oferta	Até 06 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ Caso, na Data de Liquidação Financeira prevista no item 14 do Cronograma indicativo da Oferta, 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 referida 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 Segunda Emissão ou até o término do Período de Colocação, o que ocorrer primeiro.

⁽³⁾ A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

⁽⁴⁾ As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas poderão ser acatadas no Período de Alocação mas 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.

⁽⁵⁾ O Cronograma da Oferta estipula apenas um Período de Alocação, sendo que eventuais novos 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.

Posição Patrimonial do Fundo

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Cotas da 2ª emissão do Fundo, é a seguinte:

Data Base:	31/07/2019
PL Posição	R\$ 52.943.110,56
Qtde. Cota:	533.916
PU Cota Patrimonial	R\$ 99,16

A posição patrimonial do Fundo de acordo com a tabela acima, após a emissão das Cotas da 2ª emissão do Fundo, seria a seguinte:

Cenário	Valor acrescido	Quantidade de cotas emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a Captação dos Recursos da 2ª Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da 2ª Emissão (*) (R\$)
Cenário 1	R\$ 19.999.977,04	201.694	735.610	R\$ 71.731.908,36	R\$ 97,51
Cenário 2	R\$ 74.999.963,48	756.353	1.290.269	R\$ 124.381.465,29	R\$ 96,40
Cenário 3	R\$ 89.999.995,84	907.624	1.441.540	R\$ 138.777.999,72	R\$ 96,27

Cenário 1: Considerando o Valor Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Total da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Total da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional

Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de julho de 2019 acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, segue abaixo o demonstrativo do custo da distribuição pública das Cotas da Segunda Emissão do Fundo.

Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas da Segunda Emissão do Fundo

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos da Oferta ⁽¹⁾⁽²⁾	Custo Total Cenário 1	Custo Total Cenário 2	Custo Total Cenário 3
Comissão de Distribuição	599.999,37	2.112.499,00	2.524.998,79
Impostos Sobre Comissão de Distribuição	64.084,05	225.629,39	269.687,20
Comissão de Estruturação	49.999,94	629.999,69	755.999,63
Impostos Sobre Comissão de Estruturação	8.309,03	104.693,83	125.632,59
Assessor Legal	105.000,00	105.000,00	105.000,00
Taxa de Registro na CVM	224.999,89	224.999,89	224.999,89
Taxa de Análise da B3	22.428,99	22.428,99	22.428,99
Taxa de Distribuição na B3	61.357,97	61.357,97	61.357,97
Taxa da Registro na ANBIMA	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Custos de registro em cartório de registro de títulos e documentos	40.000,00	40.000,00	40.000,00

Divulgação da Oferta, apresentações a potenciais investidores, impressão de exemplares do Prospecto e Publicações Legais	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Total dos Custos	1.211.179,24	3.561.608,75	4.165.105,06

⁽¹⁾ Valores com arredondamento de casas decimais.

⁽²⁾ Os valores referentes aos impostos incidentes sobre a remuneração de distribuição e estruturação 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.

⁽³⁾ Cenário 1: Considerando o Valor Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Total da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Total da Oferta, acrescido do Lote Adicional

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de julho de 2019 sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior aquele apontado na tabela acima.

Demonstrativo dos Custos da Oferta:

Comissões e Despesas ⁽¹⁾⁽²⁾	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% sobre o total da oferta	% sobre o Mínimo da Oferta
Comissão de Distribuição	R\$ 2.112.499,00	R\$ 2,79	2,82%	3,00%
Impostos Sobre Comissão de Distribuição	R\$ 225.629,39	R\$ 0,30	0,30%	0,32%
Comissão de Estruturação	R\$ 629.999,69	R\$ 0,83	0,84%	0,25%
Impostos Sobre Comissão de Estruturação	R\$ 104.693,83	R\$ 0,14	0,14%	0,04%
Assessor Legal	R\$ 105.000,00	R\$ 0,14	0,14%	0,53%
Taxa de Registro na CVM	R\$ 224.999,89	R\$ 0,30	0,30%	1,13%
Taxa de Análise da B3	R\$ 22.428,99	R\$ 0,03	0,03%	0,11%
Taxa de Distribuição na B3	R\$ 61.357,97	R\$ 0,08	0,08%	0,31%
Taxa da Registro na ANBIMA	R\$ 5.000,00	R\$ 0,01	0,01%	0,03%
Custos de registro em cartório de registro de títulos e documentos	R\$ 40.000,00	R\$ 0,05	0,05%	0,20%
Divulgação da Oferta, apresentações a potenciais investidores, impressão de exemplares do Prospecto e Publicações Legais	R\$ 30.000,00	R\$ 0,04	0,04%	0,15%
Total	R\$ 3.561.608,75	R\$ 4,71	4,75%	6,06%

⁽¹⁾ Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

⁽²⁾ Os valores referentes aos impostos incidentes sobre a remuneração de distribuição e estruturação 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.

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.

Cumprido 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 artigo 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).

(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, pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, 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 e o Gestor poderão 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 o Gestor e o Consultor Imobiliário, 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 pelo Administrador e geridos pelo Gestor, 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, do Gestor e do Consultor Imobiliário, 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 do Gestor e do Consultor Imobiliário, 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, 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, o Gestor e o Consultor Imobiliário 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 decorrente 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, conseqüentemente, 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 ao Gestor e ao Consultor Imobiliário

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 do Gestor e do Consultor Imobiliário na realização de suas atividades. Não há garantias de que o Gestor e o Consultor Imobiliário permanecerão nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade do Gestor e do Consultor Imobiliário de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estes venham a renunciar sua posição de Gestor e de Consultor Imobiliário do Fundo e a inaptidão do Administrador em contratar outro gestor e outro consultor imobiliário 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 Coordenador Líder, o Gestor 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 Gestor, 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 pelo Gestor e/ou pelo Consultor Imobiliário 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 do Gestor e do Consultor Imobiliário, regras que coíbem conflito de interesses, o Gestor e o Consultor Imobiliário 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, 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 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 e aos Investidores 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 presente Oferta ocorrerá somente após a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, uma vez que até essa data cada Investidor terá apenas o recibo das Cotas integralizadas. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar a indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário entre a Data de Liquidação das Cotas e o início da negociação na B3 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 pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário

O Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo V deste Prospecto foi elaborado pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, sendo que o Gestor 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.

Riscos do uso de derivativos

Os Ativos a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não conta com garantia do Fundo, do Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas significativas para o Fundo e para os Cotistas.

Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco relacionado às garantias dos ativos: risco de aperfeiçoamento das garantias dos ativos.

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos do Fundo, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos do Fundo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra de empreendimentos e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Risco de aumento dos custos de construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra de empreendimentos e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Consultor Imobiliário, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de liquidez da carteira do Fundo

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO SEU REGULAMENTO E NO RESPECTIVO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, LEIA-OS ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

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.

Carteira do Fundo

Durante o mês de julho de 2019 a administração alocou 61,7% do Patrimônio do Fundo em CRIs. A alocação em Ativos Alvo ficou em 91,3% do PL em julho de 2019, em comparação a 98,8% do mês anterior. Ao término do mês de julho de 2019, a carteira do Fundo é composta pelos seguintes Ativos Alvo:

TIPO	EMISSOR	DEVEDOR	DATA DE VCTO	TAXA DE EMISSÃO	INDEXADOR	DATA DE AQU.	VOLUME	% DA CARTEIRA
CRI	OISEC	CEVASA	30/11/2023	4,00%	CDI	12/02/2019	3.929.778,46	7,4%
CRI	OISEC	EVEN	08/10/2026	8,00%	IPCA	08/03/2019	1.638.309,10	3,1%
CRI	RB CAPITAL	SHOPINVEST	13/08/2021	8,24%	IPCA	08/03/2019	2.577.645,75	4,8%
CRI	HABITASEC	ARACAJÚ	25/08/2029	9,50%	IGP-DI	29/03/2019	3.866.742,48	7,3%
CRI	OISEC	MELNICK-EVEN II	22/03/2034	9,00%	IPCA	27/03/2019	3.564.620,12	6,7%
CRI	OISEC	SAN REMO	17/05/2024	9,00%	IPCA	17/05/2019	4.117.421,08	7,7%
CRI	OISEC	TECNISA V	17/07/2024	7,00%	IPCA	28/06/2019	5.019.602,47	9,4%
CRI	OISEC	PULVERIZADO SENIOR	07/10/2033	6,68%	IGP-M	07/06/2019	3.065.244,15	5,8%
CRI	OISEC	PULVERIZADO MEZA	07/10/2033	10,00%	IGP-M	07/06/2019	2.011.203,90	3,8%
CRI	HABITASEC	BR PARTNERS OUTLET	28/07/2020	1,50%	CDI	12/07/2019	3.011.935,76	5,7%
FII	-	MERCEDES	-	-	IPCA	03/07/2018	4.291.864,40	8,1%
FII	-	-	-	-	IPCA	13/09/2018	2.913.900,00	5,5%
FII	-	-	-	-	IGP-M	14/06/2019	2.055.000,00	3,9%
Imóvel	-	-	-	-	IPCA	02/05/2019	4.184.425,48	7,9%
LCI	ABC BRASIL	ABC BRASIL	30/10/2019	89,00%	CDI	30/07/2019	2.000.438,24	3,8%
LCI	INTER	INTER	23/09/2019	96,02%	CDI	30/07/2019	275.752,56	0,5%
Renda Fixa	-	-	-	-	CDI	-	4.645.262,25	8,7%

Ilustração 4.1. – Carteira do Fundo

O gráfico abaixo demonstra, ao término do mês de julho de 2019, a composição da carteira do Fundo por tipo de ativo:

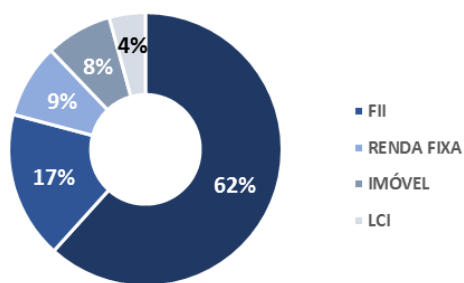


Ilustração 4.2. – Alocação dos recursos do Fundo por tipo de Ativo Alvo

Durante o processo de investimento pelo Fundo nos Ativos Alvo, os recursos foram alocados em diversos segmentos imobiliários. O gráfico abaixo demonstra, ao término do mês de julho de 2019, os segmentos imobiliários investidos pelo Fundo:

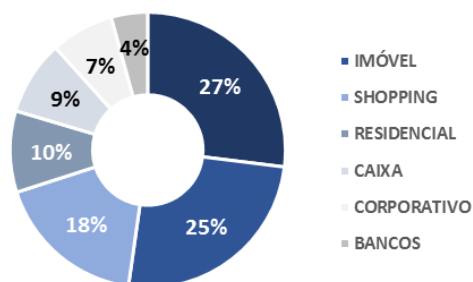


Ilustração 4.3. – Composição da Carteira do Fundo, de acordo com cada setor de atuação

Na tabela abaixo, é possível verificar a composição da carteira do Fundo ao término do mês de julho de 2019 pelo Indexador de seus Ativos Alvo:

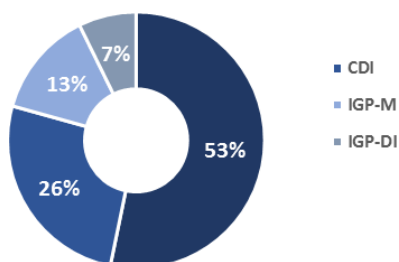


Ilustração 4.4. – Composição da Carteira do Fundo por indexador

Na tabela abaixo, é possível verificar a composição da carteira do Fundo ao término do mês de julho de 2019 pelo vencimento de seus Ativos Alvo:

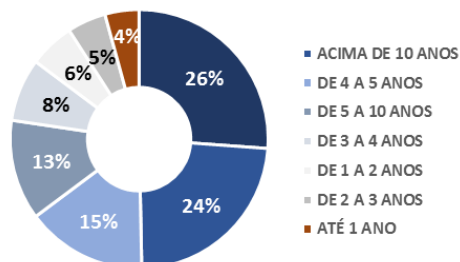


Ilustração 4.5. – Composição da Carteira do Fundo, de acordo com o vencimento de cada ativo

Abaixo encontra-se uma descrição sumária dos CRIs que compõe a Carteira do Fundo ao término do mês de julho de 2019:

CRI Cevasa

Emissor
Ourinvest Securitizadora

Taxa
CDI + 4% a.a.

Vencimento
30/11/2023

% PL
7,4%

Instrumento Financeiro
19A1317801



Lastro
Financiamento Corporativo

Garantias
Aval
Alienação Fiduciária de Imóveis
Cessão Fiduciária de Recebíveis

CRI Even

Emissor
Ourinvest Securitizadora

Taxa
IPCA + 8% a.a.

