

Prospecto de Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do

## CRÉDITOS SECURITIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF n.º 17.070.205/0001-46

Administração, Custódia, Tesouraria, Controladoria e Escrituração de Cotas



**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown  
Rio de Janeiro - RJ  
CNPJ/MF n.º 36.113.876/0001-91

Distribuição e Gestão



**GRADUAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 50, 5º, 6º e 7º andares, São Paulo, SP  
CNPJ/MF n.º 33.918.160/0001-73

Auditoria Independente

**CROWE HORWATH BENDORAYTES & CIA AUDITORES  
INDEPENDENTES**

Assessoria Legal



Oferta pública de distribuição de até 50.000 (cinquenta mil) cotas da 1ª (primeira) emissão (“Oferta”, “Cotas” e “Emissão” ou “1ª Emissão”), respectivamente) do **CRÉDITOS SECURITIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“Fundo”), com valor unitário inicial de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, totalizando a Oferta a valor de até:

# R\$50.000.000,00

(cinquenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DAS COTAS N.º BRFFCSCTF001

O Fundo foi constituído de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 472”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o n.º 17.070.205/0001-46, administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91 (“Administrador”), e cuja carteira de investimentos (“Carteira”) é gerida pela **GRADUAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 50, 5º, 6º e 7º andares, inscrita no CNPJ sob n.º 33.918.160/0001-73, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório da CVM n.º 5.027, de 3 de setembro de 1998 (“Gestor”). A constituição do Fundo e o inteiro teor do seu regulamento, bem como a realização da 1ª Emissão, foram aprovados conforme deliberado pelo Administrador no ato de constituição do Fundo, em 04 de outubro de 2012, o qual foi registrado, na mesma data, perante o 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o n.º 916062 (“Regulamento”). O inteiro teor do Regulamento foi posteriormente alterado: (i) em 05 de dezembro de 2012, por meio do *Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Cibrasec Créditos Securitizados Fundo de Investimento Imobiliário - FII*, (ii) em 01 de março de 2013, por meio do *Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Cibrasec Créditos Securitizados Fundo de Investimento Imobiliário - FII*, (iii) em 28 de outubro de 2013, por meio do *Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Cibrasec Créditos Securitizados Fundo de Investimento Imobiliário - FII*, (iv) em 27 de dezembro de 2013, por meio do *Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do Cibrasec Créditos Securitizados Fundo de Investimento Imobiliário - FII* e (v) em 22 de janeiro de 2014, por meio do *Instrumento Particular de Quinta Alteração do Regulamento do Créditos Securitizados Fundo de Investimento Imobiliário - FII*. Os instrumentos particulares de alteração do Regulamento foram registrados perante o 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 922.595, 931800, 949262, 951865 e 952741.

As Cotas do Fundo objeto da Oferta serão colocadas, em regime de melhores esforços, em mercado de balcão não organizado, administrado pela **BM&FBOVESPA S.A.** - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“**BM&FBOVESPA**”) e terão a colocação coordenada e liderada pela **GRADUAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 50, 5º, 6º e 7º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.918.160/0001-73 (“**Coordenador Líder**”), que poderá contratar outras instituições autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta (“**Instituições Contratadas**”). Até a data deste Prospecto, não havia sido contratada pelo Coordenador Líder qualquer Instituição Contratada para participar da Oferta. As Instituições Contratadas que vierem a fazer parte do consórcio de distribuição serão informadas no anúncio de início da distribuição pública de Cotas da 1ª Emissão.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a sua política de investimento, por meio do investimento em Ativos-Alvo, preponderantemente: (i) CRI; (ii) LH; (iii) LCI; (iv) desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, debêntures, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e (v) Cotas de outros FII que invistam preponderantemente em CRI. Também poderão ser adquiridos pelo Fundo Ativos de Liquidez (conforme definidos no Regulamento e neste Prospecto).

**O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTA PROSPECTO, NAS PÁGINAS 37 A 45.**

Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos da Carteira, não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e, conseqüentemente, para o investidor. Além disso, qualquer rentabilidade que venha a ser obtida pelo Fundo não representará garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder ou de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A presente Oferta não contará com classificação de risco. Ainda, não há compromisso ou garantia por parte do Administrador, do Gestor de que o objetivo de investimento do Fundo será atingido.

As informações contidas neste Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimento e à composição de sua Carteira, bem como às disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

Todo cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar deste Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da Carteira, da taxa de administração devida pelo Fundo, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido do Fundo e, conseqüentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido no Fundo, e necessidade de aportes adicionais de recursos ao Fundo.

O pedido de registro da presente Oferta foi protocolado na CVM em 14 de dezembro de 2012.

**A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 10 DE MARÇO DE 2014, SOB O N.º CVM/SRE/RFI/2014/004, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM N.º 472 E DA INSTRUÇÃO CVM N.º 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003, CONFORME ALTERADA.**

**O PEDIDO DE ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS INTEGRALIZADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA ADMINISTRADO PELA BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS FOI DEFERIDO EM 28 DE JANEIRO DE 2014.**

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do fundo de investimento, bem como sobre as Cotas do Fundo a serem distribuídas.

Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos cotistas, quando da amortização e/ou liquidação integral do valor investido, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos cotistas e ao Fundo, vide Seção “Regras de Tributação do Fundo”, na página 70 deste Prospecto.

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DAS COTAS, COM PRAZO INDETERMINADO DE DURAÇÃO.**

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre a Oferta e o Fundo devem ser feitas exclusiva e diretamente ao Administrador e ao Coordenador Líder.



A data deste Prospecto é 13 de março de 2014.

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DO TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, O COTISTA, ESTÃO SUJEITOS, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.

**AVISOS IMPORTANTES:**

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM.

NÃO SERÁ UTILIZADA A SISTEMÁTICA QUE PERMITA O RECEBIMENTO DE RESERVAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIAS DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER E DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC, PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.

A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO (PÁGINA 54), BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO (PÁGINAS 37 A 45).

## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	7
DEFINIÇÕES	9
RESUMO DA OFERTA	17
2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	22
CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	24
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	31
CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA	32
DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA OFERTA	33
OUTRAS INFORMAÇÕES	34
DECLARAÇÕES DO ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER	35
3. FATORES DE RISCO	37
RISCO DO FUNDO NÃO ALCANÇAR A SUBSCRIÇÃO MÍNIMA	39
RISCO DE BAIXA LIQUIDEZ DAS COTAS DO FUNDO	39
RISCO DE CONCENTRAÇÃO DE PROPRIEDADE DE COTAS DO FUNDO	39
RISCO RELATIVO ÀS NOVAS EMISSÕES	40
RISCO DE BAIXA LIQUIDEZ DOS INVESTIMENTOS DO FUNDO	40
RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO	40
RISCO DE PAGAMENTO DAS COTAS EM ATIVOS	40
RISCO DE CRÉDITO	40
RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E À COMPANHIA SECURITIZADORA DOS CRI	40
RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS OU CONJUNTURA MACROECONÔMICA - POLÍTICA GOVERNAMENTAL E GLOBALIZAÇÃO	42
RISCO DE RESTRIÇÃO NA NEGOCIAÇÃO	43
INEXISTÊNCIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO	43
RISCO RELATIVO À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO	43
RISCO DECORRENTE DA PRECIFICAÇÃO DOS ATIVOS	43
RISCO DE ALTERAÇÃO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO E/OU AOS COTISTAS	43
RISCO DE ALTERAÇÕES TRIBUTÁRIAS E MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA	44
RISCOS JURÍDICOS	44
RISCO RELATIVO AO ESTUDO DE VIABILIDADE	44
OUTROS RISCOS	45
4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	47
BASE LEGAL	49
CONSTITUIÇÃO E PRAZO DE DURAÇÃO	49
PÚBLICO ALVO	49
ADMINISTRAÇÃO	49
GESTÃO	52
SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	53
CUSTÓDIA, TESOURARIA E CONTROLADORIA	54
ESCRITURAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO	54

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E AUDITORIA	54
OBJETIVO DE INVESTIMENTO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO	54
PROCESSO DE ANÁLISE E SELEÇÃO DOS ATIVOS	57
CARACTERÍSTICAS DAS COTAS DO FUNDO	57
EMIÇÃO DE NOVAS COTAS	58
NEGOCIAÇÃO DAS COTAS	58
RESGATE, AMORTIZAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO, DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E RESERVA DE CAIXA	59
ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	60
RESTRICÇÕES DO DIREITO DE VOTO E COTISTAS CONFLITADOS	63
LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	63
POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO	64
FORMA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	67
ATENDIMENTO AOS POTENCIAIS INVESTIDORES E COTISTAS	67
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE CUSTÓDIA E REMUNERAÇÃO DA AUDITORIA INDEPENDENTE	67
ENCARGOS DO FUNDO	69
REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	70
POLÍTICA DE VOTO	72
FORO	72
5. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO NO BRASIL	73
HISTÓRICO	75
MERCADO DE SECURITIZAÇÃO	78
MERCADO DE FII	81
A ESTRUTURA BÁSICA DE FUNCIONAMENTO DO FII	82
LEGISLAÇÃO	82
VANTAGENS PARA O INVESTIDOR	84
COMPOSIÇÃO DAS CARTEIRAS	85
6. PERFIL DO ADMINISTRADOR, COORDENADOR LÍDER E GESTOR	88
ADMINISTRADOR	90
COORDENADOR LÍDER E GESTOR	90
7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	93
INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES	95
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES	95
ANEXO I - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM N.º 400	97
ANEXO II - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM N.º 400	101
ANEXO III - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	105
ANEXO IV - INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO	110
ANEXO V - INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO	115
ANEXO VI - INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO	119
ANEXO VII - INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUARTA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO	123
ANEXO VIII - INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUINTA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO	127
ANEXO IX - REGULAMENTO	131
ANEXO X - ESTUDO DE VIABILIDADE	179

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INTRODUÇÃO

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## DEFINIÇÕES

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

<b>Administrador</b>	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91.
<b>Anúncio de Encerramento</b>	Anúncio de Encerramento da Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do Fundo.
<b>Anúncio de Início</b>	Anúncio de Início da Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do Fundo.
<b>Assembleia Geral de Cotistas</b>	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
<b>Ativos-Alvo</b>	Os Ativos-Alvo que comporão a Carteira do Fundo, de forma preferencial e preponderante, quais sejam: <ul style="list-style-type: none"><li>(i) CRI;</li><li>(ii) LH;</li><li>(iii) LCI;</li><li>(iv) Desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, debêntures, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;</li><li>(v) Cotas de outros FII que invistam preponderantemente em CRI.</li></ul>
<b>Ativos de Liquidez</b>	Os recursos do Fundo que não estiverem investidos nos Ativos-Alvo poderão ser aplicados nos seguintes Ativos de Liquidez: <ul style="list-style-type: none"><li>(i) cotas de fundos de investimento referenciados na taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, “over extra grupo”, expressa na forma de percentual ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, calculada e divulgada pela CETIP (“<u>CDI</u>”); e</li></ul>

- (ii) (a) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, (b) cotas de fundos de investimento que apliquem parcela preponderante de seus recursos em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional e (c) operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

<b>Auditor Independente</b>	<b>Crowe Horwath Bendoraytes &amp; Cia Auditores Independentes</b> , sociedade com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º. 4200, bloco 4, grupo 206/207/208, Barra da Tijuca, CEP 22.640102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 42.170.852/0001-77.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>BM&amp;FBOVESPA</b>	<b>BM&amp;FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros</b> , sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25.
<b>Boletim de Subscrição</b>	Boletim de subscrição de Cotas do Fundo.
<b>Carteira</b>	A carteira de investimentos do Fundo.
<b>CETIP</b>	CETIP S.A. - Mercados Organizados.
<b>CMN</b>	Conselho Monetário Nacional.
<b>CNPJ/MF</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<b>Código Civil Brasileiro</b>	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e posteriores alterações.
<b>Comunicado de Retratação</b>	O comunicado que deverá ser publicado no segundo dia útil seguinte à última Data de Liquidação da Oferta, em caso de Distribuição Parcial, informando o total de Cotas distribuídas e o montante total captado pelo Fundo em razão das Cotas subscritas no âmbito da Oferta, a partir do qual será aberto o prazo de 05 (cinco) dias úteis para que cada Instituição Participante da Oferta proceda à adequação, junto à BM&FBOVESPA, das ordens de investimento realizadas pelos investidores, quanto à opção escolhida por estes no ato de aceitação da Oferta de condicionar ou não sua adesão à Oferta em razão da colocação integral das Cotas ofertadas, manifestada por meio do Boletim de Subscrição, em atendimento aos Artigos 30 e 31 da Instrução CVM n.º 400. Em caso de Retratação, os investidores receberão a diferença entre os valores efetivamente pagos na(s) Data(s) de Liquidação e o valor correspondente às respectivas Cotas subscritas e integralizadas em razão da Retratação. O direito de Retratação será operacionalizado pelo agente de custódia das Cotas, junto à

BM&FBOVESPA, considerando a indicação realizada pelo investidor no ato de adesão à Oferta, por meio do Boletim de Subscrição. Caso seja necessária sua publicação, o Comunicado de Retratação deverá conter informações sobre o total de Cotas distribuídas e o montante total captado pelo Fundo em razão das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.

