



## REGULAMENTO DO BB RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

### CAPÍTULO I DO FUNDO



**Artigo 1º** - O **BB RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, doravante designado "**FUNDO**", é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei n.º 8.668/93**") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") n.º 472, de 31 de outubro de 2008 ("**Instrução CVM n.º 472/08**"), administrado pela **BB GESTÃO DE RECURSOS DTVM S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Praça XV de Novembro, 20º – salas 201, 202, 301 e 302 - Centro - Rio de Janeiro – RJ, CEP 20.010-010, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 30.822.936/0001-69 ("**ADMINISTRADOR**") e regido pelas disposições contidas neste regulamento ("**Regulamento**").

**Parágrafo Único** – O **FUNDO** terá prazo de duração de 10 (dez) anos, contados a partir da data da primeira integralização de cotas do **FUNDO** ("**Data de Início**"), sem prejuízo de poder ser liquidado antecipadamente, nos termos deste Regulamento.

### CAPÍTULO II DO PÚBLICO ALVO

**Artigo 2º** - O **FUNDO** destina-se a todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais, residentes e domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

**Artigo 3º** – Não existe valor mínimo para manutenção de investimentos no Fundo após a aplicação inicial de cada investidor, tampouco para o investimento na aquisição de cotas do **FUNDO** ("**Cotas**") em negociação no mercado secundário em bolsa ou balcão organizado onde as Cotas estiverem registradas para negociação.



### CAPÍTULO III DO OBJETO

**Artigo 4º** - O FUNDO tem por objeto a realização de investimentos em ativos financeiros de origem imobiliária, por meio da aquisição (i) preponderantemente, de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), emitidos nos termos da Lei n.º 9.514, de 17 de agosto de 1997 e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis; bem como (ii) de letras hipotecárias, emitidas nos termos da Lei n.º 7.684, de 2 de dezembro de 1988 ("LH"); (iii) de letras de crédito imobiliário, emitidas nos termos da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, ("LCI"); e (iv) de cotas de fundos de investimento imobiliário, emitidas nos termos da Instrução CVM n.º 472/08 ("**Cotas de FII**", e, em conjunto com os CRI, com as LH e com as LCI que venham a ser adquiridos pelo FUNDO, os "**Ativos Imobiliários**"), nos termos da Política de Investimento (conforme definida abaixo) descrita neste Regulamento, de forma a proporcionar aos cotistas do FUNDO ("**Cotistas**") uma remuneração para o investimento realizado, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos Ativos Imobiliários e do aumento do valor patrimonial de suas Cotas.

### CAPÍTULO IV DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

**Artigo 5º** - Os recursos do FUNDO serão preponderantemente aplicados em CRI, sob a responsabilidade do GESTOR (conforme definido abaixo), conforme legislação e regulamentação aplicáveis observadas as seguintes disposições ("**Política de Investimento**"):

I – O FUNDO terá por política básica realizar investimentos imobiliários, objetivando, fundamentalmente, auferir ganhos decorrentes da rentabilidade dos Ativos Imobiliários, nos termos do *caput* deste artigo;

II – A aquisição e/ou alienação dos Ativos Imobiliários pelo FUNDO observará os termos e condições estabelecidos na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento;

III – Quando da aquisição de um Ativo Imobiliário representado por CRI, o GESTOR levará em consideração os critérios previstos no Anexo I a este Regulamento ("**Critérios de Elegibilidade**");

IV - As LH e LCI objeto de investimento pelo FUNDO deverão ser emitidas por instituição financeira que tenha rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's, equivalente a "A-" ou superior;



V - As disponibilidades financeiras do FUNDO poderão ser aplicadas, a critério do GESTOR, em títulos de renda fixa (i) públicos de emissão do Tesouro Nacional e/ou (ii) privados, conforme definido no item VI abaixo, e/ou ainda (iii) em cotas de fundos de investimentos que invistam, preponderantemente, em tais títulos ("**Ativos Financeiros**"), para atender às necessidades de liquidez do FUNDO;

VI - Os Ativos Financeiros representados por títulos de renda fixa privados deverão ser emitidos por instituição financeira que tenha rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's, equivalente a "A-" ou superior; e

VII - O FUNDO poderá realizar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial das posições detidas à vista, cuja exposição seja sempre, no máximo, até o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

**Parágrafo Único** - Competirá exclusivamente ao Gestor a decisão sobre aquisição, alienação ou renegociação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros de titularidade do FUNDO, independentemente de autorização específica dos Cotistas, desde que observado o quanto disposto neste Regulamento.

**Artigo 6º** - Após a realização de cada uma das emissões de Cotas do FUNDO, o GESTOR 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 Investimento e Critérios de Concentração, conforme definido abaixo, sendo certo que, a carteira do Fundo deverá estar enquadrada no prazo estabelecido na Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada ("**Instrução CVM n.º 409/04**"), observado que no Período das Amortizações Programadas, os limites previstos na Política de Investimento e Critérios de Concentração do Fundo poderão ser extrapolados à medida que os Ativos Imobiliários sejam amortizados ou liquidados e observado o disposto no parágrafo 1º abaixo.

**Parágrafo 1º** - Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 409/04, observado o disposto no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM n.º 472/08, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observados os critérios para investimento em CRI estabelecidos no Parágrafo 2º deste artigo 6º e os seguintes critérios ("**Critérios de Concentração**"): 



- (I) Até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, quando o emissor for instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN");
- (II) Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, quando o emissor for companhia aberta;
- (III) Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, quando o emissor for fundo de investimento;
- (IV) Até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, quando o emissor for pessoa física ou pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN; e
- (V) Não haverá limites quando o emissor for a União Federal.

**Parágrafo 2º** - No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos do inciso I do parágrafo 1º do artigo 86 da Instrução CVM n.º 409/04, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão.

**Parágrafo 3º** - Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, o FUNDO poderá alocar até 100% (cem por cento) dos recursos a serem investidos em Ativos Financeiros de liquidez em cotas de fundos investidos administrados pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR ou empresas a eles ligadas, durante o período de enquadramento disposto no art. 6º acima, desde que a aquisição dos Ativos Financeiros ocorra (i) em mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado e (ii) em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado ou que o FUNDO contrataria com terceiros.

**Artigo 7º** - O objeto do FUNDO e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada de acordo com o quórum estabelecido no artigo 40 deste Regulamento.

## CAPÍTULO V DAS RESTRIÇÕES ÀS OPERAÇÕES DO FUNDO

**Artigo 8º** - É vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

- I - receber depósito em sua conta corrente;



II - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III - contrair ou efetuar empréstimo;

IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;

V - aplicar no exterior os recursos captados no país;

VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio FUNDO;

VII - vender à prestação as Cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX - realizar operações do FUNDO, quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ressalvado o disposto no parágrafo 3º do artigo 59 deste Regulamento;

X - constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472/08;

XII - 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;

XIII - 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; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.