Vencimento
08/10/2026

% PL
3,1%

Instrumento Financeiro
18J0673053



Domingos de Almeida

Lastro
Financiamento Corporativo

Garantias
Alienação Fiduciária de Imóvel
Cessão Fiduciária de Recebíveis
Fundo de Reserva
Fundo de Despesa

CRI Shopinvest


Emissor
RB Capital Securitizadora

Taxa
IPCA + 8,24% a.a.

Vencimento
13/08/2021

% PL
4,8%

Instrumento Financeiro
18G0797009



Shopping Park Sul

Lastro
Financiamento Corporativo

Garantias
Fiança
Aval
Coobrigação
Alienação Fiduciária de Imóvel
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Fundos de Despesas/ Juros/ Obras

CRI Melnick Even II

Emissor

Ourinvest Securitizadora

Taxa

IPCA + 9% a.a.

Vencimento

22/03/2034

% PL

6,7%

Instrumento Financeiro

19B0802604



Domingos de Almeida



Blue Xanor-Lá

Lastro

Financiamento Corporativo

Garantias

Alienação Fiduciária (2 loteamentos)

Cessão Fiduciária de Recebíveis

Promessa de Cessão Fiduciária

Aval: Melnick Even e Even

CRI Aracajú

Emissor

Habitasec Securitizadora

Taxa

IGP-DI + 9,5% a.a.

Vencimento

25/08/2029

% do PL

7,3%

Instrumento Financeiro

19C0281298



Lastro

Financiamento Corporativo

Garantias

Alienação Fiduciária de Imóvel

Cessão Fiduciária de Recebíveis

Fiança

Fundo de Reserva

Coobrigação

CRI San Remo

Emissor

Ourinvest Securitizadora

Taxa

IPCA + 9% a.a.

Vencimento

17/05/2024

% do PL

7,7%

Instrumento Financeiro

19D1329253



Palazzo Lumini



Lastro

Financiamento Corporativo

Garantias

Alienação Fiduciária de Imóvel

Cessão Fiduciária de Recebíveis

Fundo de Reserva

Fundo de Despesas

CRI Pulverizado SR

Emissor

Ourinvest Securitizadora

Taxa

IGP-M + 6,68% a.a.

Vencimento

07/10/2033

% do PL

5,8%

Instrumento Financeiro

19E0966783



Cedentes

Lastro

Financiamento Pulverizado

Garantias

Cessão Fiduciária

Alienação Fiduciária

CRI Pulverizado MEZA

Emissor

Ourinvest Securitizadora

Taxa

IGP-M + 10,00% a.a.

Vencimento

07/10/2033

% do PL

3,8%

Instrumento Financeiro

19E0966784



Cedentes

Lastro

Financiamento Pulverizado

Garantias

Cessão Fiduciária

Alienação Fiduciária

CRI Tecnisa V

Emissor

Ourinvest Securitizadora

Taxa

IPCA + 7,00% a.a.

Vencimento

17/07/2024

% do PL

9,4%

Instrumento Financeiro

19F0260732



Lastro

Dívida Corporativa

Garantias

Alienação Fiduciária de Quotas

CRI Outlet Brasília

Emissor

Habitasec Securitizadora

Taxa

CDI + 1,50% a.a.

Vencimento

28/07/2020

% do PL

5,7%

Instrumento Financeiro

19F0922610



Outlet Brasília

Lastro

Dívida Corporativa

Garantias

Alienação Fiduciária de Ações

Alienação Fiduciária de Imóvel

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Fundo de Reserva

Histórico do resultado gerado e do resultado distribuído pelo Fundo nos últimos meses:

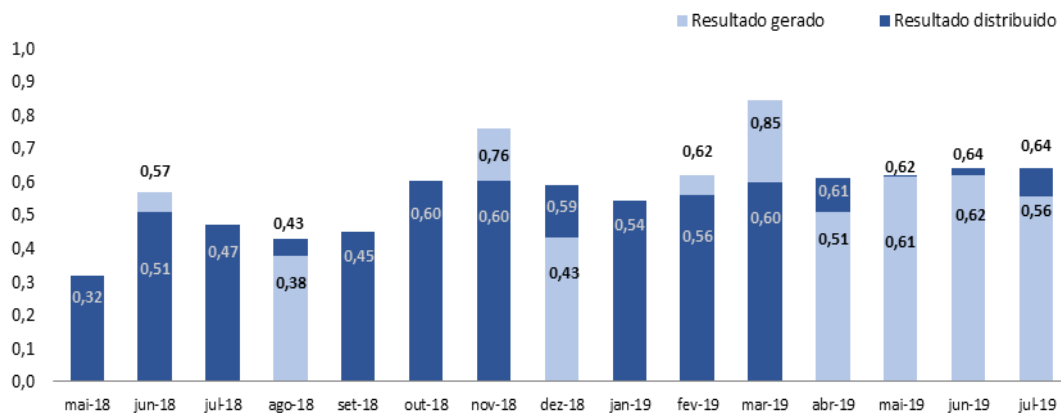


Ilustração 4.6. – Resultado gerado e resultado distribuído

RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo desde a primeira distribuição foi de R\$ 0,55 (cinquenta e quatro centavos) por Cota, enquanto a média dos últimos 06 meses foi de R\$ 0,61 (sessenta centavos) por Cota. No gráfico acima, observa-se o valor do resultado gerado e do resultado distribuído mensalmente pelo Fundo. Os picos do resultado gerado foram observados nos meses de novembro de 2018 e março de 2019. O primeiro foi devido a venda de CRIs com ganho de capital detidos pelo Fundo. O segundo, em março de 2019, ocorreu em função do ganho de capital distribuído pelo FII BTG Corporate Office detido pelo Fundo. Desde a sua emissão, o Fundo proporcionou rentabilidade positiva aos seus cotistas. Os cotistas que entraram na primeira emissão de Cotas do Fundo e permanecem no Fundo tiveram rendimento, considerando distribuições e ganho de capital, de 5,74%. Em termos anualizados, o retorno foi de 4,57%. No mesmo período, o rendimento do CDI foi de 8,56%, ou 6,79% em termos anualizados. O retorno total do Fundo nos últimos 6 meses foi de 13,74% em comparação a um CDI de 3,07% no mesmo período, já nos últimos 12 meses o retorno total foi de 10,02% em comparação a um CDI de 6,27% no mesmo período.

Na tabela abaixo, apresenta-se o retorno total do Fundo, que é composto pela variação patrimonial adicionada ao rendimento por Cota:

Mês	PL (R\$MM)	PL por Cota (R\$/cota)	Variação do PL	Rendimento por cota (R\$)	Dividend Yield	Retorno Total	Retorno Total Acumulado
Mai/18	51,0	95,63	-	0,32	0,33%	0,33%	0,32%
Jun/18	51,0	95,69	0,06%	0,51	0,53%	0,59%	0,93%
Jul/18	51,3	96,21	0,55%	0,47	0,49%	1,04%	1,96%
Ago/18	51,2	96,03	-0,19%	0,43	0,45%	0,26%	2,22%
Set/18	50,9	95,52	-0,53%	0,45	0,47%	-0,06%	2,16%
Out/18	51,5	96,62	1,15%	0,60	0,62%	1,77%	3,93%
Nov/18	51,6	96,68	0,06%	0,60	0,62%	0,68%	4,61%
Dez/18	52,1	97,71	1,07%	0,59	0,60%	1,67%	6,29%
Jan/19	52,3	98,04	0,33%	0,54	0,55%	0,88%	7,17%
Fev/19	52,1	97,72	-0,33%	0,56	0,57%	0,25%	7,42%
Mar/19	52,1	97,76	0,04%	0,60	0,61%	0,65%	8,08%
Abr/19	51,5	96,53	-1,26%	0,61	0,63%	-0,62%	7,45%
Mai/19	52,5	98,44	1,98%	0,62	0,63%	2,61%	10,06%
Jun/19	53,0	99,32	0,90%	0,64	0,64%	1,54%	11,60%
Jul/19	53,0	99,16	-0,17%	0,64	0,67%	0,50%	12,22%

Ilustração 4.7. – Variação patrimonial e retorno total do Fundo

Emissões anteriores de Cotas do Fundo

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a primeira emissão de Cotas, encerrada em 08 de maio de 2018, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, em classe e série única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas, 533.916 (quinhentas e trinta e três mil e novecentas e dezesseis) Cotas, por 532 (quinhentos e trinta e dois) investidores, atingindo o montante total de R\$ 53.391.600,00 (cinquenta e três milhões e trezentos e noventa e um mil e seiscentos reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas. Visando dar transparência aos cotistas, o Administrador disponibilizou, após a primeira emissão de Cotas, uma seção exclusiva em seu site para o Fundo (<https://www.ourinvest.com.br/fii/ourinvest-cyrela>), onde são encontradas diversas informações do Fundo, como suas principais características, divulgação de comunicados ao mercado e fatos relevantes, relatórios do Fundo entre outras informações.

Taxas e Encargos do Fundo

O Administrador receberá por seus serviços a Taxa de Administração. A remuneração do Gestor e do Consultor Imobiliário é paga pelo Fundo, porém descontada da taxa de administração do Administrador. O Fundo possui Taxa de Performance. 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. Os encargos do Fundo estão descritos no artigo 45 do Regulamento.

Visão Geral do Mercado de Fundos Imobiliários e a Oportunidade de Investimento

Os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não permitindo, portanto, resgate de suas cotas pelos cotistas. Os FII podem ter prazo determinado ou indeterminado e podem ter suas cotas negociadas em mercado secundário em bolsa de valores. São administrados por instituições financeiras e não podem contrair empréstimos ou dar ativos em garantia.

Os ativos de natureza imobiliária elegíveis para o patrimônio dos FII incluem (a) imóveis e direitos reais sobre imóveis, (b) ações ou cotas de sociedades e fundos de propósito imobiliário e títulos de lastro imobiliário.

O MERCADO DE FII

O volume de ofertas públicas (ICVM 400) de fundos imobiliários diminuiu significativamente em 2014 e em 2016. O volume ofertado foi de R\$ 5,8 bilhões em 2017 e R\$ 11,2 bilhões em 2018, conforme Ilustração 4.8. abaixo.

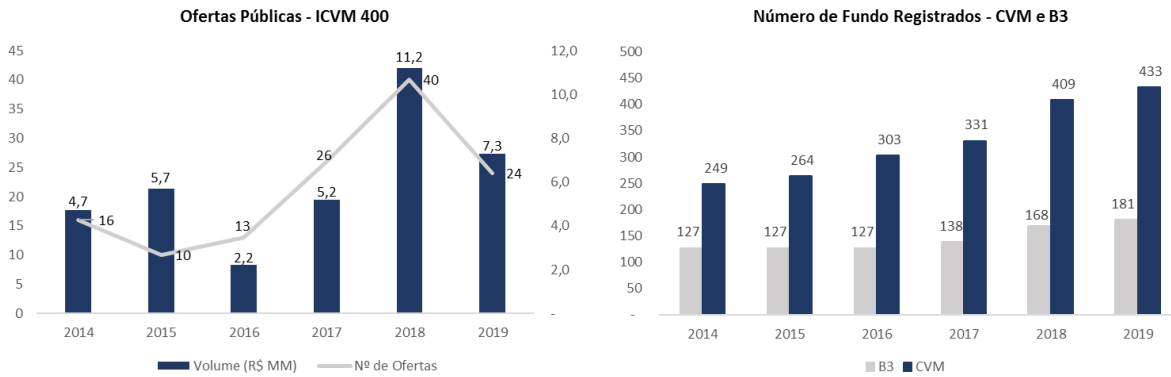


Ilustração 4.8. Ofertas Públicas – ICVM 400 e Número de Fundos Registrados na CVM (fonte CVM e B3)

Em 2018, o volume de negociação de cotas de FII foi de R\$ 11,2 bilhões, conforme ilustração 4.9 abaixo.

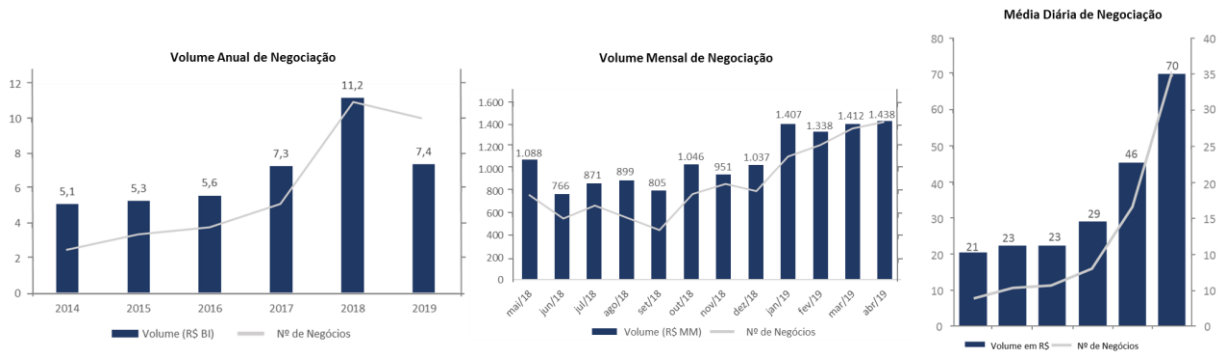


Ilustração 4.9. – Volume Anual de Negociação – Volume Mensal de Negociação – Média Diária de Negociação (fonte CVM e B3)

O número de FIIs listados em bolsa atingiu em 31 de maio de 2019 a marca de R\$ 60,43 bilhões de reais de valor de mercado total, conforme Ilustração 4.10. abaixo.