**Contrato de Distribuição**

O “Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da 1ª Emissão do Créditos Securitizados Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado entre o Fundo e o Coordenador Líder em 13 de dezembro de 2012, conforme aditado.

As Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão colocadas, sob regime de melhores esforços, pelo Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta junto ao Público Alvo, nos termos da Instrução CVM nº 400.

Os investidores poderão obter uma cópia do Contrato de Distribuição junto à Instituição Participante da Oferta com a qual subscreverem Cotas da Oferta.

**Coordenador Líder**

**GRADUAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 50, 5º, 6º e 7º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.918.160/0001-73.

**Cotas**

As Cotas objeto da 1ª Emissão, de classe única. As Cotas emitidas no âmbito da 1ª Emissão, objeto de oferta pública regida nos termos da Instrução CVM n.º 400.

**Cotistas**

Titulares de Cotas do Fundo.

**CRI**

Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos nos termos da Lei nº 9.514/97, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, desde que contem com a instituição de regime fiduciário.

**CVM**

Comissão de Valores Mobiliários.

**Data(s) de Liquidação da Oferta**

Data(s) de liquidação financeira da Oferta, na(s) qual(is) será(ão) realizada(s) a(s) integralização(ões) de Cotas da 1ª Emissão, que deverá(ão) ser efetuada(s) em moeda corrente nacional, no último dias útil de cada Período de Alocação em que houverem sido feitas a subscrição e alocação das Cotas a cada investidor, de acordo com os procedimentos adotados pela BM&FBOVESPA.

**Distribuição Parcial**

A subscrição parcial das Cotas da 1ª Emissão do Fundo, em montante equivalente ao Montante Mínimo, necessária para

colocar o Fundo em funcionamento. Caso não ocorra a Subscrição Mínima das Cotas até o término do Período de Distribuição, a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será cancelada.

Em atendimento ao disposto nos Artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400 e observado o procedimento operacional da BM&FBOVESPA, o subscritor poderá, no ato de celebração do Boletim de Subscrição, condicionar sua participação na Oferta à colocação (i) da totalidade das Cotas ofertadas ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas objeto da Oferta, que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo, indicando, ainda, que, caso seja implementada a condição referida no item (ii) acima, pretende receber (a) a totalidade das Cotas subscritas ou (b) quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas (observado que, nesse caso, os investidores poderão ter sua ordem de investimento atendida em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento), presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas originalmente subscritas.

No segundo dia útil seguinte à última Data de Liquidação das Cotas, e caso haja Distribuição Parcial, o Coordenador Líder publicará o Comunicado de Retratação, informando o total de Cotas distribuídas e o montante total captado pelo Fundo em razão das Cotas subscritas no âmbito da Oferta.

A contar da data da publicação do Comunicado de Retratação, cada Instituição Participante da Oferta deverá, em até 05 (cinco) dias úteis, proceder à adequação, junto à BM&FBOVESPA, das ordens de investimento realizadas pelos investidores, quanto à opção escolhida por estes no ato de aceitação da Oferta de condicionar ou não sua adesão à Oferta em razão da colocação integral das Cotas ofertadas, manifestada por meio do Boletim de Subscrição, em atendimento aos Artigos 30 e 31 da Instrução CVM n.º 400. Em caso de Retratação, os investidores receberão a diferença entre os valores efetivamente pagos na(s) Data(s) de Liquidação e o valor correspondente às respectivas Cotas subscritas e integralizadas em razão da Retratação.

Para maiores informações com relação à Distribuição Parcial, vide seção “Características da Oferta” (subseção “Distribuição Parcial”) deste Prospecto, à página 27.

**Emissão**

Cada emissão de Cotas do Fundo.

**FII**

Fundos de Investimento Imobiliário, constituídos nos termos da Lei n.º 8.668/93 e da Instrução CVM n.º 472.

**Fundo**

**CRÉDITOS SECURITIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.**

<b>Gestor</b>	<b>GRADUAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 50, 5º, 6º e 7º andares, inscrita no CNPJ sob n.º 33.918.160/0001-73, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório da CVM n.º 5.027, de 3 de setembro de 1998.
<b>Governo Federal</b>	Governo da República Federativa do Brasil.
<b>IBGE</b>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>IGP-M</b>	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>Instituições Contratadas</b>	Instituições financeiras contratadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários. Até a data deste Prospecto, não havia sido contratada pelo Coordenador Líder qualquer Instituição Contratada para participar da Oferta. As Instituições Contratadas que vierem a fazer parte do consórcio de distribuição serão informadas no Anúncio de Início.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	Em conjunto, o Coordenador Líder e as Instituições Contratadas.
<b>Instrução CVM n.º 400</b>	Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações.
<b>Instrução CVM n.º 409</b>	Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, e posteriores alterações.
<b>Instrução CVM n.º 472</b>	Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações.
<b>Investidores Qualificados</b>	Investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 409.
<b>IOF/Câmbio</b>	Imposto sobre Operações de Câmbio.
<b>IOF/Títulos</b>	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
<b>IPC-A</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE.
<b>IR</b>	Imposto de Renda.
<b>LCI</b>	Letras de Crédito Imobiliário emitidas nos termos da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

<b>LH</b>	Letras hipotecárias emitidas nos termos da Lei nº 7.684, de 02 de dezembro de 1988, conforme alterada.
<b>Lei n.º 6.385/76</b>	Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e posteriores alterações.
<b>Lei n.º 8.668/93</b>	Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações.
<b>Lei n.º 9.514/97</b>	Lei n.º 9.514, de 17 de agosto de 1997, e posteriores alterações.
<b>Lei n.º 9.779/99</b>	Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.
<b>Lei n.º 11.033/04</b>	Lei n.º 11.033, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.
<b>Lei n.º 11.196/05</b>	Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005.
<b>LH</b>	Letras Hipotecárias emitidas nos termos da Lei n.º 7.684, de 2 de dezembro de 1988.
<b>Montante Mínimo ou Subscrição Mínima</b>	A subscrição de Cotas representativas de, no mínimo, R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais).
<b>Novas Cotas</b>	As novas Cotas emitidas pelo Fundo mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, a qual deverá estipular o valor de emissão das Novas Cotas tendo-se em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas à época, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas.
<b>Oferta</b>	Oferta Pública de Distribuição de Cotas do Fundo.
<b>Período de Alocação</b>	<p>Cada período sucessivo de 13 (treze) dias úteis, inserido no Período de Distribuição, durante o qual ocorrerá, por meio do sistema DDA administrado pela BM&amp;FBOVESPA, os seguintes eventos, nesta ordem: (i) a subscrição das Cotas pelos investidores nos 10 (dez) primeiros dias úteis de cada Período de Alocação; (ii) a alocação das Cotas subscritas a cada investidor, no primeiro dia útil seguinte ao fim do prazo indicado no item (i) anterior; e, por fim, (iii) a liquidação das Cotas alocadas a cada investidor, na Data de Liquidação da Oferta, mediante integralização pelos investidores.</p> <p>O primeiro Período de Alocação terá início com a publicação do Anúncio de Início e se encerrará no 13º (décimo terceiro) dia útil, quando terá início o próximo Período de Alocação para colocação do saldo das Cotas, e assim sucessivamente, até (i) que haja a colocação do montante total das Cotas da Oferta, (ii) o término do Período de Distribuição ou (iii) o encerramento parcial da Oferta.</p>
<b>Período de Distribuição</b>	O prazo máximo para a subscrição das Cotas da 1ª Emissão do Fundo, que é de até 6 (seis) meses, contado da data de publicação do Anúncio de Início.

Considerando o período de 6 (seis) meses para distribuição das Cotas da Oferta e a remuneração dos investidores no período, a BM&FBOVESPA efetuará a criação de recibos de subscrição, para cada Período de Alocação. Os recibos de subscrição serão identificados no sistema de custódia da BM&FBOVESPA com códigos ISIN específicos para cada recibo de subscrição, pois ao final da oferta os investidores serão remunerados de acordo com os recibos aos quais foram subscritos.

Durante o período da oferta, os recibos de subscrição ficarão bloqueados na custódia da BM&FBOVESPA e serão remunerados exclusivamente ao final da oferta.

**Período de Retratação**

O período de 5 (cinco) dias úteis, que terá início a partir da publicação do Comunicado de Retratação, em caso de Distribuição Parcial. No Período de Retratação, cada Instituição Participante da Oferta procederá à adequação, junto à BM&FBOVESPA, das ordens de investimento realizadas pelos investidores, quanto à opção escolhida por estes no ato de aceitação da Oferta de condicionar ou não sua adesão à Oferta em razão da colocação integral das Cotas ofertadas, manifestada por meio do Boletim de Subscrição, em atendimento aos Artigos 30 e 31 da Instrução CVM n.º 400.

**Pessoas Vinculadas**

Pessoa Vinculada significa qualquer pessoa que seja (i) administrador ou acionista controlador do Administrador e/ou de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, (ii) vinculada à Oferta, ou (iii) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i) ou (ii).

**Política de Investimento**

A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e na Seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 54 deste Prospecto.

**Política de Voto**

A política de exercício de direito de voto em assembleias referentes aos ativos financeiros integrantes da Carteira adotada pelo Gestor.

**Prazo da Oferta**

O prazo de distribuição das Cotas da Oferta, o qual é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início.

**Primeira Emissão ou 1ª Emissão**

A primeira emissão de Cotas do Fundo.

**Prospecto**

Este Prospecto e suas respectivas atualizações.

**Regulamento**

O regulamento do Fundo, conforme alterado de tempos em tempos.

<b>Reserva de Caixa</b>	A reserva de caixa constituída pelo Fundo para suportar os encargos existentes, cujos recursos serão investidos em Ativos de Liquidez.
<b>Resolução CMN n.º 2.689</b>	Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e posteriores alterações.
<b>Retratação</b>	A faculdade concedida aos investidores de indicar, no ato de aceitação da Oferta, nos termos dos Artigos 30 e 31 da Instrução CVM n.º 400, se, em caso de Distribuição Parcial, desejarem retratar-se com relação à ordem de investimento em Cotas inicialmente realizada, indicando se pretendem receber, nesse caso, (a) a totalidade das Cotas subscritas ou (b) quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas (observado que, nesse caso, os investidores poderão ter sua ordem de investimento atendida em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento), presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas originalmente subscritas.
<b>Suplemento</b>	Cada suplemento ao Regulamento referente às Emissões de Cotas do Fundo.
<b>Taxa de Administração</b>	A taxa de administração devida pelo Fundo, nos termos do Artigo 20 do Regulamento e conforme descrita na página 67 deste Prospecto.
<b>Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco</b>	Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, mediante o qual declaram a adesão aos termos e condições do Regulamento, bem como manifestam ciência quanto aos riscos envolvidos no investimento nas Cotas do Fundo.
<b>Valor Máximo de Investimento</b>	A aplicação inicial máxima no Fundo, por investidor, será de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), no âmbito da Oferta.
<b>Valor Mínimo de Investimento</b>	Valor mínimo de aplicação inicial no Fundo: R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Na hipótese de Retratação, o investidor poderá subscrever um montante de Cotas inferior ao Valor Mínimo de Investimento.