**Parágrafo Único** - 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.

## CAPÍTULO VI DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

**Artigo 9º** - O patrimônio do FUNDO será formado pelas Cotas, em uma única classe, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e liquidação descritos neste Regulamento.

**Parágrafo 1º** - O patrimônio inicial do FUNDO será formado pelas Cotas representativas da 1ª (primeira) emissão ("1ª Emissão") equivalente a 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) Cotas, em série única, observada a possibilidade de realização de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição da 1ª Emissão.

**Parágrafo 2º** - O Patrimônio Líquido do FUNDO será calculado diariamente somando-se o valor de mercado de todos os ativos da carteira de investimentos do FUNDO, eventual saldo de caixa, subtraído de todas as despesas, provisões, e deferimentos do FUNDO, inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração e Taxa de Performance.

**Artigo 10** - As Cotas de cada emissão do FUNDO serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 400/03") ou (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 476/09"), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM n.º 472/08.

**Parágrafo Único** - Enquanto não se encerrar a distribuição das Cotas de cada emissão, as importâncias recebidas na integralização serão depositadas em instituição financeira autorizada a receber depósitos em nome do FUNDO e aplicadas pelo GESTOR em conformidade com o disposto no parágrafo 3º do artigo 11 da Instrução CVM n.º 472/08.

**Artigo 11** - O patrimônio autorizado do FUNDO corresponde a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Patrimônio Autorizado").



**Parágrafo 1º** - Após a 1ª Emissão o FUNDO poderá, desde que aprovado previamente pela Assembleia Geral de Cotistas, e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM, emitir novas cotas em diferentes emissões e séries, em valor equivalente a até o Patrimônio Autorizado do FUNDO ("Novas Emissões"). A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor, incluindo, mas sem limitação, sobre as características da emissão, a modalidade, o regime da oferta pública de distribuição de tais novas cotas e as condições de subscrição das cotas.

**Parágrafo 2º** - O ato de subscrição de cotas do FUNDO, mediante assinatura do boletim de subscrição e do termo de adesão, será considerada manifestação expressa do subscritor do FUNDO ao teor deste Regulamento.

**Parágrafo 3º** - Não será assegurado aos Cotistas do FUNDO qualquer direito de preferência na subscrição de cotas objeto das Novas Emissões.

**Parágrafo 4º** - O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas.

**Parágrafo 5º** - As cotas objeto das Novas Emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes, admitindo-se, entretanto, prazos diferentes para as respectivas séries.

**Parágrafo 6º** - O ADMINISTRADOR e o GESTOR deverão tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

**Parágrafo 7º** - Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior, observado o decurso do prazo previsto no Artigo 9º da Instrução CVM n.º 476/09 para as ofertas públicas realizadas com esforços restritos de colocação.

**Parágrafo 8º** - É admitido que, nas Novas Emissões destinadas à oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos



para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM n.º 400/03.

**Parágrafo 9º** - A integralização das cotas de nova emissão poderá ser à vista ou em prazo determinado no boletim de subscrição.

## CAPÍTULO VII DAS CARACTERÍSTICAS E DAS NEGOCIAÇÕES DAS COTAS

**Artigo 12** - As Cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio e possuem a forma escritural, sendo representadas pelo extrato de contas de depósito, mantidas na instituição financeira responsável pela escrituração das Cotas.

**Artigo 13** - A qualidade de Cotista comprova-se pelo registro de Cotistas ou pelo extrato de contas de depósito.

**Artigo 14** - Os extratos de contas de depósito comprovam a propriedade do número inteiro de Cotas pertencentes ao Cotista, conforme os registros do FUNDO.

**Artigo 15** - As Cotas conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.

**Parágrafo 1º** - A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

**Parágrafo 2º** - Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do FUNDO: (a) o ADMINISTRADOR ou o GESTOR; (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR; (c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os demais prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários.

**Parágrafo 3º** - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (d) do Parágrafo 2º, acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes em Assembleia Geral dos Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.



**Parágrafo 4º** - Os Cotistas participarão em igualdade de condições dos lucros distribuídos tomando-se por base a totalidade das Cotas subscritas, sem levar em consideração o percentual de Cotas ainda não integralizadas.

**Parágrafo 5º** - Os Cotistas não têm qualquer direito real sobre os imóveis cujos créditos lastreiam a emissão dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, mas serão os únicos beneficiários de seus frutos e rendimentos, nos termos e condições estabelecidas neste Regulamento.

**Artigo 16** - O valor patrimonial da Cota será calculado dividindo-se o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO, apurado conforme o disposto na regulamentação em vigor, pela quantidade de Cotas emitidas, e divulgado mensalmente ao mercado e aos Cotistas.

**Artigo 17** - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei n.º 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM n.º 472/08, as Cotas do FUNDO não serão resgatáveis.

**Artigo 18** - As Cotas, após integralizadas, somente poderão ser negociadas em mercado de balcão organizado e/ou em mercado de bolsa de valores.

**Parágrafo 1º** - Na hipótese das Cotas serem emitidas por meio de ofertas públicas realizadas com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, as instituições intermediárias de operações no mercado secundário serão responsáveis por atestar que os investidores adquirentes de Cotas são pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme aplicável, no Brasil ou no exterior, que sejam investidores qualificados nos termos do artigo 109 da Instrução da CVM n.º 409/04, respeitadas eventuais vedações ao investimento em fundos de investimento imobiliário previstas na regulamentação em vigor ("**Investidor Qualificado**"), sendo certo que, no âmbito da oferta realizada com esforços restritos, cada Investidor Qualificado deverá adquirir Cotas representativas do valor mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem prejuízo de outro valor, desde que superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que venha a ser exigido pela regulamentação ou definido como montante mínimo de investimento em determinada oferta de Cotas do FUNDO. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não são responsáveis pela verificação de que trata este item.

**Parágrafo 2º** - Caso as Cotas da 1ª Emissão sejam objeto de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, estas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de: (i) decorridos 90 (noventa) dias de sua

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.



subscrição ou aquisição pelo investidor, conforme previsto na regulamentação aplicável; e, cumulativamente, (ii) após o encerramento da 2ª Emissão ou após decorrido o prazo de 01 (um) ano após a data da primeira integralização de Cotas do FUNDO, o que ocorrer primeiro.

**Parágrafo 3º** - As Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

**Artigo 19** - O subscritor não poderá, qualquer que seja a forma, transferir a terceiros as Cotas que tiver subscrito de uma determinada emissão, enquanto não tiver integralizado a totalidade das séries subscritas, ainda que parcialmente.

**Parágrafo 1º** - Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, as Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário de valores mobiliários, após a integralização do preço de emissão, observado o previsto no Parágrafo 1º e Parágrafo 2º do artigo 18, acima.

**Parágrafo 2º** - Sem prejuízo do disposto no artigo 18 acima, caberá à instituição intermediária verificar se o investidor interessado em adquirir Cotas do Fundo em mercado secundário e a transação a ser realizada por este atendem aos requisitos estabelecidos neste Regulamento para o investimento inicial no Fundo.