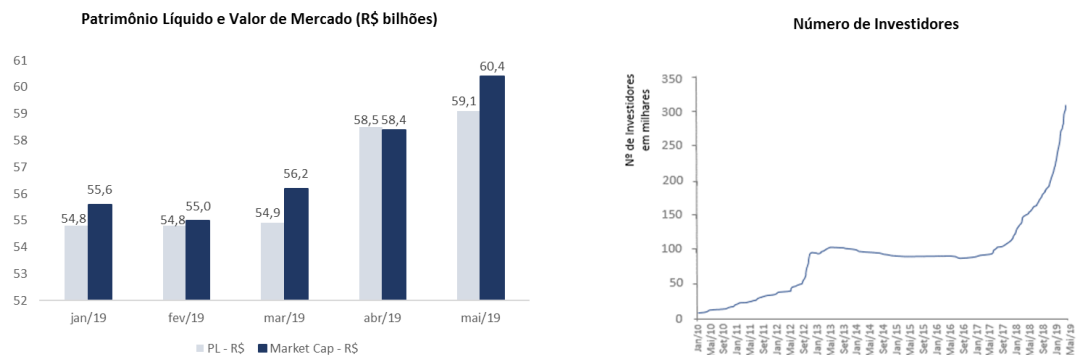


Ilustração 4.10. – Patrimônio Líquido e Valor de Mercado (R\$ Bilhões) e Número de Investidores (fonte CVM e B3)

Na data-base de 31 de maio de 2019, o mercado de FIIs contava com aproximadamente 341.886 investidores (ilustração 4.10 acima), sendo 72,14% pessoas físicas residentes, conforme Ilustração 4.11. abaixo.

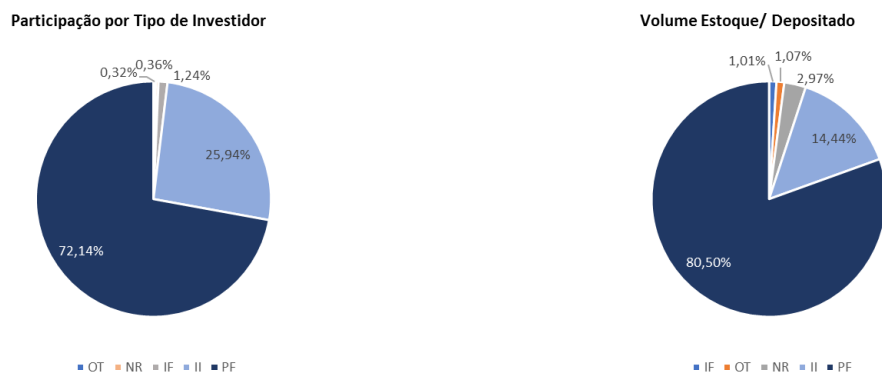


Ilustração 4.11. – Participação por Tipo de Investidor – Volume Estoque/Depositado (fonte CVM e B3)

A OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO NO MOMENTO DE MERCADO

O Gestor vislumbra alocar os recursos oriundos da 2ª Emissão de cotas do Fundo em novos CRIs (1/3) e em oportunidade de investimento em operações estruturadas via aquisição de imóveis com renda (2/3) em três tipos-base de operação:

Oportunidades de Investimento em Operações Estruturadas via Aquisição de Imóveis com Renda

- Aquisição de imóveis residenciais na planta
- Aquisição de imóveis residenciais em estoque com aluguel
- Aquisição de imóveis comerciais com aluguel

Aquisição de imóveis residenciais na planta

- Após registro de incorporação de um empreendimento residencial, o Fundo adquire determinadas unidades a venda na planta, pelo valor de custo raso por m² (custo de construção + terreno), limitado no máximo 70% do valor de mercado de tais unidades e para pagamento a prazo até a emissão do *habite-se*, contra cumprimento de cronograma físico de obra pelo incorporador;
- Na mesma data de aquisição das unidades, são constituídas garantias e mecanismos de geração de renda, por instrumentos diversos, para assegurar a possibilidade de retorno do investimento ao Fundo;
- Ticket médio de investimento – R\$ 5 a R\$ 15 milhões por projeto;
- Rentabilidade média por projeto – inflação (IPCA, IGPM ou INCC) + 8%a.a.-12%a.a. + ganho potencial de capital de 10 a 20% sobre o valor de aquisição das unidades;
- Valor de aquisição / Valor de mercado (“Loan to Value”) de até 70%; e
- Estrutura de garantias → Garantia corporativa do incorporador e/ou cessão fiduciária das cotas da SPE da incorporadora e/ou alienação fiduciária do terreno + benfeitorias do projeto e/ou cessão fiduciária dos recebíveis do projeto.

Aquisição de imóveis residenciais em estoque com aluguel

- Após a emissão do *habite-se* de um empreendimento residencial, o Fundo adquire unidades em estoque de incorporadores, a valores de liquidação (pelo menos 20% abaixo do valor efetivo de últimas vendas), para pagamento à vista;
- Como condição para a aquisição, são estruturadas garantias e mecanismos de geração de renda, que podem vigorar por até 05 anos, para viabilizar determinado retorno do investimento realizado pelo Fundo;
- O Fundo pode conceder mandato de venda das unidades ao incorporador. O mandato de venda poderá estabelecer um prêmio de performance a ser recebida pelo incorporador, a depender do preço e das condições da venda;
- Ticket médio de investimento – R\$ 5 a R\$ 20 milhões por projeto;
- Rentabilidade média por projeto – inflação (IPCA, IGPM ou INCC) + 8%a.a.-12%a.a. + ganho potencial de capital de 10-20% sobre o valor de aquisição das unidades;
- Estrutura de garantias → Garantia corporativa do Incorporador e/ou cash colateral

Aquisição de imóveis comerciais com aluguel

- de 1-2 anos e/ou cessão fiduciária dos recebíveis do projeto;
- Na hipótese de as unidades não serem vendidas a contento do Fundo, pelo incorporador, o Fundo fica livre para colocá-las à venda a preço de mercado e se apropriar integralmente do potencial ganho de capital.
- O Fundo adquire propriedades comerciais a valores de liquidação (20%-30% abaixo do valor efetivo de últimas vendas), para pagamento a vista;
- Como condição para a aquisição, são estruturadas garantias e mecanismos de geração de renda, que podem vigorar por até 10 anos, para viabilizar determinado retorno do investimento realizado pelo Fundo;
- Ticket médio de investimento – R\$ 5 a R\$ 15 milhões por propriedade;
- Rentabilidade média por projeto – inflação (IPCA, IGPM ou INCC) + 8%a.a.-12%a.a.; e
- Estrutura de garantias → Garantia corporativa do vendedor e/ou cash colateral de 1-2 anos.

ESTUDO DE CASO – OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS NA PLANTA - EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL NO RIO DE JANEIRO-RJ

Com parte dos recursos da 1ª emissão de Cotas, o Fundo investiu R\$ 7,9 milhões na aquisição de 03 unidades na planta em um empreendimento localizado no bairro da Lagoa, na cidade do Rio de Janeiro, de acordo com o modelo de “Aquisição de imóveis residenciais na planta” acima descrito:

Operação:	Investimento em unidades na planta
Empreendimento:	Projeto Borges 3647
Localização:	Av. Borges de Medeiros, 3647 - Lagoa, Rio de Janeiro - RJ
Total de Unidades:	03 unidades de 12 unidades do Empreendimento
Valor de Avaliação:	R\$ 10.175.000,00
Valor do Investimento:	R\$ 7.899.331,61 (78% do Valor de Avaliação)
Forma de Pagamento:	i-) 33,3% de entrada ii-) 66,7% contra cumprimento de cronograma físico de obra
Retorno Previsto ao Fundo:	IPCA + 10% a.a.



DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS POR REFERÊNCIA

Demonstrações financeiras, informações trimestrais e informe anual do Fundo

As informações trimestrais e o Informe Anual do Fundo estão disponíveis em: <https://www.ourinvest.com.br/fii/ourinvest-cyrela> (neste website selecionar a opção “Informe Trimestral” e em seguida clicar no informe trimestral desejado ou selecionar a opção “Informe Anual” e em seguida clicar no informe anual desejado). Os documentos incorporados por referência a este Prospecto Definitivo também podem ser obtidos pelo sistema Fundos.Net: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=28516650000103>

Identificação dos 5 principais Fatores de Risco inerentes ao Fundo

1 - Risco de crédito dos ativos alvo integrantes da carteira do Fundo - descrito na página 48 deste Prospecto. 2 - Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas - descrito na página 49 deste Prospecto. 3 - Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários - descrito na página 51 deste Prospecto. 4 - Risco relativo à rentabilidade do Fundo - descrito na página 48 deste Prospecto. 5 - Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário - descrito na página 50 deste Prospecto.

INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES

Perfil do Administrador, Coordenador Líder, Gestor e Consultor Imobiliário

A origem do grupo Ourinvest 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.

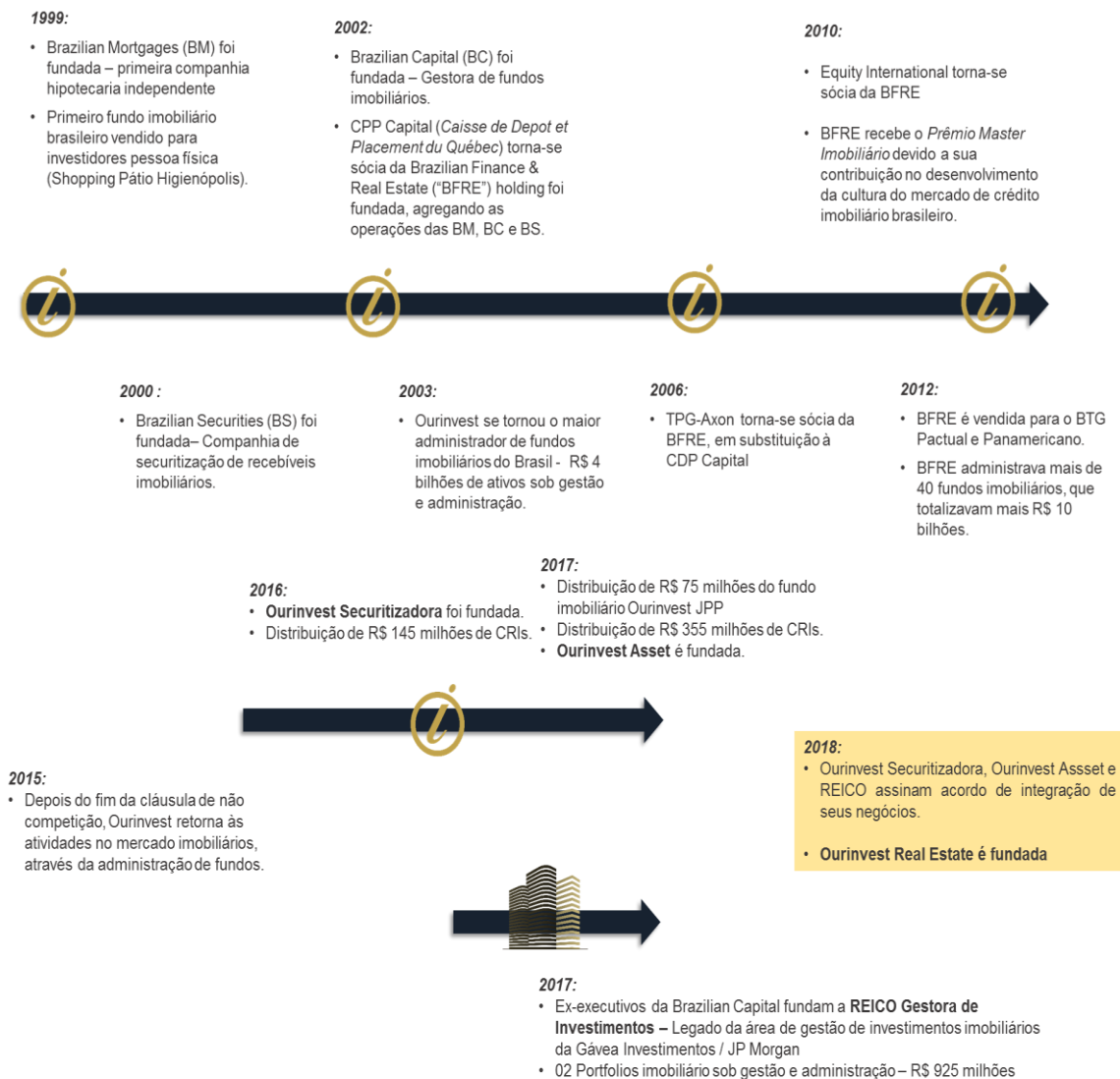
Desde 1999, o Banco Ourinvest atuou, com destaque, como coordenador líder ou contratado de ofertas públicas de cotas de fundos de investimento imobiliário e, desde 2003, passou a atuar na intermediação de negociações de cotas de fundos de investimento imobiliário no mercado de balcão organizado da B3.