## RESUMO DA OFERTA

<b>Valor Total da Oferta</b>	Até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
<b>Quantidade de Cotas da Oferta</b>	50.000 (cinquenta mil) Cotas.
<b>Valor Inicial da Cota ou Preço de Emissão</b>	R\$ 1.000,00 (um mil reais) por Cota.
<b>Administrador</b>	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada.
<b>Coordenador Líder</b>	<b>GRADUAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada.
<b>Gestor</b>	<b>GRADUAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	O Coordenador Líder e as Instituições Contratadas, as quais são convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta. Até a data deste Prospecto, não havia sido contratada pelo Coordenador Líder qualquer Instituição Contratada para participar da Oferta. As Instituições Contratadas que vierem a fazer parte do consórcio de distribuição serão informadas no Anúncio de Início.
<b>Regime de Distribuição das Cotas</b>	As Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM n.º 400, sob o regime de melhores esforços, por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, na forma da Lei n.º 6.385/76, sob responsabilidade do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta.
<b>Meta de Rentabilidade</b>	O Fundo buscará, mas não garantirá em nenhuma hipótese, superar a rentabilidade equivalente a 200 (duzentos) pontos-base a rentabilidade dos títulos públicos indexados à inflação do IPC-A, como as Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B). A Meta de Rentabilidade representava, na data do Suplemento da 1ª Emissão, uma rentabilidade aproximada de 15,52% (quinze inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) ao ano, observado que a Meta de Rentabilidade estará sujeita à variações e às condições de mercado, conforme a variação da remuneração da NTN-B.
<b>Procedimentos para subscrição e integralização de Cotas</b>	No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Coordenador Líder ou pela Instituição Participante da Oferta autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas, observados os procedimentos da BM&FBOVESPA, do qual constarão, entre outras informações: (i) nome e qualificação do subscritor; (ii) número de Cotas subscritas; (iii) preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e (iv) condições para integralização de Cotas.

As Cotas deverão ser subscritas, alocadas e liquidadas durante cada Período de Alocação, equivalente, cada qual, a um período de 13 (treze) dias úteis. Os Períodos de Alocação sucederão uns aos outros, a cada 13 (treze) dias úteis, até (i) que haja a colocação do montante total das Cotas da Oferta, ou (ii) ocorra o término do Período de Distribuição, ou (iii) ocorra o encerramento parcial da Oferta. Dessa maneira, considerando o primeiro Período de Alocação das Cotas, os investidores poderão iniciar a subscrição com a publicação do Anúncio de Início.

Adicionalmente, no ato da primeira subscrição de Cotas do Fundo, o investidor deverá assinar o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco.

A integralização das Cotas deverá ser feita na Data de Liquidação da Oferta, que ocorrerá no último dia útil de cada Período de Alocação em que houverem sido feitas a subscrição e alocação das Cotas a cada investidor, na forma do Boletim de Subscrição e de acordo com os procedimentos adotados pela BM&FBOVESPA.

As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, as quais serão alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o Montante Mínimo.

#### **O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DAS COTAS.**

#### **Direito de Preferência de Subscrição em relação a Novas Emissões**

Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, a ser previamente informado aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos termos do Capítulo XXII do Regulamento e da seção “Política de divulgação de informações relativas ao Fundo” deste Prospecto (página 64).

Em caso de ocorrer uma emissão de Novas Cotas, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os demais Cotistas ou a terceiros, na forma da regulamentação em vigor.

**Montante Mínimo ou  
Subscrição Mínima**

A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, em se verificando a subscrição de Cotas representativas de, no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Cotas, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas. O Coordenador Líder não é responsável pela subscrição e integralização das Cotas que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.

Caso o Montante Mínimo não seja alcançado até a data de encerramento da Oferta, o Administrador deverá imediatamente: (i) fazer a devolução, mediante rateio entre os investidores, dos recursos financeiros eventualmente recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período, se houver; e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima. Neste caso, não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre aplicações em Ativos de Liquidez, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

**Negociação**

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA. A esse respeito, recomendamos a leitura do fator de risco “Risco de baixa liquidez das cotas do Fundo”, na página 39, abaixo.

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

Os Cotistas somente poderão negociar suas Cotas no mercado secundário após a integralização das Cotas e o início do funcionamento do Fundo, nos termos do Artigo 5º da Instrução CVM nº 472.

**Público Alvo**

O Fundo e a Oferta são destinados exclusivamente à aplicação de recursos por Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 409 e que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo, sendo vedada a colocação de Cotas junto a Clubes de Investimento.

**Prazo da Oferta**

O prazo de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início.

**Distribuição Parcial**

A subscrição parcial das Cotas da 1ª Emissão do Fundo, em montante equivalente ao Montante Mínimo, necessária para colocar o Fundo em funcionamento. Caso não ocorra a Subscrição Mínima das Cotas até o término do Período de Distribuição, a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será cancelada.

**Valor Mínimo de Investimento, Valor Máximos de Investimento e Limites de Aplicação em Cotas do Fundo:**

Valor mínimo de aplicação inicial no Fundo: R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Na hipótese de Retratação, o investidor poderá subscrever um montante de Cotas inferior ao Valor Mínimo de Investimento.

Valor mínimo de aplicação subsequente no Fundo: não há.

Valor máximo de aplicação inicial no Fundo: R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) por investidor.

**Inadequação de Investimento**

O investimento em Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que as características do Fundo, inclusive sua Política de Investimento, permitem que o Fundo seja classificado como um investimento em renda variável, estando os investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas no ambiente em que são negociadas. Assim, os investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 37 a 45 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas do Fundo.

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.**

**Taxa de Administração**

Pelos serviços de administração do Fundo, gestão de sua Carteira, escrituração de suas Cotas e estruturação, o Fundo estará sujeito a uma Taxa de Administração, equivalente ao somatório dos seguintes parâmetros: (a) 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo, a partir do primeiro dia do mês referente à primeira integralização das Cotas do Fundo, observado que a parcela da Taxa de Administração devida exclusivamente ao Administrador estará sujeita ao valor mínimo mensal de R\$ 8.200,00 (oito mil e duzentos reais); e (b) parcela fixa mensal no valor de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais). A Taxa de Administração será provisionada todo dia útil à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e paga mensalmente no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços.

Para maiores informações com relação à Taxa de Administração, vide seção “Taxa de Administração e de Custódia” deste Prospecto, à página 67.

**Informações Adicionais**

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

### Características da Oferta

#### A Oferta

A 1ª Emissão, bem como a constituição do Fundo e o inteiro teor do seu Regulamento, foram aprovados conforme deliberado pelo Administrador no ato de constituição do Fundo, em 04 de outubro de 2012, o qual foi registrado, na mesma data, no 4º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro - RJ, sob o n.º 916062. O inteiro teor do Regulamento foi posteriormente alterado: (i) em 05 de dezembro de 2012, por meio do *Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Cibrasec Créditos Securitizados Fundo de Investimento Imobiliário - FII*, (ii) em 01 de março de 2013, por meio do *Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Cibrasec Créditos Securitizados Fundo de Investimento Imobiliário - FII*, (iii) em 28 de outubro de 2013, por meio do *Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Cibrasec Créditos Securitizados Fundo de Investimento Imobiliário - FII*, (iv) em 27 de dezembro de 2013, por meio do *Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do Cibrasec Créditos Securitizados Fundo de Investimento Imobiliário - FII* e (v) em 22 de janeiro de 2014, por meio do *Instrumento Particular de Quinta Alteração do Regulamento do Créditos Securitizados Fundo de Investimento Imobiliário - FII*. Os instrumentos particulares de alteração do Regulamento foram registrados perante o 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 922.595, 931800, 949262, 951865 e 952741.

A 1ª Emissão compreende 50.000 (cinquenta mil) Cotas, no valor total de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) e valor unitário inicial de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada, as quais são objeto da presente Oferta, a qual é regida pela Instrução CVM n.º 400.

A distribuição das Cotas do Fundo no âmbito da Oferta será realizada na forma e condições seguintes:

- (i) A colocação das Cotas do Fundo será pública de acordo com a Instrução CVM n.º 400 e em regime de melhores esforços, não sendo atribuída ao Coordenador Líder e às Instituições Contratadas qualquer responsabilidade por eventuais Cotas não colocadas, sendo que a Oferta será destinada à aplicação de recursos por Investidores Qualificados, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Regulamento;
- (ii) A colocação pública das Cotas do Fundo somente terá início após (a) a expedição do registro da Oferta pela CVM (ii) a publicação do Anúncio de Início e (iii) a disponibilização deste Prospecto Definitivo da Oferta aos investidores; e
- (iii) O prazo máximo para colocação pública das Cotas do Fundo será de até 6 (seis) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Início, de acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM n.º 400, sendo que o encerramento da Oferta poderá se dar em prazo inferior, mediante a publicação do Anúncio de Encerramento.

#### O Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a Oferta das Cotas do Fundo, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no §3º do artigo 33 da Instrução CVM n.º 400, fixado nos seguintes termos:

- (i) O Coordenador Líder deverá assegurar, dentre outros:



- (a) que o tratamento aos investidores seja justo e equitativo;
  - (b) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e
  - (c) que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.
- (ii)** A Oferta das Cotas do Fundo será efetuada com observância dos seguintes requisitos:
  - (a) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas;
  - (b) buscar-se-á atender quaisquer Investidores Qualificados interessados na subscrição das Cotas;
  - (c) deverá ser observado, ainda, que somente poderão ser subscritas, em distribuição primária, quantidades mínimas equivalentes ao Valor Mínimo de Investimento; e
  - (d) deverá ser observado o Valor Máximo de Investimento, por investidor, que será de até 10% (dez por cento) do valor total da Oferta, ou seja, de até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões reais).
- (iii)** Caso, ao final do Período de Distribuição, reste um saldo de Cotas inferior ao Montante Mínimo, será, neste caso, autorizada a subscrição e a integralização, pelo Coordenador Líder e/ou as Instituições Participantes da Oferta, do referido saldo para que seja atingido o Montante Mínimo.
- (iv)** Fica admitida ainda, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a faculdade de subscrição de Cotas do Fundo pelo Coordenador Líder e Instituições Contratadas, observado que, em caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, será vedada a colocação de Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, uma vez que são consideradas Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400.
- (v)** Não há restrição à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer Investidor Qualificado, pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando, entretanto, desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
- (vi)** Os investidores que decidirem participar da Oferta, incluindo Pessoas Vinculadas, deverão subscrever Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, mediante celebração do Boletim de Subscrição, durante o Período de Distribuição, sendo que:
  - (a) após a obtenção do registro da Oferta na CVM, a disponibilização deste Prospecto e a publicação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores, a critério do Administrador e/ou do Coordenador Líder;
  - (b) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do Artigo 50 da Instrução CVM n.º 400, ou encaminhados à CVM previamente à

sua utilização, na hipótese prevista no Artigo 50, § 5º, da Instrução CVM n.º 400;

- (c) os investidores interessados em subscrever Cotas deverão celebrar Boletim de Subscrição com o Coordenador Líder ou a Instituição Contratada de sua preferência, a quem caberá aceitá-las ou não, levando em consideração (a) o limite das Cotas emitidas; (b) o Valor Mínimo de Investimento; e (c) o Público Alvo;
- (d) cada investidor deverá indicar no Boletim de Subscrição se é ou não Pessoa Vinculada. Caso seja verificado, em cada Período de Alocação, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, será vedada a colocação de Cotas aos investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as subscrições realizadas por investidores que sejam Pessoas Vinculadas; e
- (e) os investidores interessados na subscrição das Cotas da Oferta devem ler cuidadosamente os termos e condições estipulados nos Boletins de Subscrição, especialmente no que diz respeito aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta, sem prejuízo das restrições aplicáveis, sendo que os investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Boletim de Subscrição a sua condição de Pessoa Vinculada.