**Parágrafo 3º** - Os investidores que tiverem adquirido suas Cotas junto ao Escriturador deverão realizar a transferência destas Cotas para a instituição administradora do mercado de balcão organizado e/ou mercado de bolsa de valores em que as Cotas forem negociadas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento e os prazos indicados pelo agente de custódia de preferência do respectivo investidor.

**Artigo 20** - O ADMINISTRADOR poderá determinar a suspensão dos serviços de transferência de Cotas nos períodos que antecederem as datas fixadas para a distribuição de dividendos, para a amortização parcial das Cotas ou para a realização de Assembleia Geral de Cotistas, vedada a suspensão desses serviços por prazo superior, em cada caso, a 10 (dez) dias consecutivos e, durante o ano, a 60 (sessenta) dias, ressalvada a possibilidade de suspensão desses serviços pelo prazo necessário à realização de Assembleia Geral de Cotistas mediante processo de consulta.

**Parágrafo Único** - A suspensão dos serviços de transferência deverá ser comunicada ao mercado e aos Cotistas mediante publicação no jornal utilizado para divulgação de informações sobre o FUNDO.



**CAPÍTULO VIII**  
**DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO, DE RETENÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E**  
**AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DAS COTAS**

**Artigo 21** - O FUNDO deverá observar a seguinte política de destinação de resultado:

**Parágrafo 1º** - O FUNDO distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo FUNDO, 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.

**Parágrafo 2º** - A distribuição de rendimentos prevista no caput deste artigo será realizada mensalmente, no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

**Parágrafo 3º** - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo acima os titulares de Cotas do FUNDO no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das Cotas do FUNDO.

**Parágrafo 4º** - O montante do lucro financeiramente realizado, que não for distribuído aos Cotistas, na forma estabelecida no parágrafo 1º deste artigo, terá a destinação que lhe der o GESTOR, respeitada a Política de Investimento do FUNDO.

**Parágrafo 5º** - Não obstante à distribuição de rendimentos, as Cotas poderão ser amortizadas, respeitado um prazo de carência para amortização de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Início ("**Prazo de Carência de Amortização**").

**Parágrafo 6º** - Não obstante o Prazo de Carência de Amortização, as Cotas do FUNDO serão objeto de amortização, em 08 (oito) parcelas anuais iguais e consecutivas, hipótese na qual o valor de principal das Cotas será distribuído aos Cotistas, vencendo a primeira no 36º (trigésimo sexto) mês após a Data de Início do FUNDO ("**Amortizações Programadas**" e "**Período das Amortizações Programadas**", respectivamente).

**Parágrafo 7º** - No caso de pré-pagamento de operações de CRI componentes da carteira do FUNDO, os montantes pré-pagos poderão, a critério do GESTOR, ser objeto de amortização de cotas ou terão a destinação que lhe der o GESTOR, respeitada a Política de Investimento do FUNDO.



## CAPÍTULO IX DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

**Artigo 22.** Os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO serão adquiridos pelo ADMINISTRADOR, em caráter fiduciário, por conta e em benefício do FUNDO e de seus Cotistas, cabendo-lhe administrar e dispor desses bens ou direitos com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do FUNDO.

**Parágrafo 1º** - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do ADMINISTRADOR, constituindo um patrimônio separado, devendo-se observar, quanto a esses bens e direitos, as seguintes restrições legais:

I - não integram o ativo do ADMINISTRADOR;

II - não respondem, direta ou indiretamente, por quaisquer dívidas ou obrigações do ADMINISTRADOR;

III - não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

IV - não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;

V - não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e

VI - não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

**Parágrafo 2º** - Nos instrumentos de aquisição e de alienação de bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, será destacado o caráter fiduciário do ato praticado pelo ADMINISTRADOR, devendo esse ressaltar que o pratica por conta e em benefício do FUNDO.



## CAPÍTULO X DA ADMINISTRAÇÃO

**Artigo 23** - Compete ao ADMINISTRADOR, observadas as restrições impostas pela Lei n.º 8.668/93, pela Instrução CVM n.º 472/08, por este Regulamento, ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas:

I - administrar o FUNDO, fixando a orientação geral de seus negócios e praticando todos os atos necessários à adequada gestão patrimonial do FUNDO;

II - convocar e presidir a Assembleia Geral de Cotistas, sem prejuízo do disposto no artigo 34 deste Regulamento; e

III - contratar o auditor independente do FUNDO.

**Parágrafo 1º** - No uso de suas atribuições o ADMINISTRADOR tem poderes para:

I - realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO;

II - exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções;

III - abrir e movimentar contas bancárias em nome do FUNDO;

IV - transigir e praticar, enfim, todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor; e

V - representar o FUNDO em juízo ou fora dele.

**Parágrafo 2º** - O ADMINISTRADOR, às suas expensas, contratará a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.** sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.864.607/0001-08 ("**GESTOR**") para desempenhar os serviços de gestão dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO e atividades relacionadas a esse serviço.



## CAPÍTULO XI DO GESTOR

**Artigo 24** – O contrato a ser firmado entre o ADMINISTRADOR, na qualidade de representante legal do FUNDO, e o GESTOR ("**Contrato de Gestão**"), conforme previsto no parágrafo 2º do artigo 23 acima, deverá prever como parte dos serviços a serem prestados pelo GESTOR, entre outros, os seguintes:

I – adquirir, alienar e gerenciar os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da carteira de investimentos do FUNDO, observada a Política de Investimento e os critérios de diversificação da carteira de investimentos do FUNDO previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação vigente;

II – conduzir e executar estratégia de investimento em Ativos Imobiliários e em Ativos Financeiros, buscando obter a melhor rentabilidade para o FUNDO, analisando e selecionando os Ativos Imobiliários;

III - realizar a prospecção e originação de CRI;

IV – fornecer ao ADMINISTRADOR todos os documentos que amparam os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros apresentados ao FUNDO, incluindo, sem limitação e quando aplicável, (a) cópia dos respectivos contratos representativos dos direitos creditórios imobiliários, (b) termo de securitização, (c) matrícula de imóveis, e todo e qualquer documento solicitado vinculado à emissão dos CRI e (d) material explicativo dos CRI contendo (i) seus termos e condições gerais, (ii) os critérios de elegibilidade adotados na seleção dos créditos imobiliários, e (iii) as características do(s) empreendimento(s) e do(s) originadores dos créditos imobiliários;

V - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros do FUNDO; e

VI – encaminhar ao ADMINISTRADOR em até 50 (cinquenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, e até 80 (oitenta) dias após o encerramento do exercício social do FUNDO, as informações de sua competência necessárias para a elaboração de relatório nos termos do §2º do artigo 39 da Instrução CVM n.º 472/08.



## CAPÍTULO XII DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

**Artigo 25** - Constituem obrigações do ADMINISTRADOR, além das descritas no artigo 23 deste Regulamento:

I - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) o registro de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis, às operações e ao patrimônio do FUNDO;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO;
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e do Gestor.

II – celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;

III – receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

IV – custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;

V - agir sempre no único e exclusivo benefício do FUNDO e dos Cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;

VI - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;

VII – no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I acima até o término do procedimento;



VIII – dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM n.º 472/08 e no presente Regulamento;

IX – manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

X – observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XI – controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, se algum, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se algum.

### CAPÍTULO XIII DA RESPONSABILIDADE

**Artigo 26** - O ADMINISTRADOR e o GESTOR, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM n.º 472/08, no limite de suas responsabilidades, serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM n.º 472/08, deste Regulamento, da deliberação do Representante dos Cotistas (conforme definido abaixo), ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Único** - O ADMINISTRADOR e o GESTOR não serão responsabilizados nos casos 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 eles assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves e outros similares.

**Artigo 27** - O ADMINISTRADOR e o GESTOR, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 26 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do FUNDO (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do FUNDO), devendo o FUNDO ressarcir, em até 10 (dez) dias contados do recebimento da solicitação o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

*RP*  
*ON*



**Parágrafo 1º** - A obrigação de ressarcimento prevista no *caput* deste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

**Parágrafo 2º** - O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

**Parágrafo 3º** - A obrigação de ressarcimento prevista neste artigo está condicionada a que o ADMINISTRADOR, o GESTOR, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o FUNDO e o Representante dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o FUNDO, através do Representante dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando o ADMINISTRADOR desde logo autorizado a constituir "ad referendum", a previsão necessária e suficiente para o FUNDO cumprir essa obrigação.

#### CAPÍTULO XIV DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

**Artigo 28** - O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

I - Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

- a) o valor do patrimônio do FUNDO, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e
- b) o valor dos investimentos do FUNDO, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II - Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção, caso o FUNDO venha a ter imóveis;

III - Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra o ADMINISTRADOR, indicando a data de início e a da solução final, se houver;



IV - Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

a) demonstração dos fluxos de caixa do período;

b) o relatório do ADMINISTRADOR, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, Artigo 39, da Instrução CVM 472/08, o qual deverá conter, no mínimo:

1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do FUNDO, relativas ao semestre findo;

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório, caso o FUNDO venha a deter imóveis;

4) relação das obrigações contraídas no período;

5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

6) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

7) a relação dos encargos debitados ao FUNDO em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido



médio semestral em cada exercício.

V - Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do ADMINISTRADOR, elaborado de acordo com o disposto no parágrafo 2º do artigo 39, da Instrução n.º 472/08 e no item (b) do inciso IV acima e o parecer do auditor independente;

VI - Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária;

VII - Até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;

VIII - Semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do FUNDO no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

IX - Anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

X - Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou às 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 vedado ao ADMINISTRADOR valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do FUNDO.

**Parágrafo 1º** - As informações relativas ao FUNDO serão divulgadas na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

**Parágrafo 2º** - O ADMINISTRADOR deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.



**Parágrafo 3º** - Os documentos ou informações referidos no presente artigo e seus parágrafos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do ADMINISTRADOR: na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, 20º – salas 201, 202, 301 e 302, <http://www.bb.com.br/bbdvfm>, respectivamente.

**Parágrafo 4º** - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à divulgação das informações referida no parágrafo anterior, enviar as seguintes informações ao mercado organizado em que as Cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores:

I - edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

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

III - prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM n.º 400/03, quando aplicável; e

IV - fatos relevantes.

## CAPÍTULO XV DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

**Artigo 29** - O ADMINISTRADOR receberá, pelos serviços de administração do FUNDO a quantia equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do FUNDO, sendo que deste percentual (i) 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) serão devidos ao GESTOR, sem previsão de valor mínimo mensal; e (ii) 0,30% (trinta centésimos por cento) ou R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais, o que for maior, serão devidos ao ADMINISTRADOR ("**Taxa de Administração**"). A Taxa de Administração será apurada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e pagas, mensalmente, no dia 15 de cada mês.

**Parágrafo 1º** - Sem prejuízo do percentual indicado no *caput*, a Taxa de Administração engloba a remuneração dos serviços de (i) custódia das Cotas do Fundo e (ii) escrituração das Cotas do FUNDO.



**Parágrafo 2º** – O ADMINISTRADOR é responsável pelas despesas com remuneração de seus funcionários ou prepostos decorrentes de contratação não específica para a administração do FUNDO. Todas as demais serão debitadas do FUNDO, conforme disposto neste Regulamento.

**Parágrafo 3º** - O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados.

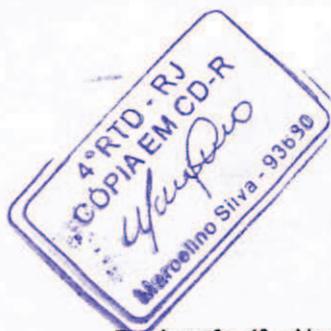
**Parágrafo 4º** - Os valores das taxas mínimas mensais mencionadas acima serão corrigidos anualmente, sempre no mês de Janeiro, pela variação do Índice de Preços ao consumidor da FIPE (IPC - FIPE) do ano anterior, ou por qualquer outro índice que venha a substituí-lo.

**Artigo 30** - O GESTOR, por sua atuação, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da Taxa de Administração acima mencionada, receberá uma taxa de performance ("**Taxa de Performance**") calculada anualmente e paga, quando devida, na mesma data da Amortização Programada das Cotas, de acordo com as seguintes regras:

**Parágrafo 1º** - O capital apurado será primeiro distribuído entre os Cotistas, buscando uma rentabilidade esperada, líquida de impostos, para cálculo da Taxa de Performance, abaixo definida, equivalente ao capital investido, atualizado: a) pela taxa da Nota do Tesouro Nacional, Série B ("**NTN-B**"), com vencimento em 2019, apurada 4 (quatro) meses após a liquidação da oferta e fixada ao longo de todo o prazo do Fundo, acrescido de 1,00% (um por cento), sendo a rentabilidade capitalizada e calculada *pro rata die*, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias ou (b) pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, acrescido de 6,00% (seis por cento) ao ano, sendo que será considerado o maior valor entre os itens (a) e (b) ("**Benchmark**"). Para fins de cálculo do capital recuperado pelos Cotistas o saldo remanescente do valor investido será atualizado da Data de Início até o dia da primeira Amortização Programada e depois entre cada nova Amortização Programada, considerado o Benchmark ("**Período de Apuração**").

**Parágrafo 2º** - A Taxa de Performance paga ao GESTOR corresponderá a 20% (vinte por cento) do valor que exceder o Benchmark. Em cada Amortização Programada, a Taxa de Performance será calculada e paga ao GESTOR, caso devida.

**Parágrafo 3º** - Caso na data de qualquer Amortização Programada os rendimentos distribuídos no Período de Apuração sejam inferior ao Benchmark, o Custodiante calculará o Benchmark consolidado desde a Data de Início até à data da Amortização Programada em questão e a Taxa de Performance devida neste período, conforme metodologia estabelecida pelo ADMINISTRADOR.