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 DO GRUPO OURINVEST NO MERCADO IMOBILIÁRIO

História e Criação da ORE – 2018



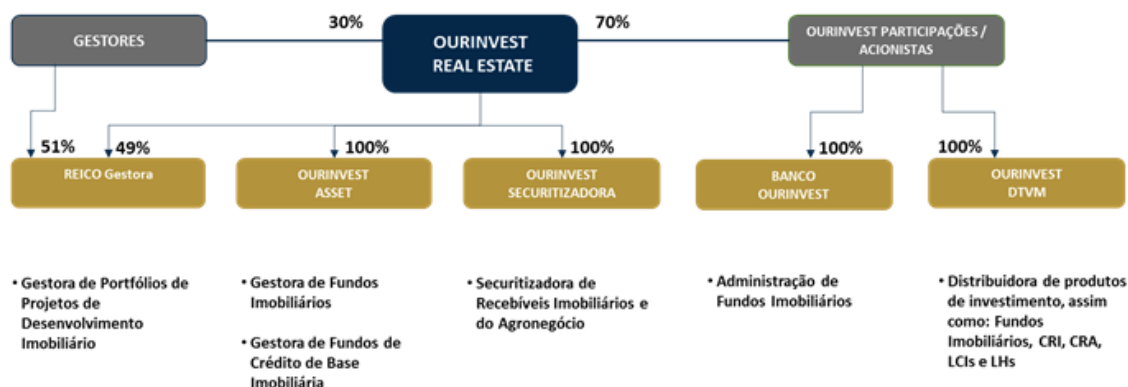
Ourinvest Real Estate Holding Ltda.

Conforme informado na ilustração acima, a Ourinvest Real Estate Holding Ltda. (“ORE”) foi formada em julho de 2018 e consiste numa plataforma integrada de serviços financeiro-imobiliários, composta por 3 empresas operacionais (Ourinvest Securitizadora, Ourinvest Asset e REICO) e 2 empresas associadas: Ourinvest DTVM e Banco Ourinvest.

Na data-base de junho de 2019, esta plataforma incluía:

- **R\$ 2,2 bilhões** em FIIs distribuídos desde 2007
- **Mais de R\$ 2 bilhões** em FIIs sobre administração fiduciária
- **R\$ 1,0 bilhão** em emissões de CRI desde 2016, sendo R\$ 314 milhões em 2019
- **R\$ 1,3 bilhão** em CRAs emitidos desde Abril/18
- **R\$ 0,4 bilhão** em fundos de investimento sob gestão ou consultoria de investimentos
- **R\$ 0,5 bilhão** em portfólios de projetos de desenvolvimento imobiliário sob gestão
- **22 funcionários diretos**

O quadro abaixo apresenta o organograma societário atual da ORE:



As atividades de gestão e consultoria de investimentos de fundos de renda imobiliária da ORE são concentradas na Ourinvest Asset – Gestora do Fundo – uma companhia de gestão de investimentos imobiliários e de consultoria de investimentos, que conta atualmente com 10 profissionais de investimento, R\$ 307 milhões em fundos sob gestão e R\$ 76 milhões em fundos sob consultoria de investimentos.



Biografias dos Profissionais de Investimento do Administrador e do Gestor:

Bruce Philips – Consultoria de Investimento - Iniciou sua carreira no Mercado financeiro em 1982. Passou por instituições como Banco Chase Manhattan e Banco de Boston, nas áreas de gerenciamento de clientes Large Corporate e de negociação dos títulos de conversão da dívida externa brasileira desde o início deste mercado. Atuou como Sócio Diretor na Eitsa Serviços de Consultoria na área de negociação de títulos da dívida brasileira privada e soberana no mercado interbancário. Atua no Grupo Ourinvest como Sócio Diretor desde 1994 nas áreas de estruturação de instrumentos financeiros de renda fixa, Private Equity para a posição proprietária do Grupo e de investidores clientes do Banco Ourinvest. Foi conselheiro da Brasil Agrosec entre 2012 a jan/2016. É bacharel em administração de empresas com especialização em finanças pelo Rider College, Lawrenceville, New Jersey, EUA.

Mary Takeda – Administração de Fundos - 27 anos de experiência em Crédito Imobiliário nas seguintes instituições financeiras: Banco Noroeste, BankBoston e Brazilian Mortgages. Na Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária atuou desde o início de duas atividades, uma das empresas do Grupo Ourinvest, onde permaneceu por quase 16 anos como Diretora responsável pelas áreas financeira, administrativa e operacional, incluindo back office de estruturação e administração de FII, de financiamento imobiliário concedidos às pessoas físicas ou jurídicas e de controle e emissão de LCI. Em 2015 retornou ao Grupo Ourinvest, atuando no Banco Ourinvest como Superintendente, sendo responsável pela área de administração de FII. É graduada em Economia pela Universidade Mackenzie, com MBA em Finanças pelo IBMEC.

José Eduardo Freitas – Gestão de Ativos Mobiliários - Atuou no mercado financeiro entre 1997 e 2010, iniciando a carreira na área de controladoria da financeira do Banco BBA. Em 2001 participou do grupo de trabalho que criou o Banco Honda. Atuou com planejamento de negócios do Banco Santos, assumindo após esta experiência, posições gerenciais nas áreas de crédito e cobrança do Banco Itaú Unibanco, especificamente em veículos e segmento imobiliário. Foi diretor financeiro do Grupo Tree Bio, empresa do setor de saneamento e, por sua experiência em risco e finanças do setor imobiliário, assumiu a diretoria financeira da Incorporadora CNL, empresa que contribuiu para o desenvolvimento da região de Alphaville. Em 2018 passou a integrar a Diretoria da Ourinvest Asset para

realizar a gestão dos projetos administrados pela empresa. É economista graduado pela FAAP, com pós-graduação em Banking pela Universidade Mackenzie.

Rossano Nonino – Gestão de Recursos - Sócio fundador da REICO, em março de 2016. Antes da REICO, de 2012 a 2016, Rossano foi chefe da área imobiliária do JP Morgan Brasil e sócio responsável pela área de investimentos imobiliários da Gávea Investimentos. Antes disso, de 2002 a 2012, foi diretor executivo da Brazilian Capital, responsável pela gestão de fundos imobiliários para investidores domésticos e internacionais. Antes da Brazilian Capital, Rossano foi diretor executivo e sócio da Rio Bravo Investimentos, diretor do Santander Investments e auditor internacional no Grupo Saint Gobain. Rossano é bacharel em administração de empresas pela Fundação Getúlio Vargas em São Paulo e possui um MBA pelo INSEAD (França). Rossano também é professor de investimentos imobiliários no Insper, em São Paulo

Gustavo Amantea – Gestão de Ativos Imobiliários - Atua no mercado real estate desde 2003. Iniciou trabalhando nas áreas de desenvolvimento de projetos e acompanhamento de obras residenciais, comerciais e corporativas. Em 2010 iniciou na atividade de Incorporação Imobiliária na Odebrecht Realizações Imobiliárias, coordenando diversas frentes como estudos de oportunidades no mercado imobiliário, equipes de desenvolvimento Produtos Imobiliários, definição e adequações de produto, pesquisas de mercados, contratação e gerenciamento de fornecedores, aprovação de Projetos, gerenciamento de Projetos, desenvolvimento construção de Stand de Vendas, definição da incorporação imobiliária, análise do equilíbrio financeiro do negócio, equipes de marketing e vendas (Imobiliárias parceiras), relacionamento com clientes e gestão contratual societária. Em 2017 iniciou as atividades na Reico Gestora. Graduado em Arquitetura e Urbanismo em 2004 pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais e Controller pela FGV em 2018

Daniel Ponczyk – Estruturação e Gestão - Atua desde 2007 no mercado financeiro sempre na área imobiliária. Foi Gerente financeiro na Brazilian Securities, companhia securitizadora do Grupo Ourinvest, até 2012 quando foi para a XP Investimentos. Na XP Investimentos participou da estruturação da NOVI, empresa de originação de Home Equity e quando da descontinuidade do negócio migrou para a XP Gestão de Recursos, asset do grupo XP. Permaneceu na XP Gestão até outubro de 2016 e durante o período de 2013 a 2016 geriu e estruturou os fundos de CRI e Crédito Estruturado e cogeriu os fundos Imobiliários. Em 2016 retornou ao Grupo Ourinvest para estruturar a gestora com foco em fundos imobiliários. Graduado em Engenharia Mecatrônica pela Escola de Engenharia Mauá.

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.

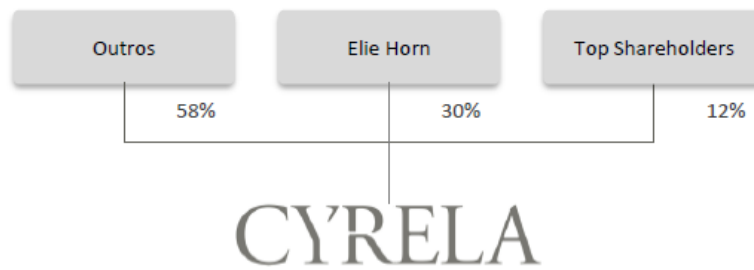
A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações é uma das maiores empresas do mercado imobiliário brasileiro na incorporação de empreendimentos residenciais, em seus 50 anos de história atingiu marcas significativas:

- **Mais de 200.000** clientes
- **R\$ 3,8 bilhão** em recebíveis imobiliários
- **Rating AAA** pela S&P e, Escala nacional

A Cyrela atua no mercado imobiliário através de marcas próprias e Joint Ventures:



O Organograma Societário do Consultor se encontra abaixo:



5. 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 Gestor

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

Administrador

Banco Ourinvest S.A.

Avenida Paulista, nº 1.728, 1º, 2º, 4º e 11º andares,

CEP 01310-919, São Paulo – SP

Tel.: (11) 4081-4444

Fax: (11) 4081-4443

E-mail: fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br

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

Coordenador Líder

Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, Bela Vista,

CEP 01310-919, São Paulo – SP

At.: Fernando Mett Fridman

Tel.: (11) 4081-4444

Fax: (11) 4081-4566

E-mail: ofertaspublicas@ourinvest.com.br

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

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, nº 340

2º, 3º e 4º andares

CEP 01333-010, São Paulo – SP

Tel.: (11) 2146-2000

Website: 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 Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano de “2019” e em seguida “Quotas de Fundo Imobiliário”, selecionar o “Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Cyrela - FI”, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”)

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.b3.com.br> Produtos e Serviços / Soluções para Emissores / Ofertas Públicas / Ofertas em andamento/ Fundos, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Cyrela - FI”, e, então, localizar o documento desejado.

Assessores Legais:

NFA ADVOGADOS

Rua Olimpíadas, nº 134, 9º andar

Vila Olímpia, CEP 04551-000, São Paulo - SP

Tel: (11) 3047-0777

At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari

E-mail: carlos.ferrari@negraoferrari.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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** - ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DELIBERANDO SOBRE A APROVAÇÃO DA OFERTA
- Anexo IV** - REGULAMENTO DO FUNDO
- Anexo V** - ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

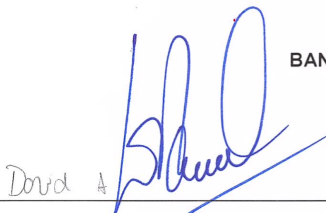
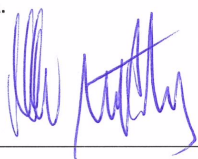
DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

BANCO OURINVEST S.A., com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º, 4º e 11º andares, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrito no CNPJ sob nº 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 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 R\$ 74.999.963,48 (setenta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e três reais e quarenta e oito centavos) em cotas da segunda 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 da Oferta ("**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, 29 de julho de 2019.

	BANCO OURINVEST S.A. <i>Administrador</i>	
Por: _____		Por: _____
Cargo: David Assine Diretor		Cargo: Samuel Jorge Esteves Cester Diretor



(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)

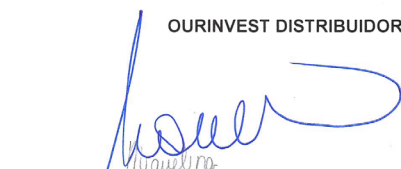
DECLARAÇÃO

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 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 R\$ 74.999.963,48 (setenta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e tres reais e quarenta e oito centavos) em cotas da segunda emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST CYRELA - FII**, inscrito no CNPJ 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 ("**Prospecto**"), inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas que integram o Prospecto e da Oferta 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.