**(vii)** Cada Período de Alocação observará o seguinte procedimento com relação às ordens de investimento de cada investidor:

- (a) A alocação das Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada à BM&FBOVESPA das ordens de subscrição das Cotas objeto da Oferta, enviadas pela Instituição Participante da Oferta que houver colocado a Cota junto ao investidor;
- (b) A ordem cronológica de chegada referida no item acima será verificada no momento em que for processada com sucesso pelo sistema DDA administrado pela BM&FBOVESPA para liquidação da Oferta, sendo que a BM&FBOVESPA não considerará para este fim qualquer evento de manifestação de investimento anterior por parte do investidor, tampouco o momento em que o potencial investidor efetuar a ordem de investimento junto à Instituição Participante da Oferta com a qual houver subscrito o Boletim de Subscrição;
- (c) Em caso de ordens de investimento enviadas pelas Instituições Participantes, através de arquivo eletrônico, fica certo que estas Instituições deverão observar o critério cronológico na organização das ordens dos investidores para organização do arquivo e cabendo a BM&FBOVESPA o processamento e a alocação destas ordens de investimento dos investidores que será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo que esta forma de processamento e alocação não garante que todas as ordens encaminhadas no arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;
- (d) No caso de um potencial investidor efetuar mais de uma ordem de investimento, cada ordem será considerada independente da(s) outra(s), sendo considerada a primeira ordem efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema DDA da BM&FBOVESPA. As ordens canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas na alocação cronológica descrita nos itens anteriores; e
- (e) O processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar em (i) alocação parcial, hipótese em que a ordem de investimento do investidor poderá ser atendida em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento, ou (ii) mesmo nenhuma

alocação, conforme a ordem em que for recebida e processada pela BM&FBOVESPA, conforme o caso.

- (viii) A liquidação dos pedidos de compra de Cotas se dará na Data de Liquidação da Oferta, que ocorrerá no último dia útil de cada Período de Alocação em que houverem sido subscritas e alocadas as Cotas a cada investidor, pelo módulo bruto, de acordo com as regras da BM&FBOVESPA. Os Períodos de Alocação serão realizados até que seja verificado (i) a colocação integral das Cotas; (ii) o decurso do prazo de 6 (seis) meses; ou, ainda, (iii) o encerramento parcial da Oferta, a critério do Coordenador Líder.
- (ix) A integralização das Cotas será realizada, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos adotados pela BM&FBOVESPA e o Boletim de Subscrição, conforme receber no seu respectivo endereço eletrônico ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, da confirmação pela respectiva Instituição Participante da Oferta na qual fez sua ordem de investimento, posteriormente à concessão do registro das Cotas na BM&FBOVESPA, (i) da quantidade de Cotas a eles alocadas, (ii) do Preço de Emissão e (iii) do valor total a ser pago para subscrição das Cotas.
- (x) Os recursos integralizados pelos investidores em cada Data de Liquidação da Oferta serão aplicados em Ativos de Liquidez até que o Fundo obtenha o registro de funcionamento na CVM. Eventuais rendimentos líquidos decorrentes das aplicações em Ativos de Liquidez serão distribuídos aos Cotistas juntamente com a primeira distribuição de rendimentos do Fundo.
- (xi) Ao final da última Data de Liquidação da Oferta, verificado sobras de Cotas, no montante de até 1.000 (mil) Cotas, o Coordenador Líder e/ou as Instituições Participantes da Oferta poderão subscrever as Cotas remanescentes, autorizando, nesse caso, o bloqueio dos pedidos de compra junto à BM&FBOVESPA.
- (xii) Eventuais rendimentos líquidos decorrentes das aplicações em renda fixa do saldo remanescente serão distribuídos aos Cotistas juntamente com a primeira distribuição de rendimentos.

#### *Distribuição Parcial*

Na 1ª Emissão do Fundo será admitida a subscrição parcial das Cotas da Oferta desde que seja colocado o Montante Mínimo.

Em atendimento ao disposto nos Artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400 e observado o procedimento operacional da BM&FBOVESPA, o subscritor poderá, no ato de celebração do Boletim de Subscrição, condicionar sua participação na Oferta à colocação (i) da totalidade das Cotas ofertadas ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas objeto da Oferta, que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo, indicando, ainda, que, caso seja implementada a condição referida no item (ii) acima, pretende receber (a) a totalidade das Cotas subscritas ou (b) quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas (observado que, nesse caso, os investidores poderão ter sua ordem de investimento atendida em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento), presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas originalmente subscritas.

No segundo dia útil seguinte à última Data de Liquidação das Cotas, e caso haja Distribuição Parcial, o Coordenador Líder publicará o Comunicado de Retratação, informando o total de Cotas distribuídas e o montante total captado pelo Fundo em razão das Cotas subscritas no âmbito da Oferta.

A contar da data da publicação do Comunicado de Retratação, cada Instituição Participante da Oferta deverá, em até 05 (cinco) dias úteis, proceder à adequação, junto à BM&FBOVESPA, das ordens de investimento realizadas pelos investidores, quanto à opção escolhida por estes no ato de aceitação da Oferta de condicionar ou não sua adesão à Oferta em razão da colocação integral das Cotas ofertadas, manifestada por meio do Boletim de Subscrição, em atendimento aos Artigos 30 e 31 da Instrução CVM n.º 400. Em caso de Retratação, os investidores receberão a diferença entre os valores efetivamente pagos na(s) Data(s) de Liquidação e o valor correspondente às respectivas Cotas subscritas e integralizadas em razão da Retratação.

As restituições acima referidas serão pagas aos investidores em até 10 (dez) dias úteis contados do final do Período de Retratação, acrescidas, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, bem como as despesas relativas à Oferta, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

O direito de Retratação será operacionalizado pelo agente de custódia das Cotas, junto à BM&FBOVESPA, considerando a indicação realizada pelo investidor no ato de adesão à Oferta, por meio do Boletim de Subscrição.

Ao final da última Data de Liquidação, verificado falha na liquidação ou sobras de Cotas, no montante de até 1.000 (mil) Cotas, o Coordenador Líder e/ou as Instituições Contratadas poderão subscrever as Cotas remanescentes autorizando, nesse caso, o bloqueio dos pedidos de compra junto a BM&FBOVESPA.

Caso, ao final do prazo de subscrição, não seja subscrita a totalidade do Montante Mínimo, o Fundo não será constituído e a Oferta será cancelada, ficando a Instituição Participante da Oferta responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos Cotistas, obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das cotas da emissão subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo, na forma do parágrafo anterior.

#### ***Quantidade de Cotas Objeto da Oferta e Montante Mínimo***

Será realizada a distribuição pública de até 50.000 (cinquenta mil) Cotas da 1ª Emissão do Fundo, ao preço unitário inicial de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por Cota.

A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, em se verificando a subscrição de Cotas representativas de, no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Cotas, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas. O Coordenador Líder não é responsável pela subscrição e integralização das Cotas que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.

Caso o Montante Mínimo não seja alcançado até a data de encerramento da Oferta, o Administrador deverá imediatamente: (i) fazer a devolução, mediante rateio entre os investidores dos recursos financeiros eventualmente recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima. Neste caso, não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre aplicações em Ativos de Liquidez, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

#### ***Valores Mínimos, Máximos e Limites de Aplicação em Cotas da 1ª Emissão do Fundo***

O Valor Mínimo de Investimento em Cotas da 1ª Emissão do Fundo é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), ressalvada

a hipótese de redução proporcional das ordens de subscrição previstas neste Prospecto nas quais a aplicação inicial mínima poderá vir a ser inferior ao Valor Mínimo de Investimento, nos termos do previsto na seção “Características da Oferta” (subseção “O Plano de Distribuição”), na página 24 deste Prospecto. Na hipótese de Retratação, o investidor poderá subscrever um montante de Cotas inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Não há valores mínimos para aplicações subsequentes em Cotas da 1ª Emissão do Fundo. O Valor Máximo de Investimento em Cotas da 1ª Emissão do Fundo é de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) por investidor.

#### *Público Alvo*

O Fundo é destinado exclusivamente à aplicação de recursos por Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 409, e que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo, sendo vedada a colocação de Cotas junto a Clubes de Investimento.

#### *Período de Distribuição*

O prazo da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início.

Considerando o período de 6 (seis) meses para distribuição das Cotas da Oferta e a remuneração dos investidores no período, a BM&FBOVESPA efetuará a criação de recibos de subscrição, para cada Período de Alocação. Os recibos de subscrição serão identificados no sistema de custódia da BM&FBOVESPA com códigos ISIN específicos para cada recibo de subscrição, pois ao final da oferta os investidores serão remunerados de acordo com os recibos aos quais foram subscritos.

Durante o período da oferta, os recibos de subscrição ficarão bloqueados na custódia da BM&FBOVESPA e serão remunerados exclusivamente ao final da oferta.

#### *Subscrição e Integralização das Cotas*

No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Coordenador Líder ou pela Instituição Participante da Oferta autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas, observados os procedimentos da BM&FBOVESPA, do qual constarão, entre outras informações: (i) nome e qualificação do subscritor; (ii) número de Cotas subscritas; (iii) preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e (iv) condições para integralização de Cotas.

Adicionalmente, no ato da primeira subscrição de Cotas do Fundo, o investidor deverá assinar o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco do Fundo, por meio do qual atestará que recebeu exemplar do Regulamento e deste Prospecto do Fundo, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição de sua Carteira, inclusive quanto à possibilidade de utilização de instrumentos derivativos, para fins de proteção patrimonial, da Taxa de Administração devida, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido, e necessidade de aportes adicionais de recursos ao Fundo.

As Cotas deverão ser subscritas, alocadas e liquidadas durante cada Período de Alocação, equivalente, cada qual, a um período de 13 (treze) dias úteis. Os Períodos de Alocação sucederão uns aos outros, a cada 13 (treze) dias úteis, até que (i) haja a colocação do montante total das Cotas da Oferta, ou (ii) ocorra o término do Período de Distribuição, ou (iii) ocorra o encerramento parcial da Oferta, com atingimento, pelo menos, do Montante Mínimo. Dessa maneira, considerando o primeiro Período de Alocação das Cotas, os investidores poderão iniciar a subscrição com a publicação do Anúncio de Início.

A integralização das Cotas deverá ser feita na(s) Data(s) de Liquidação da Oferta, que ocorrerá(ão) no último dia útil de cada Período de Alocação em que houverem sido subscritas e alocadas as Cotas a cada investidor,

em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos adotados pela BM&FBOVESPA. As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, as quais serão alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada na(s) Data(s) de Liquidação, ao final de cada Período de Alocação, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Não será admitida a integralização de Cotas do Fundo em imóveis, direitos relativos a imóveis, bem como títulos e valores mobiliários.

As Cotas subscritas no âmbito da Oferta deverão ser integralizadas na(s) Data(s) de Liquidação da Oferta, pelo preço de emissão, qual seja, R\$ 1.000,00 (um mil reais).

#### *Inadequação de Investimento*

O investimento em Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que as características do Fundo, inclusive sua Política de Investimento, permitem que o Fundo seja classificado como um investimento em renda variável, estando os investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas no ambiente em que são negociadas. Assim, os investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 37 a 45 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas do Fundo.

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DAS COTAS, COM PRAZO INDETERMINADO DE DURAÇÃO.**

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

O Administrador e o Coordenador Líder poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou cancelar a Oferta, caso ocorram alterações posteriores, materiais e inesperadas nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição, que resultem em um aumento relevante dos riscos assumidos. Adicionalmente, o Administrador e o Coordenador Líder poderão modificar, a qualquer tempo, a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no Parágrafo 3º, do Artigo 25 da Instrução CVM n.º 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for cancelada, os atos de aceitação anteriores e posteriores ao cancelamento serão considerados ineficazes.

Na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos Artigos 25 e 27 da Instrução CVM n.º 400, as Instituições Participantes da Oferta deverão certificar-se de que os investidores que manifestarem sua adesão à Oferta, por meio da assinatura dos respectivos boletins de subscrição, (a) estão cientes de que as condições da Oferta originalmente informadas foram modificadas e (b) têm conhecimento das novas condições. Adicionalmente, o Coordenador Líder deverá comunicar aos investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a referida modificação, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início e às expensas do Fundo, para que os investidores confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, seu interesse em manter a sua aceitação à Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores,

devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes e dos custos da Oferta, em 10 (dez) dias úteis, mediante crédito em conta corrente, conforme disposto no Artigo 26 da Instrução CVM n.º 400.

#### *Suspensão e Cancelamento da Oferta*

Nos termos do Artigo 19 da Instrução CVM n.º 400, a CVM (a) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM n.º 400 ou do registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (b) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultada, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no Parágrafo Único do Artigo 20 da Instrução CVM n.º 400, no prazo de até 3 (três) dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, deduzidos dos encargos e tributos devidos, tais como IR e IOF, observadas as alíquotas previstas na legislação vigente.

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

A distribuição de Cotas será liderada pelo Coordenador Líder em regime de melhores esforços, o qual poderá contratar terceiros devidamente habilitados para distribuir Cotas.