**Parágrafo 4º** - Nesta hipótese, todo e qualquer valor recebido a título de Taxa de Performance até então, pelo GESTOR e/ou pelo ADMINISTRADOR, sem solidariedade entre eles, que estiver acima do valor de Taxa de Performance devida neste período consolidado deverá ser restituído pelo GESTOR e/ou pelo ADMINISTRADOR do FUNDO exclusivamente por meio de desconto da parcela da Taxa de Administração devida ao GESTOR e/ou ao ADMINISTRADOR, conforme previsto em contrato específico, durante o próximo Período de Apuração.

**Parágrafo 5º** - Caso, no momento de liquidação do FUNDO, exista qualquer valor a ser reembolsado pelo GESTOR ao FUNDO nos termos do parágrafo 3º, o ADMINISTRADOR solicitará, por escrito, o pagamento pelo GESTOR do saldo a ser reembolsado no prazo de até 60 (sessenta) dias.

**Parágrafo 6º** - O FUNDO não possui taxas de consultoria, ingresso e saída.

## CAPÍTULO XVI DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

**Artigo 31** - O ADMINISTRADOR e o GESTOR deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 1º** - Na hipótese de renúncia do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, o ADMINISTRADOR fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto ou deliberar a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após a renúncia deste.

**Parágrafo 2º** - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o ADMINISTRADOR não convoque a assembleia de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**Parágrafo 3º** - Na hipótese de descredenciamento do ADMINISTRADOR ou do GESTOR para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas. *nd*

*gn*



**Parágrafo 4º** - No caso de descredenciamento do ADMINISTRADOR, a CVM deverá nomear ADMINISTRADOR temporário até a eleição de nova administração.

**Parágrafo 5º** - No caso de descredenciamento do GESTOR, o ADMINISTRADOR exercerá temporariamente as funções do GESTOR até a eleição do respectivo substituto ou até a deliberação pela liquidação do FUNDO.

**Artigo 32** - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM n.º 472/08, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (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 do novo ADMINISTRADOR e a liquidação ou não do FUNDO.

**Parágrafo Único** - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo ADMINISTRADOR no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do FUNDO, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do ADMINISTRADOR assim nomeado.

## CAPÍTULO XVII DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**Artigo 33** - Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

I – examinar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;

II – alterar o Regulamento do FUNDO, ressalvado o disposto no parágrafo 2º deste artigo;

III – destituir o ADMINISTRADOR, o GESTOR, e/ou eleger seu substituto, nos casos de renúncia, destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

IV – autorizar a emissão de novas Cotas pelo FUNDO, observado o disposto no artigo 11 acima;

V – eleger e destituir o Representante dos Cotistas;



VI – determinar ao ADMINISTRADOR a adoção de medidas específicas de Política de Investimento que não importem em alteração do Regulamento do FUNDO;

VII – deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO.

VIII – apreciar o laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do FUNDO;

IX – aumentar as despesas e encargos do FUNDO;

X - alterar o mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

XI – deliberar sobre a amortização de capital do FUNDO;

XII – alteração do prazo de duração do FUNDO;

XIII – analisar as situações de conflito de interesse;

XIV - deliberar sobre a dissolução e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento, inclusive sobre a entrega de títulos e valores mobiliários que compõem o patrimônio do FUNDO aos Cotistas; e

XV - Deliberar sobre a contratação de formador de mercado.

**Parágrafo 1º** - A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

**Parágrafo 2º** - O Regulamento do FUNDO poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências da CVM ou exigências legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) do ADMINISTRADOR ou qualquer outro prestador de serviços identificados neste Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente ao ADMINISTRADOR, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.



**Artigo 34** - Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Único** - A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

**Artigo 35** - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista.

**Parágrafo 1º** - A convocação de Assembleia Geral de Cotistas 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.

**Parágrafo 2º** - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

**Parágrafo 3º** - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia.

**Parágrafo 4º** - 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.

**Parágrafo 5º** - A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

**Artigo 36** - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

**Artigo 37** - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo ADMINISTRADOR aos Cotistas, para resposta no prazo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

**Parágrafo 1º** - A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao ADMINISTRADOR, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto. 





**Parágrafo 2º** - A ausência de resposta nos termos do parágrafo 1º acima no prazo previsto no caput será considerado como abstenção nas deliberações realizadas por meio de processo de consulta.

**Parágrafo 3º** - Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o ADMINISTRADOR por carta, correio eletrônico ou telegrama, em qualquer dos casos, com comprovante de entrega.

**Artigo 38** - A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**Artigo 39** - As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum especial previstas no artigo 40 abaixo.

**Artigo 40** - Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, VII, VIII e XIII do artigo 33 deste Regulamento.

**Artigo 41** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Artigo 42** - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

**Artigo 43** - O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I – conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II – facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III – ser dirigido a todos os Cotistas.



**Parágrafo 1º** - É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do FUNDO para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I.

**Parágrafo 2º** - O ADMINISTRADOR do FUNDO que receber a solicitação de que trata o parágrafo 1º deste artigo pode:

I - entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou

II - mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

**Parágrafo 3º** - O Cotista que utilizar a faculdade prevista no parágrafo 1º deste artigo deverá informar o ADMINISTRADOR do FUNDO do teor de sua proposta.

**Parágrafo 4º** - O ADMINISTRADOR do FUNDO pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o inciso I do parágrafo 2º deste artigo.

**Parágrafo 5º** - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de Cotistas, nos termos do inciso II do parágrafo 2º deste artigo, serão arcados pelo ADMINISTRADOR do FUNDO.

## CAPÍTULO XVIII DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

**Artigo 44** - A Assembleia Geral dos Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas ("**Representante dos Cotistas**").

**Artigo 45** - Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I - ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista;



II - não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR e/ou no GESTOR ou no controlador do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e

III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

## CAPÍTULO XIX DOS ENCARGOS, HONORÁRIOS E DESPESAS DO FUNDO

**Artigo 46** - Constituem encargos do FUNDO:

I - A Taxa de Administração;

II - Taxa de Performance;

III - Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;

IV - Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM n.º 472/08;

V - Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

VI - Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;

VII - Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO;

VIII - 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;

IX - Honorários e despesas relacionadas às atividades (i) de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a



carteira do FUNDO; (ii) de empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, se aplicável; e (iii) de formador de mercado para as cotas do FUNDO, se for o caso;

X – 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;

XI - Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XII - Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;

XIII - Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM n.º 472/08;

XIV - Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, se aplicável, desde que expressamente previstas no Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral de Cotistas; e

XV - Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista.

**Parágrafo Único** - Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM n.º 472/08 como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

## CAPÍTULO XX DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Artigo 47** - O FUNDO terá escrituração contábil destacada da relativa ao ADMINISTRADOR, e suas demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as normas contábeis expedidas pela CVM, serão auditadas anualmente pelo auditor independente.