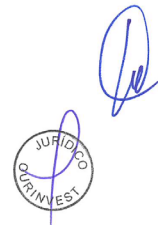
São Paulo, 29 de julho de 2019.

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Coordenador Líder


Por: Miquelina Tavares da Silva
Cargo: Diretora


Por: Marcos Murad Cesarini
Cargo: Diretor



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DELIBERANDO SOBRE A APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



São Paulo, 05 de julho de 2019.

Ref.: Convocação - Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Cyrela - FII

Prezado Sr. Cotista,

O Banco Ourinvest S.A., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º, 4º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 (“Administrador”), na qualidade de Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Cyrela - FII, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 28.516.650/0001-03 (“Fundo”), nos termos do artigo 32 do Regulamento do Fundo (“Regulamento”), e do artigo 19 da Instrução CVM n.º 472, de 31/10/2008, conforme alterada (“ICVM 472”), serve-se da presente para convocar V.Sa. a participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, a ser realizada no dia 22 de julho de 2019, às 10h, na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.728, sobreloja (“Assembleia”), a fim de deliberar e votar as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

(i) a alteração das funções a serem exercidas no Fundo pela **OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar (“Ourinvest Asset”), pessoa ligada ao Administrador, a qual deixará de exercer a função de consultor de investimentos e passará a exercer a função de gestor da carteira de valores mobiliários do Fundo (“Gestor”), sem qualquer alteração na remuneração atualmente paga pelo Fundo à Ourinvest Asset. Caso aprovada a ordem do dia deste item, o Regulamento do Fundo será atualizado para prever a Ourinvest Asset como gestor da carteira de valores mobiliários do Fundo;

(ii) a realização da 2ª Emissão de cotas do Fundo, para distribuição pública, nos termos do artigo 18 do Regulamento, da ICVM 472, bem como nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29/12/2003, e posteriores alterações (“Cotas”, “2ª Emissão”, “Oferta” e “ICVM 400”, respectivamente), totalizando até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), cujo valor unitário de emissão da cota será baseado no valor patrimonial da cota de fechamento do último dia do mês anterior à divulgação do anúncio de início da 2ª Emissão (“Valor da Cota”), totalizando o número de Cotas a ser calculado de acordo com o Valor da Cota, sendo que o Fundo irá arcar com todos os custos relativos à realização da Oferta (inclusive com os recursos captados na própria Oferta e sem a cobrança de taxa de ingresso dos subscritores da Oferta), inclusive o



pagamento de remuneração devida (a) ao coordenador líder da Oferta, a **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade e 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 (“Ourinvest DTVM”), pessoa ligada ao Administrador, a ser contratada para coordenar a distribuição pública de colocação das Cotas objeto da 2ª Emissão do Fundo (“Coordenador Líder”) e às demais instituições participantes da Oferta sob o regime de melhores esforços, nos termos da ICVM 400; e (b) à Ourinvest Asset, acima qualificada, pessoa ligada ao Administrador, a ser contratada para estruturar a colocação das Cotas objeto da 2ª Emissão do Fundo (“Estruturador”);

(iii) na hipótese de aprovação da 2ª Emissão, deliberar acerca:

(a) das principais características da 2ª Emissão;

(b) da metodologia do exercício do direito de preferência para a subscrição das novas cotas objeto da 2ª Emissão, nos termos garantidos pelo Regulamento (“Período de Preferência”); e

(c) da destinação dos recursos da 2ª Emissão, que, observada a Política de Investimentos do Fundo, prevista no artigo 3º e seguintes do Regulamento, será a aquisição dos Ativos Alvo descritos no artigo 2º do Regulamento;

(iv) será admitida a distribuição parcial da Oferta; e

(v) na hipótese de aprovação dos itens acima, conferir ao Administrador poderes para realizar todos os atos necessários para a formalização da contratação da Ourinvest Asset como gestor da carteira de valores mobiliários do Fundo e a realização da Oferta, assim como para a formalização da contratação da Ourinvest DTVM como coordenadora líder da Oferta.

Ressaltamos que: (a) a proposta do Administrador contendo maiores esclarecimentos a respeito da presente convocação ficará disponível na página do Administrador na internet (site); e (b) a autorização à Ourinvest Asset se tornar gestor do Fundo e para contratação, pelo Fundo, da Ourinvest DTVM para integrar o grupo de instituições participantes da Oferta, na qualidade de Coordenador Líder e da Ourinvest Asset para estruturar a Oferta, objeto da presente convocação estão sujeitas à aprovação por cotistas que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, consoante disposto no artigo 34, cumulado com o artigo 20, § 1º, ambos da ICVM 472.



A Assembleia Geral de cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do artigo 33, § 1º do Regulamento, do artigo 19, §2º da ICVM 472 e do artigo 70 da Instrução CVM n.º 555, de 17/12/2014, conforme alterada.

Atenciosamente,

BANCO OURINVEST S.A.

Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Cyrela - FII

¹ No caso de **Pessoa Física**: Documento de identificação com foto (RG, RNE, CNH).

No caso de **Pessoa Jurídica**: (i) 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); (ii) Documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is);

No caso de **Fundos de Investimento**: (i) 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); (ii) Documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is).

² Caso o Cotista seja representado, o procurador deverá estar munido de procuração, lavrada há menos de 1 (um) ano, com poderes específicos para prática do ato.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST CYRELA - FII
CNPJ/MF N.º 28.516.650/0001-03

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA PARA A CONTRATAÇÃO DE GESTOR DE CARTEIRA E PARA A 2ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Prezado Sr. Cotista,

BANCO OURINVEST S.A., com sede na Cidade São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º, 4º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF 78.632.767/0001-20, na qualidade de instituição administradora (“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 19 da Instrução CVM nº 472, em 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“ICVM 472”), convocou assembleia geral extraordinária de cotistas (“Cotistas”), a ser realizada às 10 horas do dia 22 de julho de 2019, no seguinte endereço: Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Assembleia”) para deliberar acerca (i) da alteração das funções a serem exercidas no Fundo pela **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 (“Ourinvest Asset”), a qual deixará de exercer a função de consultor de investimentos e passará a ser contratada para exercer a função de gestor da carteira de valores mobiliários do Fundo (“Gestor”), sem qualquer alteração na remuneração atualmente paga pelo Fundo à Ourinvest Asset; e (ii) da realização da 2ª Emissão do Fundo, para distribuição pública, nos termos do artigo 18 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), da ICVM 472, bem como nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações (“Cotas”, “2ª Emissão”, “Oferta” e “ICVM 400”, respectivamente) mediante a seguinte proposta do Administrador:

Coordenador Líder: **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, pessoa ligada ao Administrador, 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 (“Ourinvest DTVM”).

Participantes Especiais e Instituições Contratadas: O Coordenador Líder poderá convidar participantes especiais (“Participantes Especiais”), bem como outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários (“Instituições Contratadas”) em conjunto com o Coordenador Líder e os Participantes Especiais, as “Instituições Participantes da

Oferta”), para auxiliar na distribuição das Cotas da Oferta.

Estruturador: **OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, acima qualificada, pessoa ligada ao Administrador.

Valor total da Oferta, na Data de Emissão: Até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), podendo ser diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial, conforme descrito abaixo, ou aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme decisão exclusiva do Administrador (“Cotas Adicionais”). O Valor total da Oferta é estimado e poderá ser atualizado de acordo com o Preço de Emissão da Cota (arredondamento para baixo).

Destinação dos Recursos: Observada a Política de Investimentos do Fundo prevista no artigo 3º e seguintes do Regulamento, será a aquisição dos Ativos Alvo descritos no artigo 2º do Regulamento.

Distribuição Parcial da Oferta Restrita: Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente ao número de Cotas a ser calculado de acordo com o Preço de Emissão da Cota, totalizando o volume mínimo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), para a manutenção da Oferta (“Valor Mínimo da Oferta”). O Valor Mínimo da Oferta é estimado e poderá ser atualizado de acordo com o Preço de Emissão da Cota (arredondamento para baixo). Caso o Valor Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao encerramento 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 e aos cotistas sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos investidores e pelos cotistas, 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 e aos investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas e pelos investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados. Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos do artigo 31 da ICVM 400, os investidores, inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta, durante o período de colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta.

- Número de Cotas: Será o número de Cotas a ser calculado de acordo com o Preço de Emissão da Cota, podendo ser diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial ou aumentado em razão das Cotas Adicionais.
- Emissão: 2ª
- Série: Única.
- Preço de Emissão: O preço de emissão da Cota para os fins da 2ª Emissão foi fixado em observância ao disposto no inciso I do artigo 18 do Regulamento, e será baseado no valor patrimonial da Cota de fechamento do último dia do mês anterior à divulgação do anúncio de início da 2ª Emissão.
- A data de emissão da Oferta será a primeira data de integralização de cotas objeto da Oferta (“**Data de Emissão**”).
- Prazo da Oferta: 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.
- Exercício do Direito de Será assegurado aos Cotistas do Fundo que estiverem

Preferência: inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas, a ser divulgado no Anúncio de Início da Oferta, na proporção do número de Cotas de sua titularidade, que deverá ser arredondado para baixo até atingir um número inteiro. O direito de preferência em razão da presente Oferta não é aplicável às Cotas adquiridas no mercado secundário após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (cotas ex direito de preferência) (“Direito de Preferência”). O período para o exercício do direito de preferência será de 10 (dez) dias úteis, sendo certo que as datas para o exercício do direito de preferência serão definidas nos documentos relativos à 2ª Emissão (“Período de Preferência”). Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu direito de preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, junto à B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) ou à instituição escrituradora das Cotas do Fundo (“Instituição Escrituradora”), observados os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escrituradora das Cotas do Fundo, conforme o caso, durante o Período de Preferência. Caso não haja a subscrição da totalidade das Cotas no Período de Preferência a distribuição pública das Cotas será efetuada pelo Coordenador Líder e pelas demais instituições participantes da Oferta junto a investidores que demonstrem interesse em subscrever e integralizar Cotas do Fundo, observado o disposto no Regulamento, na ICVM 400 e na ICVM 472.

Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional: Não haverá a possibilidade de subscrição de sobras e montante adicional pelos cotistas na presente Oferta.

Direitos das Cotas objeto da Oferta: As Cotas objeto da Oferta atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das cotas já existentes, inclusive no que

se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

Taxa de ingresso: Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas.

Custos da Oferta: Os custos estimados com a contratação do Coordenador Líder e Instituições Participantes da Oferta, inclusive a remuneração do Estruturador, considerando a retenção de tributos aplicáveis, são de aproximadamente 4,10% (quatro e dez por cento) sobre o Valor total da Oferta, não considerando a emissão das Cotas Adicionais e os demais custos da Oferta descritos no parágrafo abaixo, percentual já incluído no valor total da Oferta, que será pago pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços da Oferta.

Além das remunerações estimadas no parágrafo acima, o Fundo arcará com os demais custos para realização da Oferta relativos à divulgação da Oferta, apresentações a potenciais investidores, impressão de exemplares do prospecto e publicações legais, contratação de assessores legais da Oferta, registro em cartório de documentos do Fundo e às taxas necessárias para o registro e a realização da Oferta junto à CVM, B3 e Anbima. Os custos previstos neste parágrafo serão incluídos no valor total da Oferta e divulgados no prospecto da Oferta.

Forma de distribuição: As Cotas serão subscritas em mercado de balcão não organizado perante as instituições participantes da Oferta ou utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta.

Tipo de distribuição: Primária.

Regime de colocação: A colocação será realizada sob o regime de melhores

esforços pelo Coordenador Líder.

Público-alvo: As Cotas objeto da Oferta poderão ser subscritas por todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, respeitadas eventuais vedações ao investimento em fundos imobiliários previstas na regulamentação em vigor. É vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Negociação das Cotas no Bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3.
mercado secundário:

Proposta do Administrador: o Administrador propõe a aprovação das matérias da pauta da ordem do dia (i) sobre a alteração das funções a serem exercidas no Fundo pela Ourinvest Asset, a qual deixará de exercer a função de consultor de investimentos e será contratada para exercer a função de gestor da carteira de valores mobiliários do Fundo pelo motivo da Ourinvest Asset não alterar a sua remuneração no Fundo e do expertise da Ourinvest Asset como gestor de carteira em fundos imobiliários; e (ii) sobre a emissão e distribuição pública das cotas da 2ª Emissão do Fundo, pelo motivo de diluir os custos do Fundo, ampliar a diversificação da carteira do Fundo e disponibilizar ao Fundo novos recursos destinados a capturar a retomada do setor de imobiliário e da indústria de fundos de investimento imobiliário.

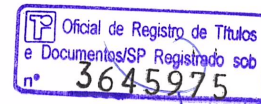
Os cotistas poderão examinar, na sede do Administrador, os documentos pertinentes às propostas a serem submetidas à apreciação na Assembleia.