#### *Consórcio de Distribuição*

O Coordenador Líder poderá contratar instituições integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários (Instituições Contratadas) para realizar, sob sua coordenação, a distribuição pública das Cotas da Oferta.

Até a data deste Prospecto, não havia sido contratada pelo Coordenador Líder qualquer outra instituição financeira para participar da Oferta. As Instituições Contratadas que vierem a fazer parte do consórcio de distribuição serão informadas no Anúncio de Início.

#### **Destinação dos Recursos**

O Coordenador Líder estima que os recursos líquidos obtidos no âmbito da Oferta sejam de aproximadamente R\$ 48.229.380,00 (quarenta e oito milhões, duzentos e vinte e nove mil, trezentos e oitenta reais), após a dedução das despesas da Oferta e das demais despesas correlatas atribuíveis à Oferta, conforme disposto na Seção “Demonstrativo do Custo da Oferta” na página 33 deste Prospecto, recursos estes que serão destinados prioritária e preponderantemente a investimentos imobiliários, por meio da aquisição de Ativos-Alvo pelo Fundo, conforme disposto em seu Regulamento.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

À parte da Oferta, não haverá outras fontes de recursos voltadas à consecução da Política de Investimentos.

Não obstante o acima exposto, o Fundo deverá observar os seguintes critérios de concentração por emissor:

<b>Ação</b>	<b>Emissor</b>	<b>Concentração (percentual do patrimônio líquido do Fundo)</b>
Aquisição de ativos	Instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”)	Até 20%
Aquisição de ativos	Companhia aberta	Até 10%
Aquisição de ativos	Fundo de investimento ou o patrimônio separado de cada CRI na forma da lei	Até 10%
Aquisição de ativos	pessoa física ou pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN	Até 5%
Aquisição de ativos	União Federal	Até 100%

Ainda, o Fundo observará os seguintes limites de concentração por modalidade de ativo:

<b>Ação</b>	<b>Ativo</b>	<b>Concentração</b>
Aquisição de ativos	CRI e Cotas de FII	Até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido em CRI e/ou em Cotas de FII.
Aquisição de ativos	LH, LCI e, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, debêntures, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.	Até 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido no conjunto destes ativos.
Aquisição de ativos	Ativos de Liquidez	Até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido em Ativos de Liquidez.

Ainda, o Gestor deverá observar a Política de Investimento do Fundo, sendo que, para informações sobre a estratégia e a Política de Investimento do Fundo, vide seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 54 deste Prospecto.

#### **Cronograma Indicativo da Oferta**

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



<b>Ordem dos Eventos</b>	<b>Eventos</b>	<b>Data Prevista<sup>(1)</sup></b>
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	14/12/2012
2.	Obtenção do registro da Oferta	11/03/2014
3.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	13/03/2014
4.	Publicação do Anúncio de Início	13/03/2014
5.	Início das apresentações a potenciais investidores	13/03/2014
6.	Primeira Data de Liquidação da Oferta	01/04/2014
7.	Fim das apresentações a potenciais investidores	até 180 dias a contar da publicação do Anúncio de Início
8.	Publicação do Anúncio de Encerramento	até 180 dias a contar da publicação do Anúncio de Início

*<sup>(1)</sup> Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações, a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da BM&FBOVESPA. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, segundo o disposto nos Artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400.*

#### **Demonstrativo do Custo da Oferta**

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

<b>Custos para o Fundo</b>	<b>Montante (R\$) <sup>(1)(2)</sup></b>	<b>% sobre o total da Oferta <sup>(1)(2)</sup></b>
Publicações Legais	55.000,00	0,11%
Comissão de Coordenação	500.000,00	1,00%
Comissão de Distribuição	1.000.000,00	2,00%
Auditor Independente	30.000,00	0,06%
Consultores legais	100.000,00	0,20%
Taxa para registro na CVM	82.870,00	0,17%
Taxa de Registro na BM&FBOVESPA	9.000,00	0,02%
Implantação do Fundo	18.750,00	0,04%
<b>Total dos custos<sup>(1)(2)</sup></b>	<b>1.795.620,00</b>	<b>3,59%</b>

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

*(2) Valores estimados, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$1.000,00 (um mil reais) por Cota.*

<b>Preço por Cota (R\$)</b>	<b>Custo por Cota (R\$)</b>	<b>% sobre o total da Oferta *</b>
-----------------------------	-----------------------------	------------------------------------

1.000,00	35,91	3,59%
----------	-------	-------

\* Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

### Outras Informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto e do Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, das Instituições Contratadas e/ou à CVM, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto encontra-se à disposição dos investidores na CVM ou na BM&FBOVESPA apenas para consulta e reprodução.

#### Administrador

#### **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

At.: Srs. José Alexandre Costa de Freitas // Alexandre Lodi de Oliveira

Avenida das Américas, n° 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, Condomínio Downtown

Rio de Janeiro - RJ

CEP: 22640-100

Telefone: (21) 3514-0000

Fax: (21) 3514-0099

E-mail: alexandre.freitas@oliveiratrust.com.br // alexandre.lodi@oliveiratrust.com.br

Website: [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)

Website: [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br) -> no menu superior, acessar "Produtos e Serviços" -> no menu a esquerda, clicar em "Administração de Fundos" -> no campo "Prospectos e Informativos", clicar na opção "mais" -> selecione o nome do Fundo "Créditos Securitizados - FII"

#### Coordenador Líder e Gestor

#### **GRADUAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Sra. Fernanda Ferraz Braga de Lima de Freitas

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 50, 5º a 7º andares

Vila Nova Conceição, São Paulo - SP

CEP 04543-000

Telefone: (11) 3372-8300

Fax: (11) 3372-8302

Website: [www.gradualinvestimentos.com.br](http://www.gradualinvestimentos.com.br)

([www.gradualinvestimentos.com.br](http://www.gradualinvestimentos.com.br) -> no menu superior "Investimentos", clicar na opção "Oferta Pública" -> clicar em "Prospecto da Oferta")

#### CVM

#### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

Rua Sete de Setembro, n.º 111 - 5º andar

Centro, Rio de Janeiro - RJ

CEP: 20050-901

Rua Cincinato Braga, 340 - 2º, 3º e 4º andares

Bela Vista, Edifício Delta Plaza

CEP: 01333-010

São Paulo - SP

Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) -> Fundos de Investimento -> Consulta Consolidada de Fundo

**BM&FBOVESPA**

**BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS**

Praça Antonio Prado, nº 48

Centro, São Paulo - SP

CEP 01010-901

Website: [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br) -> Mercados -> Ações -> Ofertas Públicas -> Ofertas em Andamento

*Instituições Contratadas*

Nas dependências físicas das corretoras indicadas no Anúncio de Início.

*Auditor Independente*

**CROWE HORWATH BENDORAYTES & CIA AUDITORES INDEPENDENTES**

At.: Sr. Franklin Bendoraytes

Avenida das Américas, nº. 4200, bloco 4, grupo 206/207/208

Rio de Janeiro - RJ

CEP 22640-102

Telefone: (21) 3385-4662

Fax: (21) 3385-4663

E-mail: [franklin.bendoraytes@crowehorwath.com.br](mailto:franklin.bendoraytes@crowehorwath.com.br)

Website:

*Assessores Legais*

**FreitasLeite Advogados**

Rua Gomes de Carvalho, 1.666, 9º andar

Vila Olímpia, São Paulo, SP

CEP: 04547-006

At.: Dr. Cristiano da Cruz Leite

Tel: (11) 3728-8100

Fax: (11) 3728-8101

E-mail: [cristiano@fladv.com.br](mailto:cristiano@fladv.com.br)

Website: [www.fladv.com.br](http://www.fladv.com.br)

**Declarações do Administrador e Coordenador Líder**

Declaração nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM n.º 400:

O Administrador, por meio de seus Diretores, Sr. José Alexandre Costa de Freitas, brasileiro, casado, advogado portador da cédula de identidade RG nº 78657 expedida pela OAB/RJ, e do CPF/MF nº 008.991.207-17, e Sr. Alexandre Lodi de Oliveira, brasileiro, casado, bacharel em Direito, portador da cédula de identidade RG nº 10.964.131-6 expedida pelo IFP/RJ, e do CPF/MF nº 076.922.737-66, ambos com endereço comercial na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, declara que (i) os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) este Prospecto contém as informações verdadeiras, consistentes, corretas, suficientes, relevantes e necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, bem como do objetivo, Política de Investimento do Fundo e composição da Carteira, dos riscos inerentes aos investimentos no Fundo pelos investidores e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores a tomada

de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta; e (iv) é responsável pela veracidade das informações contidas neste Prospecto.

O Coordenador Líder, por meio de seus Diretores, Sr. Evandro Soeiro Campos, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 11.559.268-4 SSP/SP e do CPF/MF nº 066.074.308-64, e Sra. Gizele Vicente Moura, brasileira, divorciada, administradora de empresa, portadora da cédula de identidade RG nº 6.747.800-1, e do CPF/MF nº 100.756.168-82, ambos com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 50, 5º, 6º e 7º andares, declara que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Administrador por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas que integram este Prospecto e o estudo de viabilidade econômico-financeiro do Fundo, sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (ii) este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, bem como do objetivo, Política de Investimento e composição da Carteira, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

### 3. FATORES DE RISCO

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## FATORES DE RISCO

Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Regulamento e neste Prospecto, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento.

Não obstante a diligência do Administrador, do gestor porventura contratado pelo Administrador para exercer as atividades de gestão da carteira de Ativos Alvo e Ativos de Liquidez do Fundo e para 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 e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

### **Risco do Fundo não alcançar a Subscrição Mínima**

Conforme disposto no Regulamento, existe a possibilidade de o Fundo não vir a ser constituído, caso não seja subscrito o Montante Mínimo ou caso a CVM não autorize a sua constituição ou funcionamento. Na ocorrência destas hipóteses, o Administrador deverá imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; (ii) em se tratando da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) retro.

### **Risco de baixa liquidez das Cotas do Fundo**

Os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os FII sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de FII podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

Conforme disposto no Regulamento e neste Prospecto de distribuição das Cotas do Fundo, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Ressalta-se que, de acordo com o Inciso III, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, somente não haverá incidência do IR retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelos FII ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao

recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

#### **Risco relativo às novas emissões**

Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo, é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas distribuições de Cotas que poderão ocorrer. A ausência do Cotista na subscrição de novas Cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo ensejará a diluição de sua participação no Fundo.

#### **Risco de baixa liquidez dos investimentos do Fundo**

A aplicação do Fundo nos Ativos-Alvo tem peculiaridades inerentes à maioria dos FII brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

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

Apesar do Fundo destinar seus recursos prioritariamente a investimentos imobiliários e/ou créditos imobiliários, por meio da aquisição de Ativos-Alvo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de Ativos-Alvo, o que poderá gerar uma concentração da Carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a esses ativos. Também é possível, que durante a existência do Fundo, os Ativos-Alvo originados no mercado primário ou negociados no mercado secundário sejam lastreados, de forma mais concentrada, em determinado segmento, e com isto não seja permitido se fazer uma melhor diversificação da Carteira do Fundo.

#### **Risco de pagamento das Cotas em ativos**

Conforme previsto no Regulamento, poderá haver a liquidação do Fundo em situações predeterminadas, sendo que, em tais hipóteses, há a possibilidade do produto da liquidação ser dado em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio.

#### **Risco de crédito**

As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a Carteira do Fundo, de forma direta ou indireta, estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderiam também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

**ESTE FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS DO FUNDO.**

**Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e à companhia securitizadora dos CRI**



(i) Os CRI poderão vir a ser adquiridos pelo Fundo com base em 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 emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

(ii) A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu Parágrafo Único, prevê 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”. No que pese o fato de o Fundo somente poder adquirir, nos termos de sua Política de Investimento prevista no Capítulo 4 acima (página 54), CRI que contem com a instituição de regime fiduciário sobre os créditos imobiliários realizado pela companhia securitizadora emissora dos CRI, por meio de termo de securitização de créditos, e a mesma tenha por propósito específico a emissão de CRI, caso prevaleça o entendimento previsto no item acima, 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 de CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI detidos pelo Fundo após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas nas emissões.