**Parágrafo Único** - O exercício social do FUNDO terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.



## CAPÍTULO XXI DA ESCRITURAÇÃO E DA CUSTÓDIA

**Artigo 48** – A escrituração das cotas do FUNDO será realizada pelo BANCO DO BRASIL S.A., instituição financeira, constituída na forma de sociedade de economia mista com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, S/N, Asa Sul - Brasília (DF), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.000.000/0001-91, autorizada pela CVM, ou a instituição financeira devidamente habilitada a prestar tais serviços que vier a substituir o atual escriturador das cotas do FUNDO (“**Escriturador**”). A prestação dos serviços de processamento, controladoria e custódia qualificada dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira de investimentos do FUNDO será realizada pelo ITAÚ UNIBANCO S.A., com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha - Torre Olavo Setubal, São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, instituição financeira autorizada pela CVM, ou a instituição financeira devidamente habilitada a prestar tais serviços que vier a substituir o atual custodiante das cotas do FUNDO (“**Custodiante**”).

**Parágrafo Único** - O Escriturador, e o Custodiante, somente poderão acatar ordens assinadas pelo Diretor responsável do ADMINISTRADOR ou por procurador legalmente constituído, devidamente credenciado junto a ele.

## CAPÍTULO XXII DO PRAZO, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

**Artigo 49** - O FUNDO terá prazo de duração de 10 (dez) anos, observado o disposto no Parágrafo Único do Artigo 1º deste Regulamento.

**Artigo 50** – A partir do início do Período das Amortizações Programadas, as Cotas serão objeto de Amortizações Programadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido do FUNDO.

**Parágrafo 1º** – A critério do GESTOR, por ocasião da alienação, total ou parcial, de investimentos integrantes da carteira do FUNDO, poderá o respectivo produto, oriundo de tal alienação ser destinado à amortização de Cotas, observado o Benchmark e a Taxa de Performance.

**Parágrafo 2º** - Ainda no que tange à amortização de Cotas, será observado o disposto no parágrafo 6º do artigo 21 deste Regulamento.



**Parágrafo 3º** - Durante o período de investimento, ou ainda, após o período de investimento nas hipóteses de pré-pagamento, o GESTOR poderá realizar reinvestimentos com os recursos provenientes de amortizações antecipadas de seus Ativos Imobiliários, respeitado o disposto neste Regulamento, na Lei n.º 8.668/93 e demais legislações aplicáveis.

**Artigo 51** – As Cotas de emissão do FUNDO não são resgatáveis, mas serão amortizadas, no todo ou em parte, conforme as Amortizações Programadas nos termos do parágrafo 7º do artigo 21 deste Regulamento, nos termos do parágrafo 1º do artigo 50 deste Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 52** – Os tributos eventualmente incidentes sobre a distribuição dos rendimentos descritos no item acima serão de responsabilidade dos Cotistas, na condição de contribuintes e responsáveis tributários, conforme definido na legislação tributária em vigor, cuja forma de recolhimento poderá ser alterada a qualquer tempo.

**Artigo 53** – Ao final de seu prazo de duração ou, ao final de eventual prorrogação, o FUNDO entrará em liquidação, nos termos da legislação aplicável.

**Parágrafo 1º** - A liquidação do patrimônio do FUNDO será realizada de acordo com as respectivas características e com o mercado em que sejam negociados, devendo o ADMINISTRADOR iniciar a divisão do patrimônio líquido do FUNDO entre os Cotistas, observadas as suas participações percentuais no FUNDO.

**Parágrafo 2º** - A liquidação do FUNDO será realizada de uma das formas a seguir:

- I. Venda, por meio de transações privadas, dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do FUNDO que não sejam negociáveis em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Neste caso, o GESTOR deve se certificar que os ativos sejam vendidos a preço justo;
- II. Venda, em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, dos títulos e valores mobiliários que compõem o a carteira do FUNDO que sejam negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; e
- III. Entrega de títulos e valores mobiliários que compõem o patrimônio do FUNDO conforme deliberado por Assembleia Geral de Cotistas convocada exclusivamente para esta finalidade.



**Parágrafo 3º** - Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos Alvos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

**Artigo 54** - Nas hipóteses 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.

**Artigo 55** - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO a análise quanto a terem os valores das amortizações 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.

**Artigo 56** - Liquidado o FUNDO, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do FUNDO, eximindo o ADMINISTRADOR, o GESTOR, e quaisquer outros prestadores de serviço do FUNDO de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

**Parágrafo 1º** - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do FUNDO, renúncia ou substituição do ADMINISTRADOR, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o FUNDO seja parte, de forma a excluir o ADMINISTRADOR do respectivo processo.

**Parágrafo 2º** - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o FUNDO é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o ADMINISTRADOR de figurar como parte dos processos.

**Artigo 57** - O ADMINISTRADOR, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do FUNDO, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do FUNDO, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

**Artigo 58** - Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:



- I – o termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso;
- II – a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o *caput* deste artigo, acompanhada do parecer do auditor independente; e
- III – o comprovante do protocolo do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

### CAPÍTULO XXIII DOS CONFLITOS DE INTERESSE

**Artigo 59** - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 1º** - 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 ou de pessoas a ele ligadas;
- II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR ou pessoas a ele ligadas;
- III – a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- IV – a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR, para prestação de serviços para o FUNDO.

**Parágrafo 2º** - Consideram-se pessoas ligadas:

- I – a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, de seus administradores e acionistas;



II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, 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.

**Parágrafo 3º** - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao ADMINISTRADOR.

**Parágrafo 4º** - As demais operações entre o FUNDO e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do ADMINISTRADOR sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o FUNDO contrataria com terceiros.

#### CAPÍTULO XXIV DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

**Artigo 60** - Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM n.º 472/08, o ADMINISTRADOR compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao FUNDO e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do FUNDO se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

**Parágrafo 1º** - Ainda, o ADMINISTRADOR informará o Cotista pessoa física cujas Cotas passem a representar participação superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, a fim de que este possa tomar as providências que entender cabíveis.

**Parágrafo 2º** - Não obstante o disposto acima, o FUNDO não investirá em empreendimentos imobiliários cujo sócio, incorporador ou construtor seja Cotista detentor de cotas que representem percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, de modo a não alterar o tratamento tributário aplicável ao FUNDO, conforme o disposto no Artigo 2º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei n.º 9.779/99").

#### CAPÍTULO XXV DOS FATORES DE RISCO



**Artigo 61** - Antes de subscrever Cotas do FUNDO, os investidores devem considerar cuidadosamente os diversos fatores de riscos e incertezas que os investimentos do FUNDO e os Cotistas estão sujeitos aos riscos descritos abaixo, aqueles descritos detalhadamente nos fatores de risco do(s) prospecto(s) de oferta(s) pública(s) de cotas do FUNDO, bem como as demais informações contidas neste Regulamento, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento.

### **Riscos associados ao Brasil e a fatores macroeconômicos**

#### *Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização*

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o FUNDO desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando portanto sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos, entre outros, pode produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o imobiliário.

Por atuar no mercado brasileiro, o FUNDO está sujeito aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor.

Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados 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, poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "JN".



ou por qualquer pessoa, incluindo o ADMINISTRADOR, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

#### **Riscos relacionados ao investimento em Cotas**

##### *Risco relacionado à liquidez*

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

Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Ademais, as ofertas de valores mobiliários do FUNDO, realizadas de acordo com a Instrução CVM n.º 476/09, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor e, cumulativamente, após o encerramento da 2ª Emissão ou após decorrido o prazo de 01 (um) ano após a data da primeira integralização de Cotas do FUNDO, o que ocorrer primeiro.

##### *Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos*

Apesar de o FUNDO ter sua carteira de investimentos constituída por CRI, LH, LCI e Cotas de FII, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus titulares propriedade sobre os CRI, as LH, as LCI ou as Cotas de FII.

##### *Risco tributário*



A Lei n.º 9.779/99, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, 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.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, 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 n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (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 fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Adicionalmente, o tratamento tributário aplicável ao FUNDO e/ou aos seus Cotistas poderá ser alterado nas seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do FUNDO se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

#### *Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação*

O risco tributário engloba também o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.



Riscos Jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste 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. Entretanto, 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.

#### *Ausência de garantia*

As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

*Caso as ofertas do Fundo sejam realizadas de acordo com a Instrução CVM n.º 476/09, os Cotistas deverão observar o prazo legal para negociação das Cotas*

As ofertas de valores mobiliários do FUNDO realizadas de acordo com a Instrução CVM n.º 476/09, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor e, cumulativamente, após o encerramento da 2ª Emissão ou após decorrido o prazo de 01 (um) ano após a data da primeira integralização de Cotas do FUNDO, o que ocorrer primeiro. Deste modo o Investidor Qualificado que adquirir as Cotas deverá estar ciente que terá que esperar o prazo acima mencionado para negociar suas Cotas no mercado secundário e que decorrido o referido prazo o Investidor Qualificado pode ter suas cotas desvalorizadas.

#### **Riscos associados ao investimento no FUNDO**

##### *Riscos relativos à rentabilidade do investimento*

O investimento nas Cotas do FUNDO é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo FUNDO com a amortização e resgate dos CRI, das LH, das LCI e das Cotas de FII em que o FUNDO venha a investir.



#### *Risco de decisões judiciais desfavoráveis*

O FUNDO poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível e tributária. Não há garantia de que o FUNDO venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o FUNDO venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes para cumprir com os custos decorrentes de tais processos, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

#### *Risco quanto à Política de Investimento do FUNDO*

Os recursos do FUNDO serão preponderantemente aplicados em CRI, além de LH, LCI e Cotas de FII, observado o disposto na Política de Investimento descrita neste Regulamento. Portanto, trata-se de um fundo genérico, que pretende investir em tais Ativos Imobiliários, mas que nem sempre terá, no momento em que realizar uma nova emissão, uma definição exata de todos os Ativos Imobiliários que serão adquiridos para investimento.

Pode ocorrer que as Cotas de uma determinada emissão não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, fato que obrigaria o ADMINISTRADOR a rever a sua estratégia de investimento. Por outro lado, o sucesso na colocação das Cotas de uma determinada emissão não garante que o FUNDO encontrará Ativos Imobiliários com as características que pretende adquirir ou em condições que sejam economicamente interessantes para os Cotistas. Em último caso, o ADMINISTRADOR poderá desistir das aquisições e propor, observado o disposto neste Regulamento, a amortização parcial das Cotas do Fundo ou sua liquidação, sujeitas a aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Considerando-se que por ocasião de cada emissão ainda não se terá definido todos os Ativos Imobiliários a serem adquiridos, o Cotista deverá estar atento às informações a serem divulgadas aos Cotistas sobre as aquisições do FUNDO, uma vez que existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Imobiliários pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

#### *Riscos relativos aos CRI*

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda



sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei n.º 12.024 de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO esperada pelos Cotistas.

#### *Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras*

Os CRI poderão vir a ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI, deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora 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 n.º 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 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". Ainda que a companhia securitizadora emissora dos CRI, institua regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituam o lastro dos CRI, por meio do termo de securitização, e tenha por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o FUNDO, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

#### *Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRI*

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou



parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o GESTOR poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI, de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI e da excussão das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Fundo, e pelos demais titulares dos CRI, dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função do(s) contrato(s) imobiliário(s), em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do(s) devedor(es) poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

#### *Riscos atrelados aos fundos investidos*

O ADMINISTRADOR e o GESTOR desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do FUNDO. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o ADMINISTRADOR identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos em cujas cotas o FUNDO venha a investir, hipóteses em que o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR não responderão pelas eventuais consequências.



*Risco de aporte de recursos adicionais*

Em caso de perdas e prejuízos na carteira de investimentos do FUNDO que acarretem em patrimônio negativo do FUNDO, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no FUNDO, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas.

*Risco de o FUNDO não captar a totalidade dos recursos*

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo FUNDO, o que, conseqüentemente, fará com que o FUNDO detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução na expectativa de rentabilidade do FUNDO.

*Risco de oscilação do valor das Cotas por marcação a mercado*

Os Ativos Financeiros em que o FUNDO venha a investir 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 da Cota do FUNDO poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.

*Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas*

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 imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do FUNDO.

*Risco de Governança*

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR; (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR; e (c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR e/ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários, exceto



quando forem os únicos Cotistas do FUNDO ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "c", caso estas decidam adquirir Cotas do FUNDO.

*Risco relativo à concentração e pulverização*

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 e/ou dos Cotistas minoritários.

O FUNDO destinará os recursos provenientes da distribuição de suas Cotas para a aquisição dos Ativos Imobiliários, que integrarão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a sua Política de Investimento.

O FUNDO terá prazo de duração de 10 (dez) anos, contados a partir da data em que ocorrer a primeira integralização de cotas do FUNDO.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplimento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Adicionalmente, conforme previsto acima, o FUNDO poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor, no caso de investimentos em CRI, o patrimônio separado em questão. Sendo assim, a concentração por patrimônio separado está limitada ao percentual acima; todavia, a concentração por devedor poderá ser superior àquela determinada no artigo 6º parágrafo 1º deste Regulamento.

*Risco relativo à ausência de novos investimentos em Ativos Imobiliários*

Os Cotistas estão sujeitos ao risco decorrente da não existência de oportunidades de investimentos para o FUNDO, hipótese em que os recursos do FUNDO permanecerão aplicados em outros Ativos imobiliários ou Ativos Financeiros, nos termos previstos neste Regulamento.

*Risco decorrente das operações no mercado de derivativos*



A contratação de instrumentos derivativos pelo FUNDO, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do FUNDO, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do FUNDO e de seus Cotistas.

#### *Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos*

Os Ativos Imobiliários 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 de ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o GESTOR poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo FUNDO, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do FUNDO e a rentabilidade das Cotas do FUNDO, não sendo devida pelo FUNDO, pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

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

A assembleia geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do FUNDO ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM n.º 400/03.

