

ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST CYRELA - FII

CNPJ nº 28.516.650/0001-03

totalizando o montante 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 das Cotas na B3: OUCY11

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



A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM [●] DE [●] DE 2019, SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2019/[●], NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472 E DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400.

1. Administrador: BANCO OURINVEST S.A., com sede na Cidade 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 (“Administrador”).

1.1. Gestor e Consultor Imobiliário: 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 para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo (“Gestor”) e CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 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 (“Consultor Imobiliário”).

2. Forma de Constituição do Fundo e Autorização para realização da Oferta: 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, alterado de tempos em tempos (“Regulamento”). A 2ª emissão 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.

3. Objetivo do Fundo: 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 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.

4. Público Alvo: A Oferta tem como público alvo todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, respeitadas eventuais vedações ao investimento em fundos de investimento imobiliários previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Anúncio de Início (“Investidor(es)”). É VEDADA A SUBSCRIÇÃO DE COTAS POR CLUBES DE INVESTIMENTO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 26 E 27 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 494.

5. Prazo do Fundo: o Fundo terá prazo de duração indeterminado.

6. Características Gerais da Oferta, Regime de Distribuição e Plano de Distribuição das Cotas: a Oferta foi estruturada pelo Gestor e a distribuição das Cotas será liderada e realizada pela **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, sobrelaja, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07 (“**Coordenador Líder**”) que realizará a oferta pública de distribuição 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, nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 99,16 (noventa e nove reais e dezesseis centavos), perfazendo 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) (“**2ª Emissão**” ou “**Segunda Emissão**”, “**Oferta**”, “**Cotas**” e “**Montante Total da Oferta**”, respectivamente”), nos termos da Instrução CVM nº 400 e da Instrução CVM nº 472. Oferta terá o valor mínimo 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), na Data de Emissão (“**Valor Mínimo da Oferta**”). O Preço de Emissão da Cota foi fixado em observância ao disposto no inciso I do artigo 18 do Regulamento, baseado no valor patrimonial da Cota de fechamento do último dia 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) (“**Preço de Emissão**”). No âmbito da Segunda Emissão, não haverá investimento mínimo ou máximo por Investidor. Os Investidores e os Cotistas 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, conforme o caso, condicionar a sua adesão à Oferta desde que seja distribuída (1) a totalidade das Cotas ofertadas até o final do Prazo de Colocação, ou (2) uma proporção ou quantidade mínima de Cotas. 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 Direito de Preferência ou no Boletim de Subscrição, ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta, e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. 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. O Montante Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo (“**Cotas Adicionais**”), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Sujeito aos termos e às condições do contrato de distribuição da Oferta disponível para consulta na sede do Administrador (“**Contrato de Distribuição**”), os Participantes Especiais (“**Participante(s) Especial(is)**”) e as Instituições Contratadas (“**Instituições Contratadas**” e em conjunto com os Participantes Especiais e com o Coordenador Líder doravante denominados “**Instituições Participantes da Oferta**”) foram convidadas pelo Coordenador Líder para auxiliar na distribuição das Cotas da Segunda Emissão do Fundo, para tanto, foram celebrados pelo Coordenador Líder com cada Participante Especial e com cada Instituição Contratada um termo de adesão ao Contrato de Distribuição. A remuneração devida às Instituições Participantes da Oferta está prevista nas páginas 39 e 40 do Prospecto Definitivo. 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.

6.1. 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 (1,41661422). 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.

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 (1,41661422). 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 deste Anúncio de Início, 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, previsto neste Anúncio de Início, 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. A liquidação das Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência prevista no Cronograma indicativo da Oferta deste Anúncio de Início. Após a Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta previsto neste Anúncio de Início, será divulgado um comunicado informando ao mercado em geral sobre o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Preferência, bem como o início do Período para Distribuição ao Mercado.

6.2. Plano 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. 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 (“Prazo de Colocação”).

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

6.3. Subscrição e Integralização no âmbito da Oferta. Os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante uma única Instituição Participante da Oferta, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição, sendo certo que a integralização das Cotas subscritas durante determinado Período de Alocação será realizada na Data de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Período de Alocação que foi encerrado, conforme Cronograma da Oferta previsto neste Anúncio de Início, 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 13 Cronograma indicativo da Oferta, previsto neste Anúncio de Início, 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 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 13 do Cronograma indicativo da Oferta, previsto neste Anúncio de Início, 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 13 do Cronograma indicativo da Oferta, previsto neste Anúncio de Início, contatar diretamente o Coordenador Líder.

Caso, na Data de Liquidação Financeira prevista no item 13 do Cronograma indicativo da Oferta, previsto neste Anúncio de Início, 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.

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 Direito 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.

6.4. Suspensão, Cancelamento e Prorrogação da Distribuição: 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 e pelos Investidores, 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.

6.5. Cronograma Estimado das Etapas 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 | 26/08/2019 |
| 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 | 16/09/2019 |
| 8. | Término da negociação do Direito de Preferência no Escriturador | 17/09/2019 |
| 9. | Encerramento do Direito de Preferência no Escriturador | 17/09/2019 |
| 10. | Liquidação do Direito de Preferência | 17/09/2019 |
| 11. | Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência e do Início da Distribuição a Mercado | 19/09/2019 |
| 12. | Período de Colocação | Até 06 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início |
| 13. | Período de Alocação | de 20/09/2019 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 13 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.

7. Resgate das Cotas: Não haverá resgate de Cotas.

8. Negociação das Cotas: As Cotas da Segunda Emissão do Fundo serão registradas para negociação em mercado secundário no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3. 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.

9. Início da Distribuição: A partir da data de divulgação do Anúncio de Início.

10. Outros Prestadores de Serviço do Fundo e da Oferta

(i) **Custódia:** 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.

(ii) **Escrituração de Cotas:** ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., acima qualificada.

(iii) **Auditor Independente:** PRICEWATERHOUSECOOPERS Auditores Independentes, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1400, Edifício Torino, Água Branca, inscrita no CNPJ sob o nº 61.562.112/0001-20.

(iv) **Assessor Jurídico:** NFA ADVOGADOS, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Olimpíadas, nº 134, 9º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-000, inscrito no CNPJ sob nº 10.336.302/0001-99.

11. Acesso ao Prospecto Definitivo: o Prospecto Definitivo do Fundo está à disposição dos interessados na sede do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, podendo ser obtido em arquivo eletrônico, nos seguintes endereços:

Administrador

Banco Ourinvest S.A.

Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 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.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 - FII”, 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 - FII”, e, então, localizar o documento desejado.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a presente distribuição poderão ser obtidas junto ao Administrador, ao Coordenador Líder e/ou à CVM.

12. Publicidade: 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. Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador ou das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados acima, 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 acima descritos, sendo que o Prospecto encontra-se à disposição dos Investidores na CVM para consulta e reprodução apenas.

13. Declaração de Inadequação: O INVESTIMENTO EM COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 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 FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 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 DO 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.

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

AS INFORMAÇÕES DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO E COM O PROSPECTO, MAS NÃO OS SUBSTITUI. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO 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.

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.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento e/ou no Prospecto.



A data deste Anúncio de Início é 27 de agosto de 2019.