(iii) Conforme estabelecido nos contratos imobiliários, os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, juros acrescidos às parcelas serão abatidos, proporcionalmente, levando-se em conta o período entre a data de vencimento e a data do pagamento antecipado. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI detidos pelo Fundo, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelos Cotistas do Fundo.

(iv) Eventualmente, os imóveis que fazem lastro aos CRI detidos pelo Fundo poderão ser objeto de desapropriação por órgãos públicos. Nesta hipótese, ocorrerá o vencimento antecipado do contrato imobiliário e, caso o devedor não tenha recursos suficientes para liquidar o saldo devedor do contrato imobiliário, os CRI somente poderão ser amortizados na proporcionalidade do pagamento realizado pelo devedor, até a efetivação de sua liquidação total.

(v) Caso os imóveis que fazem lastro aos CRI detidos pelo Fundo sejam objeto de algum tipo de catástrofe como incêndio, alagamento ou outro fator que constitua impedimento aos devedores de exercer suas atividades, apesar da existência dos seguros que efetuam a cobertura para esses riscos, temporariamente, até que os imóveis estejam em condições para os devedores exercerem suas atividades, as rendas dos aluguéis ou o pagamento dos créditos imobiliários podem ser prejudicados e conseqüentemente afetar o pagamento dos CRI.

(vi) Para os CRI detidos pelo Fundo que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI, a vacância de um ou mais imóveis poderá afetar a garantia consistente da cessão fiduciária e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos créditos imobiliários. Os contratos imobiliários dos quais se originam os créditos imobiliários normalmente prevêem que em caso de inadimplência dos devedores, será executada a alienação fiduciária nos termos da Lei n.º 9.514/97. Este processo poderá se alongar e a retomada efetiva do imóvel, que gerará recursos financeiros para pagamento dos CRI detidos pelo Fundo pode demandar tempo ou mesmo perda financeira em função dos ônus verificados com a retomada do imóvel.

(vii) Os devedores dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI detidos pelo Fundo, ao longo do período em que vigora o prazo dos CRI, podem ter seus nomes incluídos na SERASA, ou mesmo ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de diversos fatores externos, que variam desde natureza socioeconômica (como por exemplo, desemprego, aumento de pessoas que dependam de sua renda, etc.), como também em decorrência de fatores de política externa (como inflação, câmbio, entre outros). Deste modo, no decorrer do tempo, aumenta-se a predisposição por parte do devedor em não efetuar o pagamento dos créditos que fazem lastro ao CRI e assim, aumentar o nível de inadimplência da Carteira.

(viii) Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora 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), bem como o Fundo poderá incorrer numa dificuldade de reinvestimento de seus recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

(ix) A capacidade da securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI detidos pelo Fundo depende do pagamento pelo devedor dos créditos imobiliários. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o devedor, correspondentes aos saldos do contrato imobiliário, 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 ou de afetação constituído em favor dos titulares dos CRI normalmente não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização de créditos, depende do recebimento das quantias devidas em função do contrato imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do devedor poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

(x) Para os CRI detidos pelo Fundo que possuam a condição da companhia securitizadora tornar-se única e exclusiva beneficiária dos seguros relacionados a cada emissão de CRI, caso esta obrigação não se cumpra e ocorra algum sinistro que prejudique a operação dos imóveis e a manutenção dos recursos financeiros necessários para o pagamento dos créditos imobiliários, e o devedor, na qualidade de beneficiário da apólice, não aplique os recursos do sinistro na reconstrução dos imóveis ou mesmo para mantê-los operando tal como originalmente, poderá haver queda total ou parcial das rendas locatícias, causando impacto negativo no pagamento das remunerações dos CRI.

#### **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos ou conjuntura macroeconômica - política governamental e globalização**

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém diretamente na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, dentre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros, ou influenciar a política fiscal vigente, poderá impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou

fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral. Além destes riscos, o Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: demanda flutuante por ativos de base imobiliária; competitividade do setor imobiliário; regulamentação do setor imobiliário; e tributação relacionada ao setor imobiliário.

#### **Risco de restrição na negociação**

Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

#### **Inexistência de rendimento predeterminado**

O Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos a seus Cotistas.

#### **Risco relativo à rentabilidade do investimento**

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração e da rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez a serem adquiridos pelo Fundo.

#### **Risco decorrente da precificação dos ativos**

O valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Essas flutuações tenderão a ser maiores em virtude de o Fundo poder aplicar seus recursos em títulos de longo prazo. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros (cupom), que sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados. A precificação dos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez do Fundo será realizada conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das cotas.

#### **Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas do Fundo, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros.

## **Riscos tributários**

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliários sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. 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 nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda 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. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

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

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas gozam de isenção no pagamento de IR sobre rendimentos de CRI, LCI e cotas de FII. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente aumentar a tributação sobre a rentabilidade dos CRI, LCI, e cotas de outros FII para o Fundo e, por conseguinte, para seus Cotistas. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os Ativos-Alvo, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos Ativos-Alvo poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos Cotistas. Embora as regras tributárias relativas a FII estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tais regras serem modificadas 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.

## **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 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.

## **Risco relativo ao estudo de viabilidade**

O Gestor é o responsável pela elaboração dos estudos de viabilidade econômico-financeira referentes às Emissões de Cotas, os quais podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua. Ao elaborar o Estudo de Viabilidade, o Gestor poderá levar em consideração informações e dados que privilegiem as decisões de investimento em títulos e valores mobiliários originados e/ou distribuídos por partes a ele relacionadas ou com as quais mantém relação comercial. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Gestor dependerão de aprovação prévia específica da Assembleia Geral de Cotistas.

## **Outros riscos**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e/ou Gestor, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, alteração na política monetária ou fiscal aplicável ao Fundo, os quais poderão causar prejuízos para o Fundo e para os Cotistas.

O investimento do Fundo de que trata este Prospecto apresenta riscos para o investidor. Ainda que o Gestor mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo de investimento e para o investidor.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor 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 e o Gestor mantenham 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, o Gestor ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, em hipótese alguma, serão responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da Carteira, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da Carteira ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou resgate de Cotas, nos termos do Regulamento.

**O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIAS DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC, PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### 4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

### Base Legal

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei n.º 8.668/93 e a Instrução CVM n.º 472.

### Constituição e Prazo de Duração

A constituição do Fundo e o inteiro teor do seu Regulamento foram aprovados por ato particular do Administrador, em 04 de outubro de 2012, tendo sido o ato de constituição registrado, na mesma data, no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro - RJ, sob o n.º 916062.

O inteiro teor do Regulamento foi posteriormente alterado: (i) em 05 de dezembro de 2012, por meio do *Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Cibrasec Créditos Securitizados Fundo de Investimento Imobiliário - FII*, (ii) em 01 de março de 2013, por meio do *Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Cibrasec Créditos Securitizados Fundo de Investimento Imobiliário - FII*, (iii) em 28 de outubro de 2013, por meio do *Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Cibrasec Créditos Securitizados Fundo de Investimento Imobiliário - FII*, (iv) em 27 de dezembro de 2013, por meio do *Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do Cibrasec Créditos Securitizados Fundo de Investimento Imobiliário - FII* e (v) em 22 de janeiro de 2014, por meio do *Instrumento Particular de Quinta Alteração do Regulamento do Créditos Securitizados Fundo de Investimento Imobiliário - FII*. Os instrumentos particulares de alteração do Regulamento foram registrados perante o 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 922.595, 931800, 949262, 951865 e 952741.

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

### Público Alvo

O Fundo é destinado exclusivamente à aplicação de recursos por Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 409, e que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo, sendo vedada a colocação de Cotas junto a Clubes de Investimento.

### Administração

O Fundo é administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Compete ao Administrador praticar todos os atos necessários ao funcionamento do Fundo, podendo exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir em nome do Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele e solicitar a admissão à negociação em mercado organizado as Cotas do Fundo, desde que observadas as disposições e restrições legais e regulamentares aplicáveis, às disposições do Regulamento, às deliberações da Assembleia Geral de Cotistas, observando, ainda, que as decisões de investimento e desinvestimento competem exclusivamente ao Gestor do Fundo.

Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

- I. praticar, com o auxílio do Gestor, os atos inerentes à gestão dos ativos imobiliários do Fundo;
- II. providenciar, quando e se aplicável, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
  - a) não integram o ativo do Administrador;
  - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
  - c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
  - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
  - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
  - b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais;
  - c) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
  - d) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos 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 III até o término do procedimento;
- VIII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM n.º 472 e no Regulamento;
- IX. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- X. observar as disposições constantes do Regulamento e deste Prospecto, 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 e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

O Administrador e o Gestor devem exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas. São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador e do Gestor, as seguintes hipóteses:

- I. usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- II. omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixou de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- III. adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- IV. tratar de forma não equitativa os Cotistas.

É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício específico de suas funções e utilizando-se dos recursos 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 empréstimos em nome do Fundo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar no exterior 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 rendimento predeterminado aos Cotistas;
- IX. realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor, salvo se aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Regulamento;
- XII. realizar operações com valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. realizar operações com derivativos; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

O Administrador e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

O Administrador e o Gestor devem exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

### **Gestão**

A gestão da carteira de ativos mobiliários do Fundo é exercida pela **Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

O Gestor, observadas as disposições legais e regulamentares, tomará todas as decisões de investimento e desinvestimento do Fundo em Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez, e instruirá o Administrador para que este negocie, em nome do Fundo, os títulos, valores mobiliários e demais ativos financeiros integrantes de sua Carteira.

É de responsabilidade do Gestor:

- I. gerir a Carteira,
- II. originar oportunidades de investimento na área imobiliária para o Fundo;
- III. analisar, selecionar, avaliar e recomendar investimentos ou desinvestimentos na área imobiliária para o Fundo, bem como a securitização dos créditos imobiliários de titularidade do Fundo;
- IV. estruturar, providenciar a *due diligence*, quando aplicável, e executar de investimentos na área imobiliária para o Fundo;
- V. monitorar cada investimento realizado pelo Fundo na área imobiliária;
- VI. conduzir e executar a estratégia de saída para os investimentos do Fundo na área imobiliária;
- VII. elaborar relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo, incluindo informações para a preparação dos relatórios previstos na alínea "b" do Inciso III e alínea "b" do Inciso IV do *caput* do Artigo 55 do Regulamento;
- VIII. supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a Política de Investimento descrita no Regulamento;
- IX. monitorar o desempenho do Fundo, a valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- X. sugerir a Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

- XI. fornecer todas as informações ao Administrador para a elaboração dos relatórios previstos na alínea "b" do Inciso III e alínea "b" do Inciso IV do Artigo 55 do Regulamento;
- XII. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo; e
- XIII. celebrar, dentro de sua competência, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo.

#### **Substituição do Administrador e do Gestor**

O Administrador e o Gestor do Fundo devem ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Na hipótese de renúncia:

- I. do Administrador ou do Gestor do Fundo, o Administrador fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o novo Administrador ou o novo Gestor, conforme o caso; ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, independentemente de sua eventual renúncia;
- II. exclusivamente do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até (i) ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos, ou (ii) o decurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, o que ocorrer primeiro. Após a averbação da ata da Assembleia Geral de Cotistas mencionada em (i) acima ou decorridos os 180 (cento e oitenta) dias mencionados em (ii) acima, e não havendo efetivamente um sucessor para o Administrador, este procederá à liquidação antecipada do Fundo; e
- III. exclusivamente do Gestor, este deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição pela Assembleia Geral de Cotistas mencionada no inciso I acima, observado que caso tal substituição não ocorra até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data em que este houver comunicado a Administradora sobre sua decisão de renunciar, a Administradora procederá à liquidação antecipada do Fundo.

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 Geral de Cotistas de que trata o item I acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da respectiva renúncia.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo Administrador ou eventual liquidação do Fundo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, até ser procedida a averbação referida no item II acima.

Aplica-se o disposto no item II acima mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do

Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo Administrador para processar a liquidação do Fundo.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas não eleja novo Administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Na hipótese de renúncia do Administrador, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo Administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

Adicionalmente, o Gestor será substituído no caso de descredenciamento pela CVM em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteiras, ou no caso de destituição por Assembleia Geral de Cotistas, observando-se o disposto no Artigo 49 do Regulamento, aplicando-se o disposto no item acima.

#### **Custódia, Tesouraria e Controladoria**

Os serviços de (i) custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, e (ii) tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo serão prestados pelo próprio Administrador.