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

Atenciosamente,

BANCO OURINVEST S.A.

Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Cyrela - FII



01

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST CYRELA - FII
CNPJ/MF N.º 28.516.650/0001-03

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA
EM
22 DE JULHO DE 2019**

1. **DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Aos 22 de julho de 2019, às 10 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.728, Sobreloja.
2. **CONVOCAÇÃO:** Realizada nos termos do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Cyrela - FII (respectivamente “Regulamento” e “Fundo”), Art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014. Publicada ainda no *website* do Banco Ourinvest S.A. (“Administrador”) (www.ourinvest.com.br).
3. **PRESENCAS:** Presentes os cotistas que representam 29,2035% do total das cotas do Fundo. Presentes ainda os representantes legais do Administrador e do Gestor.
4. **MESA:** **Presidente** Guilherme de Almeida Prado; **Secretária:** Daniela Neves da Silva
5. **ORDEM DO DIA:** (i) a alteração das funções a serem exercidas no Fundo pela Ourinvest Asset Gestora de Recursos Ltda., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 01.034.817/0001-43 (“Ourinvest Asset”), pessoa ligada ao Administrador, a qual deixará de exercer a função de consultor de investimentos e passará a exercer a função de gestor da carteira de valores mobiliários do Fundo (“Gestor”), sem qualquer alteração na remuneração atualmente paga pelo Fundo à Ourinvest Asset. Caso aprovada a ordem do dia deste item, o Regulamento do Fundo será atualizado para prever a Ourinvest Asset como gestor da carteira de valores mobiliários do Fundo; (ii) a realização da 2ª Emissão de cotas do Fundo, para distribuição pública, nos termos do artigo 18 do Regulamento, da ICVM 472, bem como nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29/12/2003, e posteriores alterações (“Cotas”, “2ª Emissão”, “Oferta” e “ICVM 400”, respectivamente), totalizando até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), cujo valor unitário de emissão da cota será baseado no valor patrimonial da cota de fechamento do último dia do mês anterior à divulgação do anúncio de início da 2ª Emissão (“Valor da Cota”), totalizando o número de cotas a ser calculado de acordo com o Valor da Cota, sendo que o Fundo irá arcar com todos os custos relativos à realização da Oferta (inclusive com os recursos captados na própria Oferta e sem a cobrança de taxa de ingresso dos subscritores da Oferta), inclusive o pagamento de remuneração devida: (a) ao coordenador líder da Oferta, a Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Cidade e 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 (“Ourinvest DTVM”), pessoa ligada ao Administrador, a ser contratada para coordenar a distribuição pública de colocação das cotas objeto da 2ª Emissão



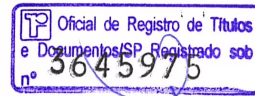
02

do Fundo (“Coordenador Líder”) e às demais instituições participantes da Oferta sob o regime de melhores esforços, nos termos da ICVM 400; e (b) à Ourinvest Asset, acima qualificada, pessoa ligada ao Administrador, a ser contratada para estruturar a colocação das cotas objeto da 2ª Emissão do Fundo (“Estruturador”); **(iii)** na hipótese de aprovação da 2ª Emissão, deliberar acerca: (a) das principais características da 2ª Emissão; (b) da metodologia do exercício do direito de preferência para a subscrição das novas cotas objeto da 2ª Emissão, nos termos garantidos pelo Regulamento (“Período de Preferência”); e (c) da destinação dos recursos da 2ª Emissão, que, observada a Política de Investimentos do Fundo, prevista no artigo 3º e seguintes do Regulamento, será a aquisição dos Ativos Alvo descritos no artigo 2º do Regulamento; **(iv)** será admitida a distribuição parcial da Oferta; e **(v)** na hipótese de aprovação dos itens acima, conferir ao Administrador poderes para realizar todos os atos necessários para a formalização da contratação da Ourinvest Asset como gestor da carteira de valores mobiliários do Fundo e a realização da Oferta, assim como para a formalização da contratação da Ourinvest DTVM como coordenadora líder da Oferta.

6. **ESCLARECIMENTOS INICIAIS:** O Administrador deu início à Assembleia questionando aos presentes se havia algum cotista impedido de votar ou em conflito de interesses com as matérias da ordem do dia e esclareceu que o voto de cotistas impedidos ou em conflito de interesses não poderia ser computado. Nenhum cotista se declarou impedido ou em conflito de interesses.
7. **DELIBERAÇÕES:** Discutidas e submetidas à votação as matérias constantes da ordem do dia, apuraram-se os votos dos cotistas presentes e, atribuindo-se a cada cota um voto, verificou-se que: **(i)** a unanimidade dos presentes manifestaram-se favoráveis à alteração das funções a serem exercidas no Fundo pela Ourinvest Asset, a qual deixará de exercer a função de consultor de investimentos e passará a exercer a função de Gestor da carteira de valores mobiliários do Fundo, sem qualquer alteração na remuneração atualmente paga pelo Fundo à Ourinvest Asset, com a consequente alteração do Regulamento do Fundo que será atualizado para prever a Ourinvest Asset como Gestor; **(ii)** a unanimidade dos presentes manifestaram-se favoráveis à realização da 2ª Emissão de cotas do Fundo, **a ser realizada nos termos da Proposta do Administrador**, nos termos dos itens abaixo:

(a) Preço de Emissão: o preço de emissão da Cota para os fins da 2ª Emissão foi fixado em observância ao disposto no inciso I do artigo 18 do Regulamento, e será baseado no valor patrimonial da Cota de fechamento do último dia do mês anterior à divulgação do anúncio de início da 2ª Emissão (“Preço de Emissão”). A data de emissão da Oferta será a primeira data de integralização de cotas objeto da Oferta (“Data de Emissão”);

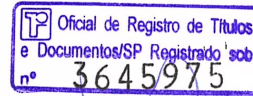
(b) Valor Total da Oferta, na Data de Emissão: Até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) (“Valor Total da Oferta”), podendo ser diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial, conforme descrito abaixo, ou aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme decisão exclusiva do Administrador (“Cotas Adicionais”). Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta. O Valor Total da Oferta é estimado e poderá ser atualizado de acordo com o Preço de Emissão da Cota (arredondamento para



03

baixo);

- (c) Número de Cotas: será o número de Cotas a ser calculado de acordo com o Preço de Emissão da Cota, podendo ser diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial ou aumentado em razão das Cotas Adicionais;
- (d) Emissão: 2ª;
- (e) Série: única;
- (f) Forma de distribuição: as Cotas serão subscritas em mercado de balcão não organizado perante as instituições participantes da Oferta ou utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta;
- (g) Tipo de distribuição: primária;
- (h) Regime de colocação: a colocação será realizada sob o regime de melhores esforços pelo Coordenador Líder;
- (i) Público-alvo: as Cotas objeto da Oferta poderão ser subscritas por todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, respeitadas eventuais vedações ao investimento em fundos imobiliários previstas na regulamentação em vigor. É vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494;
- (j) Prazo da Oferta: 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;
- (k) Destinação dos Recursos da Oferta: observada a Política de Investimentos do Fundo prevista no artigo 3º e seguintes do Regulamento, será a aquisição dos Ativos Alvo descritos no artigo 2º do Regulamento;
- (l) Distribuição Parcial: será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente ao número de Cotas a ser calculado de acordo com o Preço de Emissão da Cota, totalizando o volume mínimo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), para a manutenção da Oferta (“Valor Mínimo da Oferta”). O Valor Mínimo da Oferta é estimado e poderá ser atualizado de acordo com o Preço de Emissão da Cota (arredondamento para baixo). Caso o Valor Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao encerramento 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



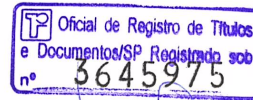
04

investidores e aos cotistas sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos investidores e pelos cotistas, 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 e aos investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas e pelos investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados. Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos do artigo 31 da ICVM 400, os investidores, inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta, durante o período de colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta;

(m) Exercício do Direito de Preferência: Será assegurado aos Cotistas do Fundo que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas, a ser divulgado no Anúncio de Início da Oferta, na proporção do número de Cotas de sua titularidade, que deverá ser arredondado para baixo até atingir um número inteiro. O direito de preferência em razão da presente Oferta não é aplicável às Cotas adquiridas no mercado secundário após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (cotas ex direito de preferência) (“Direito de Preferência”). O período para o exercício do direito de preferência será de 10 (dez) dias úteis, sendo certo que as datas para o exercício do direito de preferência serão definidas nos documentos relativos à 2ª Emissão (“Período de Preferência”). Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu direito de preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, junto à B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) ou à instituição escrituradora das Cotas do Fundo (“Instituição Escrituradora”), observados os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escrituradora das Cotas do Fundo, conforme o caso, durante o Período de Preferência. Caso não haja a subscrição da totalidade das Cotas no Período de Preferência a distribuição pública das Cotas será efetuada pelo Coordenador Líder e pelas demais instituições participantes da Oferta junto a investidores que demonstrem interesse em subscrever e integralizar Cotas do Fundo, observado o disposto no Regulamento, na ICVM 400 e na ICVM 472. Não haverá a possibilidade de subscrição de sobras e montante adicional pelos cotistas na presente Oferta;

(n) Taxa de ingresso: não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas;

(o) Custos da Oferta: Os custos estimados com a contratação do Coordenador Líder e Instituições Participantes da Oferta, inclusive a remuneração do Estruturador, considerando a retenção de tributos aplicáveis, são de aproximadamente 4,10% (quatro vírgula dez por cento) sobre o Valor total da Oferta, não considerando a emissão das Cotas Adicionais e os demais



05

custos da Oferta descritos no parágrafo abaixo, percentual já incluído no valor total da Oferta, que será pago pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços da Oferta;

Além das remunerações estimadas no parágrafo acima, o Fundo arcará com os demais custos para realização da Oferta relativos à divulgação da Oferta, apresentações a potenciais investidores, impressão de exemplares do prospecto e publicações legais, contratação de assessores legais da Oferta, registro em cartório de documentos do Fundo e às taxas necessárias para o registro e a realização da Oferta junto à CVM, B3 e Anbima. Os custos previstos neste parágrafo serão incluídos no valor total da Oferta e divulgados no prospecto da Oferta;

(p) Negociação das Cotas no mercado secundário: as cotas subscritas e integralizadas no âmbito da 2ª Emissão serão admitidas à negociação secundária em Bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3;

(q) Coordenador Líder: Ourinvest DTVM, acima qualificada, pessoa ligada ao Administrador;

(r) Participantes Especiais e Instituições Contratadas: o Coordenador Líder poderá convidar participantes especiais (“Participantes Especiais”), bem como outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários (“Instituições Contratadas”) em conjunto com o Coordenador Líder e os Participantes Especiais, as “Instituições Participantes da Oferta”), para auxiliar na distribuição das Cotas da Oferta;

(s) Estruturador da Oferta: Ourinvest Asset, acima qualificada, pessoa ligada ao Administrador;

(iv) autorização ao Administrador para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ata.

8. **ENCERRAMENTO:** Encerrados os trabalhos e lavrada esta ata em forma de sumário, esta foi lida e aprovada por todos os presentes que, achando-a conforme, autorizaram sua publicação com omissão de assinaturas.

São Paulo, 22 de julho de 2019.

Mesa:


GUILHERME DE ALMEIDA PRADO

Presidente


DANIELA NEVES DA SILVA

Secretária



**1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: Paulo Roberto de Carvalho Rêgo

Rua Dr. Miguel Couto, 44 - Centro
Tel.: (XX11) 3104-8770 - Email: oficial@lrd.com.br - Site: www.lrd.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

Nº 3.645.975 de 23/07/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 23/07/2019, o qual foi protocolado sob nº 3.663.697, tendo sido registrado sob nº **3.645.975** e averbado no registro nº 3.596.899 de 11/08/2017 no Livro de Registro B deste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:



ATA DE FUNDO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 23 de julho de 2019

Charles da Silva Pedro
Oficial Substituto

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 8.671,83	R\$ 2.464,63	R\$ 1.686,89	R\$ 456,41	R\$ 595,16
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 416,24	R\$ 181,76	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 14.472,92

	Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtsps.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code. 00181726794484061		Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: https://selodigital.tjsp.jus.br Selo Digital 1115914TIDB000034614EC19L
---	--	--	--

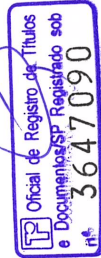
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE 5ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA – FII



Pelo presente instrumento particular, **BANCO OURINVEST S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º, 4º e 11º andares, inscrito no CNPJ 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 na forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“**Lei nº 8.668/93**”), com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 472**”) e regido pelo seu regulamento de 10 de agosto de 2017, registrado no 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*” (“**Instrumento Particular de Constituição**”), alterado de tempos em tempos, tendo sido modificado pela última vez em 17 de janeiro de 2018 por ato do administrador, registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob o nº 3.623.599, conforme o “*Ato do Administrador para 4ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Cyrela – FII*”.