Caso a assembleia geral de Cotistas autorize a distribuição pública com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida 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, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo FUNDO acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO no período.

**Parágrafo Único** - Não obstante a diligência do ADMINISTRADOR em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do FUNDO estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o ADMINISTRADOR mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para o Cotista. O ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR ou

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades sob controle comum, em hipótese alguma, serão responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da carteira do FUNDO ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da distribuição dos resultados ou amortização de Cotas do FUNDO, se for caso, nos termos deste Regulamento.

## CAPÍTULO XXVI DA ARBITRAGEM

**Artigo 62** - O FUNDO, seus Cotistas e o ADMINISTRADOR obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no Regulamento do FUNDO e nas normas editadas pela Comissão de Valores Mobiliários que lhe sejam aplicáveis, sendo vedado o julgamento por equidade.

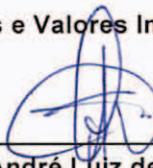
**Parágrafo Único** - As despesas incorridas pelas partes envolvidas nos procedimentos de arbitragem instalados em conformidade com o *caput* deste artigo deverão ser pagos pela parte vencida.

Rio de Janeiro, 22 de julho de 2014.

**BB Gestão de Recursos – Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A.**



José Ricardo Fagonde Forni  
Gerente Executivo



André Luiz de Souza Marques  
Gerente de Divisão

na qualidade de Administrador do

**BB RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

4.º OFÍCIO

Averbado hoje na coluna de ANOTAÇÕES do

Registro N.º 960645 do Livro B-195

O QUE CERTIFICO, RJ, 24 JUL 2014



REGISTRO Nº 960646

RJ, 24/07/2014

Marcelino Silva-93680

www.4rtd-rio.com.br

Av. Rio Branco, 109/1702

Selo Eletrônico nº EAID85327 AAA

Consulte: <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

**ANEXO I ao Regulamento do  
BB RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**Critérios de Elegibilidade Aplicáveis aos CRI alvo de investimento pelo FUNDO**

I - Os CRI objeto de investimento pelo FUNDO deverão obedecer aos seguintes critérios de elegibilidade:

- i) Os CRI podem ser lastreados em créditos decorrentes de empreendimentos imobiliários de qualquer dimensão, não havendo qualquer restrição ou impedimento neste sentido, observados os termos e condições da Política de Investimento e demais disposições do Regulamento;
- ii) A somatória dos créditos decorrentes de empreendimentos imobiliários em fase de obras dentro de cada CRI poderá ser de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- iii) Os CRI objeto de investimento pelo FUNDO poderão ser emitidos e/ou originados por companhias securitizadoras selecionadas pelo GESTOR em conjunto com o ADMINISTRADOR, conforme procedimento previsto no Contrato de Gestão;
- iv) Para CRI com lastro em créditos imobiliários pulverizados de natureza Residencial e/ou Comercial, será necessário observar que:
  - O somatório da Série Subordinada do CRI, do *Overcollateral* e de eventual excesso de *Spread* seja superior a 10% (dez por cento) da totalidade dos CRI emitidos;
  - LTV máximo de 85% e médio de 75% para carteiras performadas;
  - Em caso de imóveis não-performados (acima de 50% dos recebíveis de empreendimento sem "habite-se" / Termo de Verificação de Obras – TVO), o GESTOR tem que se certificar que os CRI tenham a liberação dos recursos disponibilizado ao devedor dos créditos imobiliários ao longo do cronograma fisco-financeiro da obra, bem como atendam, no mínimo, 01 (um) dos seguintes critérios:

- b) ter Empresa cujo rating seja acima de "BBB-" garantindo a performance do imóvel;
- c) ter seguro performance;
- d) ter um valor retido em conta vinculada de no mínimo 10% do valor da obra.

- Para os fins deste Anexo I ao Regulamento, "Empresa" é definida como a entidade garantidora da entrega do respectivo imóvel, independente da Empresa ser a cessionária ou cedente do crédito, construtora, entre outras.

v) Para CRI com lastro em créditos imobiliários corporativos (Built to Suit, Sale Lease Back, CCI ou outros tipos de lastros corporativos):

- O Rating da Empresa devedora ou garantidora deverá ser acima de "BBB-" ou o LTV deve ser inferior a 50% (cinquenta por cento) ou o somatório da série subordinada do CRI, do *Overcollateral* e de eventual excesso de *Spread* deve ser igual ou maior que 30% (trinta por cento) da totalidade dos CRI emitidos.

- Em caso de imóveis a performar, o GESTOR tem que se certificar que os CRI tenham a liberação dos recursos disponibilizado ao devedor dos créditos imobiliários ao longo do cronograma físico-financeiro da obra, bem como atendam, no mínimo, 01 (um) dos seguintes critérios:

- a) ter Empresa cujo rating seja acima de "BBB-" garantindo a performance do imóvel;
- b) ter um valor retido em conta vinculada de no mínimo 10% do valor da obra;
- c) ter seguro performance.

vi) Para CRI com lastro em créditos imobiliários decorrentes de operações com Shopping Center:

- O Rating da Empresa devedora ou garantidora deverá ser acima de "BBB-" ou o LTV deve ser inferior a 50% ou o somatório da série subordinada do CRI, do *Overcollateral* e de eventual Excesso de *Spread* deve ser igual ou maior que 10% (dez por cento) da totalidade dos CRI emitidos;

Registro de Títulos e Documentos  
4º Ofício - RJ  
Anexo ao Documento Arquivado

- Em caso de imóveis a performar, o GESTOR tem que se certificar que os CRI tenham a liberação dos recursos disponibilizado ao devedor dos créditos imobiliários ao longo do cronograma físico-financeiro da obra, bem como atendam, no mínimo, 01 (um) dos seguintes critérios:
  - a) ter Empresa cujo rating seja acima de "BBB-" garantindo a performance do imóvel;
  - b) ter um valor retido em conta vinculada de no mínimo 10% do valor da obra;
  - c) ter seguro performance.

II – Os CRI objeto de investimento pelo FUNDO, que sejam emitidos por Empresas ligadas ao GESTOR, por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum deverão obedecer aos seguintes critérios de elegibilidade:

- i) O FUNDO só poderá comprar os CRI se a cessão dos créditos imobiliários não tiver sido feita com ágio, a não ser que a cedente se coobrigue à devolução do ágio aos investidores do CRI em caso de pré-pagamento da operação;
- ii) A remuneração de distribuição do respectivo CRI que for realizado por Empresa ligada ao GESTOR será devolvida ao Fundo por meio de desconto na taxa de administração (parcela corresponde à remuneração do Gestor);
- iii) Os CRI deverão necessariamente ser objetos de: (a) oferta pública nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, devidamente registrada na CVM; (b) oferta pública em lote único e indivisível, dispensada automaticamente de registro nos termos do artigo 5º da Instrução CVM n.º 400/03; ou (c) oferta pública com esforços restritos de colocação, dispensada automaticamente de registro nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.