#### **Escrituração das Cotas do Fundo**

Os serviços de escrituração das Cotas do Fundo serão prestados pelo próprio Administrador.

#### **Demonstrações Financeiras e Auditoria**

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador e do Gestor.

O Fundo terá exercício social com duração de 12 (doze) meses, com encerramento em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

Os serviços de auditoria independente serão prestados pelos Auditores Independentes.

#### **Objetivo de Investimento e Política de Investimento**

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo V do Regulamento, por meio de investimentos em Ativos-Alvo, preponderantemente CRI, e Ativos de Liquidez, observado o disposto no Regulamento, na legislação e regulamentação aplicável expedida pela CVM.

O Fundo buscará, mas não garantirá em nenhuma hipótese, superar a rentabilidade equivalente a 200 (duzentos) pontos-base a rentabilidade dos títulos públicos indexados à inflação do IPC-A, como as Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B). A Meta de Rentabilidade representava, na data do Suplemento da 1ª Emissão, uma rentabilidade aproximada de 15,52% (quinze inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) ao ano, observado que a Meta de Rentabilidade estará sujeita à variações e às condições de mercado, conforme a variação da remuneração da NTN-B.

Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez serão realizados em consonância com os procedimentos previstos nos Capítulos V e VI do Regulamento do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

A Carteira do Fundo será composta, preferencial e preponderantemente, pelos seguintes Ativos-Alvo:

- (i) CRI;
- (ii) LH;
- (iii) LCI;
- (iv) Desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, debêntures, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e
- (v) Cotas de outros FII que invistam preponderantemente em CRI.

Para fins de aquisição dos Ativos-Alvo e de Ativos de Liquidez pelo Fundo, o Gestor deverá verificar e observar, nas respectivas datas de aquisição, os limites de concentração por emissor e modalidade de ativo previstos nesta seção, sem prejuízo de outros estabelecidos na legislação vigente aplicáveis ao Fundo.

Os recursos do Fundo que não estiverem investidos nos Ativos-Alvo poderão ser aplicados nos seguintes Ativos de Liquidez:

- I. cotas de fundos de investimento referenciados na taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, "over extra grupo", expressa na forma de percentual ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, calculada e divulgada pela CETIP ("CDI"); e
- II. (a) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, (b) cotas de fundos de investimento que apliquem parcela preponderante de seus recursos em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional e (c) operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

O Fundo poderá manter parcela de seus recursos permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez para atender suas necessidades de liquidez.

O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão, para enquadrar a sua Carteira de acordo com os critérios de concentração previstos nesta seção e no Regulamento.

Os limites de concentração previstos nesta seção, bem como quaisquer outros estabelecidos pela legislação vigente aplicável ao Fundo, deverão ser observados diariamente pelo Gestor.

Considerada *pro forma* a aquisição dos ativos em análise, o Fundo deverá observar os seguintes limites de concentração por emissor, os quais deverão ser observados pelo Gestor previamente a cada aquisição de ativos pelo Fundo, nas respectivas datas de aquisição, sem prejuízo do disposto acima:

- I. até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for instituição financeira autorizada a funcionar pelo 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 ou o patrimônio separado de cada CRI na forma da lei;
- 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.

Para efeito de cálculo dos limites estabelecidos acima:

- I. considerar-se-á emissor a pessoa física ou jurídica, o fundo de investimento e o patrimônio separado na forma da lei, obrigados ou coobrigados pela liquidação do ativo financeiro;
- II. considerar-se-ão como de um mesmo emissor os ativos financeiros de responsabilidade de emissores integrantes de um mesmo grupo econômico, assim entendido o composto pelo emissor e por seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com ele submetidos a controle comum;
- III. considerar-se-á controlador o titular de direitos que assegurem a preponderância nas deliberações e o poder de eleger a maioria dos administradores, direta ou indiretamente;
- IV. considerar-se-ão coligadas duas pessoas jurídicas quando uma for titular de 10% (dez por cento) ou mais do capital social ou do patrimônio da outra, sem ser sua controladora;
- V. considerar-se-ão submetidas a controle comum duas pessoas jurídicas que tenham o mesmo controlador, direto ou indireto, salvo quando se tratar de companhias abertas com ações negociadas em bolsa de valores em segmento de listagem que exija, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) de ações em circulação no mercado.

Para os fins do disposto acima, deverá ser observado o disposto no Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM nº 472.

Em relação aos Ativos-Alvo, o Fundo não observará qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos imobiliários que lastrearão tais Ativos-Alvo, podendo tais créditos ser decorrentes de operações nos segmentos residencial, comercial, industrial, financeiro, entre outros.

Considerada *pro forma* a aquisição dos ativos em análise, o Fundo deverá observar ainda os seguintes critérios de concentração por modalidade de ativo, os quais deverão ser observados pelo Gestor previamente a cada aquisição de ativos pelo Fundo, nas respectivas datas de aquisição, sem prejuízo do disposto no parágrafo Quarto do Artigo 5º do Regulamento.

- I. até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido em Ativos-Alvo em CRI e cotas de FII;
- II. até 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido no conjunto dos seguintes Ativos-Alvo: LH, LCI e, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, debêntures, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades



preponderantes sejam permitidas aos FII; e

III. até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido em Ativos de Liquidez.

É vedado ao Fundo aplicar seus recursos em:

- I. fundos de investimento que apliquem no próprio Fundo; e
- II. quaisquer direitos reais sobre imóveis, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez referidos no Artigo 5º do Regulamento.

### **Processo de Análise e Seleção dos Ativos**

As decisões de investimento e desinvestimento dos recursos do Fundo nos Ativos-Alvo e nos Ativos de Liquidez serão tomadas exclusivamente pelo Gestor, independentemente de qualquer autorização específica dos Cotistas, desde que observado o quanto disposto no Regulamento.

O Gestor será responsável pelas atividades de análise e seleção dos Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento e com a legislação vigente aplicável ao Fundo, sendo que os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez selecionados deverão ser adquiridos pelo Fundo, desde que haja recursos disponíveis e suficientes para tanto, e que a aquisição não viole nenhum dispositivo do Regulamento.

O Administrador, mediante instruções e decisão do Gestor, poderá vender e renegociar os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez integrantes da Carteira, sempre respeitando os critérios de concentração previstos na Política de Investimento, independentemente de autorização específica dos Cotistas, desde que observado o quanto disposto no Regulamento.

Qualquer alteração nos critérios de concentração, bem como na Política de Investimento do Fundo, dependerá de aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de modo que, desta forma, o Administrador e o Gestor não reservam para si qualquer grau de liberdade no cumprimento da política de investimento do Fundo e do enquadramento da carteira aos critérios de concentração.

O Gestor deverá manter permanentemente, na sua estrutura organizacional, comitê de investimento, cujo objetivo seja a análise, seleção e recomendação dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo, bem como avaliação dos riscos envolvidos em cada aquisição de Ativos-Alvo.

O Gestor deverá disponibilizar ao Administrador cópia de sua política de gestão e cobrança de ativos, e informá-lo de toda e qualquer modificação.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor dependerão de aprovação prévia específica da Assembleia Geral de Cotistas.

### **Características das Cotas do Fundo**

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e serão escriturais e nominativas.

**DE ACORDO COM O DISPOSTO NO ARTIGO 2º, DA LEI N.º 8.668/93, AS COTAS DO FUNDO NÃO SERÃO**

## **PASSÍVEIS DE RESGATE, NÃO PODENDO O COTISTA REQUERER O RESGATE DE SUAS COTAS.**

O valor patrimonial das Cotas, após o início das atividades do Fundo, será resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas do Fundo.

Para fins de atualização do valor das Cotas do Fundo não são considerados dias úteis: (i) sábados e domingos; (ii) feriados de âmbito nacional; (iii) feriados do calendário financeiro; e/ou (iv) dias em que, por qualquer motivo, as instituições financeiras estejam legalmente autorizadas ou obrigadas a permanecerem fechadas.

As datas correspondentes a feriados em âmbito municipal e estadual na localidade da sede do Administrador serão considerados dias úteis, havendo atualização do valor das Cotas do Fundo em tais datas.

As Cotas do Fundo serão mantidas em contas de depósito em nome dos Cotistas perante o Administrador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

As Cotas do Fundo conferirão iguais direitos e obrigações aos Cotistas.

O Cotista do Fundo, nos termos da legislação aplicável:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos-Alvo e demais ativos financeiros integrantes do patrimônio do Fundo; e
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos que sejam utilizados como lastro dos Ativos-Alvo do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

### **Emissão de Novas Cotas**

O Fundo poderá emitir Novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, a qual deverá estipular o valor de emissão das Novas Cotas.

O valor de emissão das Novas Cotas deverá ser fixado, tendo-se em vista: (I) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, (II) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (III) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

As Novas Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos do Capítulo XIV do Regulamento.

Aos Cotistas fica assegurado o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, a ser previamente informado aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos termos do Capítulo XXII do Regulamento e da seção “Política de divulgação de informações relativas ao Fundo” deste Prospecto (página 64). Em caso de ocorrer uma nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os demais Cotistas ou a terceiros, na forma da regulamentação em vigor.

Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas enquanto não encerrada a distribuição anterior

### **Negociação das Cotas**

As Cotas do Fundo serão registradas para negociação no mercado secundário de bolsa administrado e

operacionalizado pela BM&FBOVESPA. A esse respeito, recomendamos a leitura do fator de risco “Risco de baixa liquidez das cotas do Fundo”, na página 39, acima.

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

Os titulares de Cotas somente poderão negociar suas Cotas no mercado secundário após: (i) a integralização das Cotas, (ii) o registro das Cotas para negociação no mercado secundário de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA e (iii) o início do funcionamento do Fundo, nos termos do Artigo 5º da Instrução CVM nº 472.

Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto nesta seção. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, adere aos termos do Regulamento, sem prejuízo da entrega ao Administrador dos documentos por este exigidos, necessários ao cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novo Cotista do Fundo, observado o disposto no Artigo 2º do Regulamento.

A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento e deste Prospecto, em especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições do Regulamento.

#### **Resgate, amortização das Cotas do Fundo, distribuição de resultados e Reserva de Caixa**

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472, as Cotas não são resgatáveis, sendo que não haverá amortização de cotas, exceto mediante deliberação da assembleia geral de Cotistas ou de acordo com o disposto no Regulamento.

Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá amortizar suas Cotas, total ou parcialmente, a critério do Gestor, sempre que verificar a (i) existência de caixa excedente no Fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da amortização total ou parcial dos ativos do Fundo ou (ii) na hipótese de desenquadramento da Carteira do Fundo aos critérios de concentração previstos em sua Política de Investimento verificado por período superior a 15 (quinze) dias corridos consecutivos.

Os recursos desinvestidos ficarão aplicados nos Ativos de Liquidez e serão reinvestidos em Ativos-Alvo, na medida em que o Gestor selecionar os respectivos investimentos.

Para fins do disposto acima, entende-se por disponibilidade de caixa os recursos disponíveis em caixa e os recursos disponíveis investidos em Ativos de Liquidez, menos a Reserva de Caixa (conforme definido abaixo), as provisões e os resultados auferidos pelo Fundo e ainda porventura não distribuídos aos Cotistas, observada a ordem de prioridade de pagamento abaixo, a ser observada diariamente pelo Administrador:

- I. pagamento dos encargos do Fundo descritos no Capítulo XX abaixo;
- II. pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- III. pagamento pela aquisição de bens e direitos para Carteira; e

- IV. formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas ao menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral e balanço anual encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. Não obstante, o Fundo poderá, a critério do Gestor, levantar balanço ou balancete intermediário para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, observada a prioridade de pagamentos estabelecida acima, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Observado acima, os resultados auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas a partir do 15º (décimo quinto) dia útil subsequente ao encerramento de cada mês civil, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago a partir do 15º (décimo quinto) dia útil subsequente ao encerramento dos balanços semestrais.

O Fundo constituirá uma Reserva de Caixa para suportar os encargos previstos no Artigo 46 do Regulamento, cujos recursos serão investidos em Ativos de Liquidez.

O valor da Reserva de Caixa será estabelecido discricionariamente pelo Gestor, observado um mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), podendo sua recomposição, em decorrência da utilização da reserva, ser procedida mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo, bem como de ganhos e outros recursos do Fundo.