Considerando que em 22 de julho de 2019, os titulares de cotas do **FUNDO**, reunidos em assembleia geral de cotistas, deliberaram, alterar as funções a serem exercidas no Fundo pela Ourinvest Asset Gestora de Recursos Ltda., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1728, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 01.034.817/0001-43 (“**Ourinvest Asset**”), a qual deixa de exercer a função de consultora de investimentos e passa a exercer a função de gestora da carteira de valores mobiliários do **FUNDO**, sem qualquer alteração na remuneração atualmente paga pelo **FUNDO** à **Ourinvest Asset**, conforme ata da referida assembleia, devidamente registrada perante



[Handwritten signatures in blue ink]



02


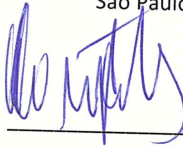
o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob o nº 3.645.975, em 23 de julho de 2019 ("AGE 22/07/2019"), o **ADMINISTRADOR** deseja alterar o Regulamento do **FUNDO** para refletir o aprovado pelos cotistas na AGE 22/07/2019, na forma do documento constante do Anexo I, que é parte integrante do presente instrumento.

Este instrumento particular de alteração do Regulamento do **FUNDO**, deverá ser registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 02 (duas) vias, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 26 de julho de 2019.

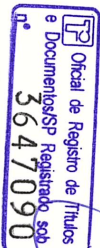
Samuel Jorge Esteves Cester
Diretor



David Assine
Diretor

Banco Ourinvest S.A.

Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Cyrela - FII



Testemunhas:

1. Isadora Lie Kaneko

Nome: Isadora Lie Kaneko
RG: 37.994.227-6
CPF: 436.411.708-00

2. Larissa Fiusa Leite

Nome: Larissa Fiusa Leite
RG: 38.308.067-8
CPF: 452.674.108-61



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.

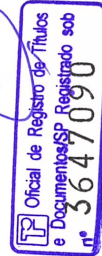
§ 1º. O FUNDO é administrado pelo BANCO OURINVEST S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º, 4º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 (doravante simplesmente denominado “ADMINISTRADOR”), sendo que a gestão da carteira do FUNDO é realizada pela 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 (“GESTOR”), 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) e no endereço eletrônico do ADMINISTRADOR (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.

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



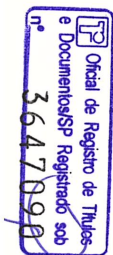
111104

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:

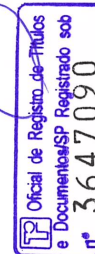
- I. O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar; e (iii) auferir renda 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 da **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”). O Consultor Imobiliário desempenhará as suas atribuições, conforme disposto neste Regulamento e no



05

Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária e Outras Avenças (“Contrato 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 do Consultor Imobiliário e do **GESTOR**, observadas as atribuições de cada um deles conforme definidas no Contrato de Consultoria, no Contrato de Gestão 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 do Consultor Imobiliário, bem como respeitadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável, o **ADMINISTRADOR** delegará ao **GESTOR** os poderes para 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



06
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.

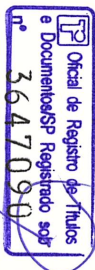
§2º. Caso, a qualquer momento durante a existência do **FUNDO**, o **GESTOR** não encontre Ativos Alvo para investimento pelo **FUNDO**, observada a recomendação do Consultor Imobiliário, poderá o **GESTOR** recomendar ao **ADMINISTRADOR** para que realize a distribuição o saldo de caixa aos cotistas 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 do **GESTOR** 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.

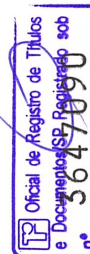
§2º. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do art. 45 da ICVM 472/08. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da ICVM 472/08.

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.



07

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 E DA GESTÃO

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



[Handwritten signature]



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 e desde que, em conformidade com a Política de Investimentos do **FUNDO**, podendo, a seu exclusivo critério, delegar tais poderes ao **GESTOR**.

§ 1º. A gestão dos valores mobiliários do **FUNDO** será exercida pelo **GESTOR** ou quem venha a substituí-lo.

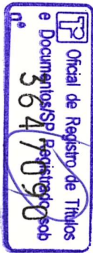
§ 2º. O **ADMINISTRADOR** confere amplos e irrestritos poderes ao **GESTOR** para que este adquira os Ativos Alvo do **FUNDO**, conforme a política de investimentos do **FUNDO**, de acordo com o disposto neste Regulamento e no contrato de gestão celebrado entre o **FUNDO**, representado pelo **ADMINISTRADOR**, e o **GESTOR** ("Contrato de Gestão").

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** do **FUNDO** deverão 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.

§ 4º. 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.

§ 5º. O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, previamente ouvidos o Consultor Imobiliário e o **GESTOR**, 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**, ou, conforme o caso, auxiliar o **GESTOR**, no que for aplicável, 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, ou, conforme o caso, auxiliar o **GESTOR**, no que




for aplicável, 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**.

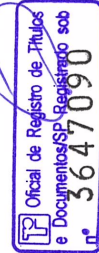
Art. 11. O **ADMINISTRADOR** para o exercício de suas atribuições poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

- 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** contratou o **GESTOR** para a prestação dos serviços de gestão, 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**, ao **GESTOR** e ao Consultor Imobiliário 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**.

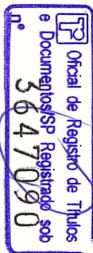
§ 1º. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

§ 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.

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**.

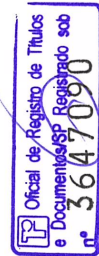
§ 2º. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 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 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").

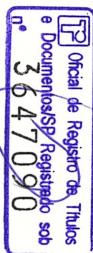
§ 2º. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 200.000 (duzentas mil) cotas, por decisão exclusiva do **ADMINISTRADOR**, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da ICVM 400/03 ("Cotas Adicionais").

§ 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



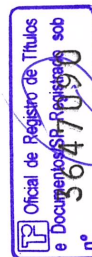
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



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



Handwritten signature in blue ink.



14

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.

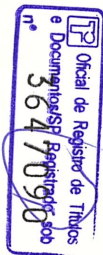
§ 5º. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO** além dos demais documentos da Oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de Oferta,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

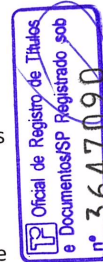
§ 6º. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "pro rata temporis", a partir da data de sua integralização.

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 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.

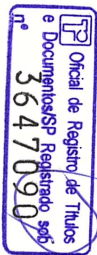
DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 18. Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no

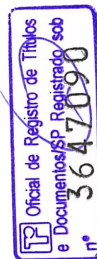


artigo 15 deste Regulamento, o **ADMINISTRADOR** poderá, considerada a recomendação do Consultor Imobiliário e do **GESTOR**, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), para atender à política de investimentos do **FUNDO**, independentemente 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 possuem, 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 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;



- 17
- VI. É permitido ao **ADMINISTRADOR**, inclusive por recomendação do Consultor Imobiliário e do **GESTOR**, 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, 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.

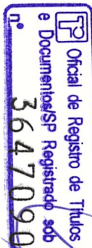
§ 1º. o **FUNDO** deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O **ADMINISTRADOR** apurará 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 **GESTOR** 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.

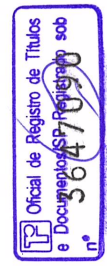
§ 3º. Farão jus à distribuição de que tratam os parágrafos acima os investidores que sejam titulares de Cotas do **FUNDO**, devidamente subscritas e integralizadas, de acordo com as contas de depósito mantidas na instituição escrituradora e/ou nas centrais depositárias, em cada Data de Apuração

§ 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.

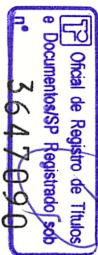
[Handwritten signature]



DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

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

- I. 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;
- II. 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 do Consultor Imobiliário e do **GESTOR**;
- III. Celebrar ou, conforme o caso, auxiliar o **GESTOR**, no que for aplicável, 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**;
- IV. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- V. 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;
- VI. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- VII. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de



propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

- VIII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- X. 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;
- XI. 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**;
- XII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- XIII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XIV. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- XV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados pelo **GESTOR**, por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso; e
- XVI. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II pelo prazo previsto na regulamentação aplicável.



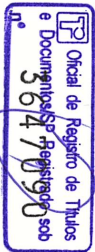
[Handwritten signatures]



§ único. O **ADMINISTRADOR** e/ou o **GESTOR** não serão responsabilizados 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.

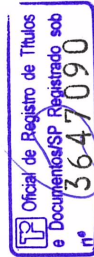
Art. 23. Constituem obrigações e responsabilidades do **GESTOR**:

- I. monitorar o mercado brasileiro dos Ativos Alvo e conduzir a coleta e análise de dados, mantendo um modelo de base de dados contendo informações como: (a) fundos de investimento imobiliário listados em bolsa ou mercado de balcão organizado e características dos empreendimentos imobiliários nos quais investem (contendo, entre outros aspectos, tipo de imóvel, inquilinos, valor do aluguel pago versus valor de aluguel do mercado, data das revisionais de aluguel); (b) taxas de retorno; (c) taxas de desconto em ofertas públicas e negociações de cotas; (d) rentabilidades alvo; e (e) eventuais garantias oferecidas;
- II. adquirir, alienar e gerenciar os Ativos Alvo do **FUNDO**, observada a política de investimento e os critérios de diversificação da carteira de investimentos do **FUNDO** previstos no Regulamento e na legislação e regulamentação vigente;
- III. executar a estratégia de investimento e desinvestimento em Ativos Alvo;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio do **FUNDO**, nos limites estabelecidos no Regulamento;
- V. fornecer ao **ADMINISTRADOR** as informações e documentos necessários para a elaboração do parecer a respeito das operações e resultados do **FUNDO**;
- VI. monitorar cada investimento em ativo financeiro realizado pelo **FUNDO**;
- VII. preparar e entregar relatórios ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas, relativos aos investimentos e desinvestimentos que recomendar, de forma clara, abordando os riscos e as oportunidades propostas;
- VIII. informar ao **ADMINISTRADOR**, semestralmente, sobre o andamento das



atividades exercidas, bem como as planejadas para o próximo exercício e, extraordinariamente, sobre a existência de qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO**;

- IX. exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos cotistas;
- X. transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de **GESTOR** do **FUNDO**;
- XI. comunicar ao **ADMINISTRADOR** qualquer situação de conflito de interesse mesmo que potencial em que esteja envolvido relativamente às suas funções, em até 10 (dez) dias contados da data em que o **GESTOR** tomar conhecimento do fato, para que o **ADMINISTRADOR** possa tomar as medidas cabíveis, nos termos da regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando à ICVM 472;
- XII. cumprir as demais obrigações descritas no Regulamento e no Contrato de Gestão; e
- XIII. com apoio e subsídio da Consultor Imobiliário, realizar a análise, prospecção, seleção, avaliação e apresentação, para aprovação pelo **ADMINISTRADOR**, de propostas de investimento e desinvestimento nos Ativos Alvo integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**.



§ 1º. 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.

§ 2º. Não obstante o acima definido, o **GESTOR** acompanhará, na medida em que for convocado, todas as pautas das referidas assembleias gerais. Caso o **GESTOR** considere, em função da política de investimentos do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, o **GESTOR**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto. O **GESTOR** 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 **GESTOR** venha a exercer o direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, o **GESTOR** deverá seguir os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e as diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.



[Handwritten signature in blue ink]



24

Art. 24. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR, GESTOR**, ou o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de cotistas.

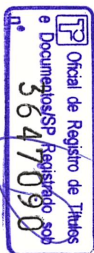
§ 1º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** ou ao Consultor Imobiliário.

§ 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 **GESTOR**, do Consultor Imobiliário 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 **GESTOR**, o Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, se houver;
- III. A aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou do Consultor Imobiliário uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao **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 **GESTOR**, do Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, se houver.

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas:

- I. A sociedade controladora ou sob controle do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos



cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou do Consultor Imobiliário, 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.

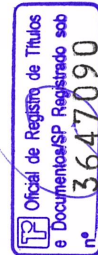
§ 2º. O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

§ 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 E DO GESTOR

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

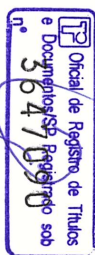
- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;



26

- 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**, o **GESTOR** ou o Consultor Imobiliário ; 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.

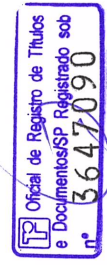
§ 1º. A vedação prevista no inciso IX não impede a aquisição, pelo **ADMINISTRADOR**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.



§ 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 E DO GESTOR

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 (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. A remuneração do **GESTOR** do **FUNDO** deverá ser paga pelo **FUNDO**, porém descontada da taxa de administração do **ADMINISTRADOR**. A remuneração do Consultor Imobiliário deverá ser paga pelo **FUNDO**, porém será descontada da taxa de administração do **ADMINISTRADOR**.

§ 4º. O Consultor Imobiliário e o **GESTOR**, a título de participação nos resultados,



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



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 ao Consultor Imobiliário e ao **GESTOR**, de forma igualitária, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. O pagamento de Taxa de Performance pelo **FUNDO** ao Consultor Imobiliário e ao **GESTOR** 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_n = Taxa de Performance provisionada diariamente.

n = dia do mês, sendo n sempre um Dia Útil.

CC_n = Cota Contábil Diária do Fundo. Se n for o último Dia Útil do mês, a CC_n 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.

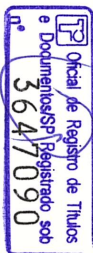
CB_n = Cota Benchmark Diária do Fundo calculada de acordo com a expressão abaixo.

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

Onde:

CB_{n-1} = Para a primeira emissão de cotas, CB_{n-1} 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).



§ 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 E DO GESTOR

Art. 28. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** serão substituídos 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 o **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 IMOBILIÁRIA

Art. 30. O **ADMINISTRADOR**, consoante o disposto na ICVM 472/08, contratou o Consultor Imobiliário para a prestação de serviços de consultoria especializada ao Fundo.

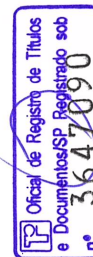
§ 1º. Compete ao Consultor Imobiliário a prestação dos serviços de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**, na análise, prospecção, seleção, avaliação e apresentação, para aprovação pelo **ADMINISTRADOR** e pelo **GESTOR**, de propostas de investimento 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.

§ 2º. 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**;




32

- 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.

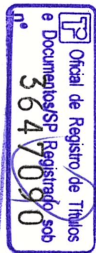
§ 2º. A Assembleia Geral referida no § 1º. somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 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.

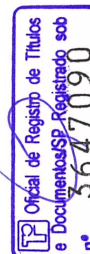
Art. 32. Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- 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.



[Handwritten signatures in blue ink]



34

§ 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.

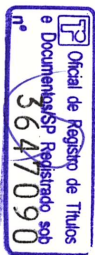
Art. 34. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste 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.

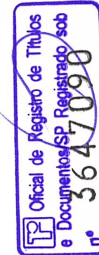
§ 1º. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; 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



36

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.

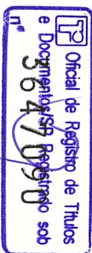
§ 1º. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 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:

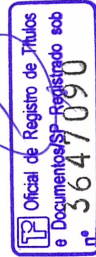
- I. Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;
- II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto;
- 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



38

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.

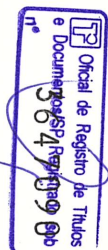
§ 4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 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):

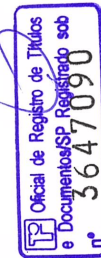
- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da ICVM 472/08; e
- II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos 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:
- descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;
 - despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - 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.



40

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.

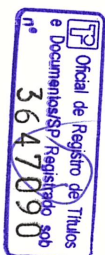
Art. 43. Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 33 da ICVM 472/08.

Art. 44. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

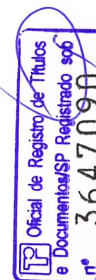
Art. 45. Constituem encargos e despesas do **FUNDO**:

- 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 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, 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.



42

§ 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.

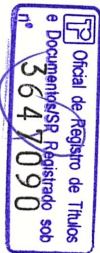
§ 1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do **ADMINISTRADOR**.

§ 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:

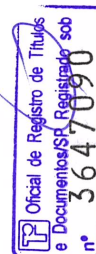
- I. No prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:
 - (a) o termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
 - (b) o comprovante da entrada do pedido 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. Conforme recomendação do **GESTOR** ao **ADMINISTRADOR**, 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.

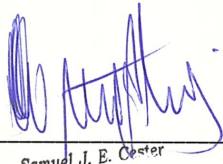


44

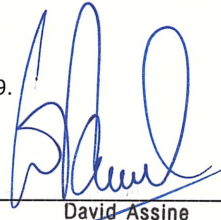
DO FORO

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, 22 de julho de 2019.

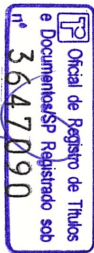


Samuel J. E. Oster
Dir.



David Assine
Diretor

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.

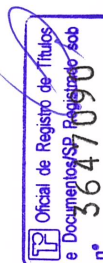
O FUNDO, o ADMINISTRADOR e os coordenadores das ofertas de cotas do FUNDO não garantem rentabilidade associada ao investimento no FUNDO. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não 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



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



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**, pelo **GESTOR**, pelo Consultor Imobiliário, 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.

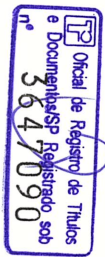
Riscos Institucionais

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.

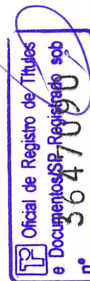
A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta 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** e o **GESTOR** poderão 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.

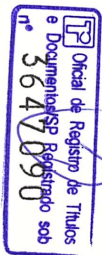
Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos cotistas

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**

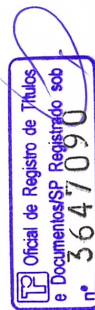
A Política de Investimentos do **FUNDO** não prevê critérios de elegibilidade ou alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos Ativos Alvo, ficando esta alocação a critério do **ADMINISTRADOR**, ouvidos o **GESTOR** e o Consultor Imobiliário, observados os limites 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 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.



50

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

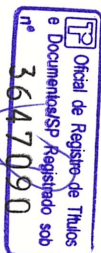
Os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo **FUNDO** serão administrados pelo **ADMINISTRADOR** e geridos pelo **GESTOR**, portanto os resultados do **FUNDO** dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o **FUNDO** por parte do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, do Consultor Imobiliário, 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 inadimplimento 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



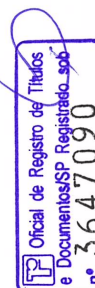
afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo **FUNDO**, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter 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



[Handwritten signature]



52

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**, do **GESTOR** e do Consultor Imobiliário, 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**, o **GESTOR** e o Consultor Imobiliário 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.

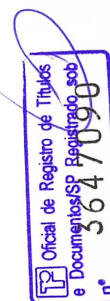
Risco de concentração de propriedade de Cotas do FUNDO

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




54

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**, do **GESTOR** 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, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo **ADMINISTRADOR** e pelo **GESTOR** 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

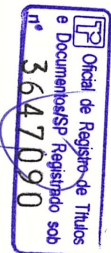
Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do **FUNDO** que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que o **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR** 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** e o **GESTOR** 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

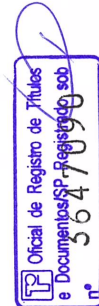
O **FUNDO** estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o **FUNDO** realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas. O **FUNDO** estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes 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 ao GESTOR e ao Consultor Imobiliário

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



56

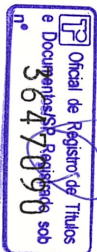
do desempenho do **GESTOR** e do Consultor Imobiliário na realização de suas atividades. Não há garantias de que o Gestor e o Consultor Imobiliário permanecerão nesta função por todo o prazo de **DURAÇÃO do FUNDO** ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade do **GESTOR** e do Consultor Imobiliário de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estes venham a renunciar sua posição de **GESTOR** e do Consultor Imobiliário do **FUNDO** e a inaptidão do **ADMINISTRADOR** em contratar outro gestor ou consultor imobiliário 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 472/08. O coordenador líder da primeira oferta pública de cotas do **FUNDO**, o **GESTOR** 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 **GESTOR**, 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 pelo **GESTOR** ou pelo Consultor Imobiliário 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 do **GESTOR** e do Consultor Imobiliário, regras que coíbem conflito de interesses, o **GESTOR** e o Consultor Imobiliário e o **ADMINISTRADOR** podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às conseqüências 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

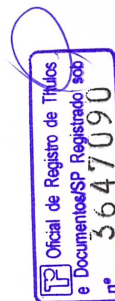
Excepcionalmente, o **FUNDO** poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do **FUNDO** ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI e às 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

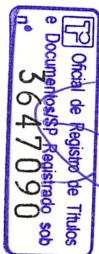
O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis 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, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.



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

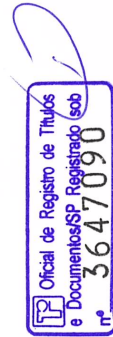
Considerando que o objetivo do **FUNDO** é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de cessão de superfície, locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade 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.

[Handwritten signatures]



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 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.





**1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: Paulo Roberto de Carvalho Rêgo

Rua Dr. Miguel Couto, 44 - Centro

Tel.: (XX11) 3104-8770 - Email: oficial@lrd.com.br - Site: www.lrd.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

Nº 3.647.090 de 06/08/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 06/08/2019, o qual foi protocolado sob nº 3.664.883, tendo sido registrado sob nº **3.647.090** e averbado no registro nº 3.596.899 de 11/08/2017 no Livro de Registro B deste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:


ADITAMENTO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 06 de agosto de 2019

Charles da Silva Pedro
Oficial Substituto


Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 318,06	R\$ 90,68	R\$ 62,10	R\$ 16,77	R\$ 21,75
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 15,51	R\$ 6,67	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 531,54



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdts.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

00181329482493001



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1115914TICF000037269DF194

ANEXO V

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

Objetivo

O presente estudo de viabilidade (“**Estudo de Viabilidade**”) foi elaborado pela OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.034.817/0001-43, neste ato representado nos termos do seu contrato social, na qualidade de gestora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA - FII (“**Gestora**” e “**Fundo**”, respectivamente) e pela CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, com sede na Cidade de São Paulo, 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, , neste ato representado nos termos do seu estatuto social, na qualidade de consultora imobiliária do Fundo (“**Consultora Imobiliária**”). Este Estudo de Viabilidade visa analisar a viabilidade econômico-financeira referente à oferta pública da segunda emissão de cotas do Fundo (“**Oferta**”, “**Cotas**” e “**Segunda Emissão**”, respectivamente), cujo objetivo é entregar a rentabilidade de 140% (cento e quarenta por cento) do CDI através do investimento em Ativos Alvo previstos no artigo 2º do regulamento do Fundo, sendo estes, operações estruturadas com imóveis e Certificados de Recebíveis Imobiliários (“**CRI**”).

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo (“**Regulamento**”) e/ou no Prospecto Definitivo da Oferta (“**Prospecto**”).

Premissas do Estudo de Viabilidade

Volume inicial da Oferta: R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais).

Taxa de Administração: 1,05% (um inteiro e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido 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 valor contábil do patrimônio líquido do Fundo.

Demais custos: 0,10% (um décimo por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo.

Taxa de Performance: sobre o percentual que exceder 120% (cento e vinte por cento) do CDI será cobrada uma Taxa de Performance de 25% (vinte e cinco por cento), paga semestralmente.

Rentabilidade dos Ativos Alvo: CDI + 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano.

Rentabilidade do caixa do Fundo não investido: 80% (oitenta por cento) do CDI.

Imposto de renda sobre os Ativos Alvo: não há.

Imposto de renda sobre o caixa do Fundo 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 (dez) meses (conforme fluxo de caixa abaixo).

Premissas Macroeconômicas

Expectativa de inflação: 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) ao ano.

Taxa SELIC: 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano.



Fluxo de Caixa Anual

Ano	1	2	3	4	5
Cota	97,23	97,23	97,23	97,23	97,23
Cota Benchmark	96,31	96,11	96,11	96,11	96,11
PL	124.829.990	124.829.990	124.829.990	124.829.990	124.829.990
Caixa	6.241.499	6.241.499	6.241.499	6.241.499	6.241.499
CRIs	35.576.547	35.576.547	35.576.547	35.576.547	35.576.547
Operações Estruturadas	83.011.943	83.011.943	83.011.943	83.011.943	83.011.943
Despesas	1.680.074	2.176.016	2.239.466	2.239.466	2.239.466
Taxa de Administração	1.419.941	1.310.715	1.310.715	1.310.715	1.310.715
Taxa de Escrituração	135.232	124.830	124.830	124.830	124.830
Performance	295.147	729.721	729.721	729.721	729.721
Demais Despesas	124.900	74.200	74.200	74.200	74.200
Alocação (% PL do Fundo)	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
Rendimento Distribuído (% do DI)	134,67%	158,53%	157,60%	157,60%	157,60%

Curva de alocação estimada para o primeiro ano após o encerramento da Oferta

Prazo	% de Alocação
Mês 0	41,17%
Mês 1	46,55%
Mês 2	51,94%
Mês 3	57,32%
Mês 4	62,70%
Mês 5	68,08%
Mês 6	73,47%
Mês 7	78,85%
Mês 8	84,23%
Mês 9	89,62%
Mês 10	95,00%
Mês 11	95,00%
Mês 12	95,00%

São Paulo, 01 de agosto de 2019.

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**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)