Para fins de amortização das Cotas do Fundo e distribuição de resultados, não são considerados dias úteis: (i) sábados e domingos; (ii) feriados de âmbito nacional; (iii) feriados do calendário financeiro (iv) dias em que, por qualquer motivo as instituições financeiras estejam legalmente autorizadas ou obrigadas a permanecerem fechadas; (v) feriado no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na BM&FBOVESPA.

Terão direito às amortizações de Cotas do Fundo e à distribuição de resultados os titulares de Cotas inscritos nos registros de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, no fechamento do último dia útil do mês que preceder à amortização.

O Administrador manterá os registros contábeis, permanentemente atualizados, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas pagas e/ou distribuídas aos Cotistas em virtude de amortização de Cotas e distribuição de resultados.

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

Compete privativamente à assembleia geral de Cotistas:

- I. tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- II. deliberar pela alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no Artigo 48 do Regulamento;
- III. deliberar pela alteração dos critérios de concentração previstos nos Artigos 6º e 7º do Regulamento do Fundo;

- IV. deliberar pela destituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- V. deliberar pela destituição do Gestor e escolha de seu substituto;
- VI. deliberar sobre realização de novas Emissões de Cotas;
- VII. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VIII. deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- IX. deliberar pela alteração do mercado em que as Cotas serão admitidas à negociação;
- X. deliberar pela eleição e/ou destituição de representante dos Cotistas;
- XI. deliberar sobre aumento das despesas e encargos do Fundo de que trata o Artigo 46 do Regulamento;
- XII. deliberar sobre o estabelecimento e/ou alteração de regras referentes à instalação, composição, organização e funcionamento de comitês de investimentos para o Fundo; e
- XIII. análise de situações que possam caracterizar conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente da assembleia geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização de dados cadastrais do Administrador e do Gestor, devendo ser providenciada a comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias.

A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da assembleia geral de Cotistas ou do ato unilateral do Administrador, conforme o caso, e do regulamento consolidado do Fundo.

A convocação da assembleia geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada a cada Cotista, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo Cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (*e-mail*), do qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal assembleia geral de Cotistas e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

A assembleia geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Gestor tiver a sede, e quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a convocação, realizada conforme o disposto acima, indicará com clareza o lugar da assembleia.

A convocação da assembleia geral de Cotistas deverá ser realizada com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência.

Da convocação da assembleia geral de Cotistas devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada.

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

A assembleia geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador, pelo Gestor ou por Cotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, se houver.

O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia, e mantê-los lá até a sua realização.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (uma) Cota e a cada Cota será atribuído o direito a 01 (um) voto, sem prejuízo de eventual restrição de voto nos termos do Regulamento.

Em caso de deliberação sobre o item II acima que envolva a alteração da meta de rentabilidade (*benchmark*) objetivada pelo Fundo para as Cotas, a Assembleia Geral de Cotistas dependerá de um quórum de instalação de, no mínimo, titulares representando percentual superior a 50% (cinquenta por cento) das Cotas.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, com exceção das deliberações relativas às matérias previstas nos itens II, VII e XIII do acima, que dependerão da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a metade das Cotas emitidas.

Somente poderão votar na assembleia geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano e desde que, no dia útil imediatamente anterior à data fixada para a realização da assembleia, o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de "Registro dos Cotistas" e suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito, observadas as restrições estabelecidas abaixo.

Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via e-mail), desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até 1 (um) dia de antecedência da respectiva assembleia geral de Cotistas.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser aprovadas mediante processo de consulta formal realizada pelo Administrador por escrito, via carta, fax ou e-mail, sem necessidade de reunião, caso em que os Cotistas terão o prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados do recebimento da consulta, para respondê-la ao Administrador.

Da consulta deverão constar todas as informações necessárias ou apropriadas para o exercício do direito de voto do Cotista.

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas:

- I. o Administrador ou o Gestor;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III. empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e
- IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

## **Restrições do Direito de Voto e Cotistas Conflitados**

Visando prevenir eventual concentração de Cotas por um único investidor, fica estabelecido que o Cotista que for titular de Cotas representativas de percentual superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo não terá direito a voto, nas deliberações da assembleia geral de Cotistas do Fundo, em relação às Cotas que excederem o referido percentual.

A Assembleia Geral de Cotistas pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e controle gerencial dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Somente podem exercer as funções de representante de Cotistas pessoas físicas ou jurídicas que atendam os seguintes requisitos:

- I. ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador ou no Gestor, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- III. não exercer cargo ou função em sociedades relacionadas direta ou indiretamente com os Ativos-Alvo, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza.

## **Liquidação do Fundo**

O Fundo será liquidado (i) na ocorrência do disposto no Parágrafo Primeiro do Artigo 28 do Regulamento (caso não seja alcançada a Subscrição Mínima), (ii) pela alienação da totalidade dos Ativos-Alvo, ou (iii) mediante deliberação da assembleia geral de Cotistas convocada para esta finalidade.

Na liquidação do Fundo, todos os ativos financeiros integrantes de sua Carteira deverão ser realizados e o produto da liquidação do Fundo deverá ser distribuído aos Cotistas, na proporção de suas Cotas, dentro de 90 (noventa) dias contados da liquidação do Fundo, em moeda corrente nacional, pelos meios admitidos pela legislação aplicável, após o pagamento de todas as despesas do Fundo.

Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a Carteira, os títulos e valores mobiliários da Carteira serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador e o Gestor estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil Brasileiro.

Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

A regra de constituição de condomínio prevista acima é aplicável também às amortizações de Cotas, quando assim deliberado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas e o Fundo não conseguir alienar os Ativos-Alvo integrantes de sua Carteira de forma a possuir disponibilidades para efetuar o pagamento da amortização em moeda corrente nacional.

As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

O custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da Carteira pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias corridos, contados da notificação referida acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da Carteira na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

Após a partilha dos ativos, 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 Artigo 40 do Regulamento, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- III. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.

#### **Política de divulgação de informações relativas ao Fundo**

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
  - a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período;
  - b) valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- II. até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a Administração do Fundo,



indicando a data de início e a da solução final, se houver;

III. até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

- a) demonstração dos fluxos de caixa do período;
- b) o relatório do Administrador, observado o abaixo disposto;

IV. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras
- b) o relatório do Administrador, observado o abaixo disposto; e
- c) o parecer do auditor independente;

V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

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

Os relatórios previstos na alínea "b" do item III e alínea "b" do item IV acima devem conter, no mínimo:

I. descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período, conforme relatório disponibilizado pelo Gestor;

II. programa de investimentos para o semestre seguinte, a ser disponibilizado pelo Gestor;

III. informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, a serem elaborados pelo Gestor, sobre:

- a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo, conforme relatório disponibilizado pelo Gestor;
- b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
- c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio 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;

IV. relação das obrigações contraídas no período;

V. rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;

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

VII. 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.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas em sua página na rede mundial de computadores (website: [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)) os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

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

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

III. Prospecto, nos casos de ofertas públicas registradas na CVM, material publicitário e Anúncios de Início e de Encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM n.º 400;

IV. fatos relevantes.

A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às 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.

Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas.

A publicação de informações referidas acima deve ser realizada na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação acima referida, enviar as informações acima mencionadas à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)).

O Administrador deverá enviar a cada Cotista:

I. no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;

II. semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito das Cotas, 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; e

III. 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 IR.

Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM n.º 472, 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) na hipótese do investimento do Fundo ser passível da isenção prevista nos termos do Artigo 3º, Parágrafo Único, da Lei nº 11.033/04, caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Ainda, na hipótese acima mencionada, 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.

#### **Forma de divulgação de informações**

A divulgação de informações previstas no Regulamento deve ser feita por meio de publicação na página do Administrador na rede mundial de computadores, qual seja: [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br).

#### **Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas**

Para solicitar maiores informações sobre o Fundo, os Cotistas poderão entrar em contato as instituições abaixo indicadas.

##### *Administrador*

#### **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

At.: Srs. José Alexandre Costa de Freitas // Alexandre Lodi de Oliveira  
Avenida das Américas, n° 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, Condomínio Downtown  
Rio de Janeiro - RJ  
CEP: 22640-100  
Telefone: (21) 3514-0000  
Fax: (21) 3514-0099  
E-mail: [ger2.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:ger2.fundos@oliveiratrust.com.br) // [alexandre.lodi@oliveiratrust.com.br](mailto:alexandre.lodi@oliveiratrust.com.br)  
Website: [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)

##### *Coordenador Líder e Gestor*

#### **GRADUAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Sra. Fernanda Ferraz Braga de Lima de Freitas  
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 50, 5º a 7º andares  
Vila Nova Conceição, São Paulo - SP  
CEP 04543-000  
Telefone: (11) 3372-8300  
Fax: (11) 3372-8302  
Website: [www.gradualinvestimentos.com.br](http://www.gradualinvestimentos.com.br)

#### **BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS**

Praça Antonio Prado, n° 48  
Centro, São Paulo - SP  
CEP: 01010-901  
Website: [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br)

#### **Taxa de Administração, Taxa de Custódia e Remuneração da Auditoria Independente**

Pelos serviços de administração do Fundo, gestão de sua Carteira, escrituração de suas Cotas e estruturação, o Fundo estará sujeito a uma Taxa de Administração, equivalente ao somatório dos seguintes parâmetros: (a) 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo, a partir do primeiro dia do mês referente à primeira integralização das Cotas do Fundo, observado que a parcela da taxa de administração devida exclusivamente ao Administrador estará sujeita ao valor mínimo mensal de R\$ 8.200,00 (oito mil e duzentos reais), conforme disposto na tabela abaixo; e (b) parcela fixa mensal no valor de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais). A Taxa de Administração será provisionada todo dia útil à razão de

1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e paga mensalmente no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços. A Taxa de Administração será distribuída aos prestadores de serviço do Fundo da seguinte forma:

<b>Taxa</b>	<b>Fração em relação ao patrimônio líquido (%)</b>	<b>Valor mínimo mensal (R\$)</b>
Remuneração do Administrador pelos serviços de administração do Fundo.	0,15%	R\$8.200,00
Remuneração do Administrador pelo serviço de escrituração das Cotas do Fundo.	-	R\$1.500,00
Remuneração do Gestor pelos serviços de gestão da Carteira do Fundo e estruturação.	0,80%	-

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas pelo Fundo diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas, em conjunto com os tributos incidentes, não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

As frações da Taxa de Administração devidas ao Gestor e aos demais prestadores dos serviços contratados pelo Fundo serão calculadas e pagas conforme estabelecido nos contratos de prestação de serviços celebrados entre as partes.

A Taxa de Administração, nos termos da legislação aplicável, não compreende os serviços de (i) custódia de ativos financeiros integrantes da Carteira, (iii) auditoria independente, e (iv) consultoria especializada contratada com terceiros, os quais poderão ser cobrados do Fundo, a título de encargos do Fundo, entre outros previstos no Regulamento.

Não serão cobradas taxas de ingresso ou de saída do Fundo, bem como taxa performance em função do desempenho do Fundo.

O montante equivalente a até 80% (oitenta por cento) da parcela da Taxa de Administração devida exclusivamente ao Administrador poderá ser pago diretamente pelo Fundo a terceiros indicados pelo Administrador, que venham a ser contratados para a prestação de serviços auxiliares à administração do Fundo.

Pelos serviços de custódia e controladoria, o Fundo estará sujeito a uma taxa de custódia qualificada, equivalente ao valor correspondente a 0,08% (oito centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo, a partir do primeiro dia do mês referente à primeira integralização das Cotas do Fundo. A taxa de custódia qualificada será provisionada todo dia útil à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e paga mensalmente ao Administrador no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo sujeita ao piso mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Serão acrescidas à parcela da Taxa de Administração devida exclusivamente ao Administrador, as despesas devidamente comprovadas com viagens, estadias e transporte necessárias ao comparecimento e participação do Administrador nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo, quando estas não ocorrerem na sede deste.

Os valores previstos nesta seção serão atualizados monetariamente, na menor periodicidade permitida em lei, pela variação acumulada do IGP-M.

Pelos serviços de auditoria independente das contas do Fundo, o Fundo estará sujeito ao pagamento anual de

R\$15.500,00 (quinze mil e quinhentos reais), devido ao Auditor Independente. Serão acrescidas as despesas devidamente comprovadas com viagens, estadias e transporte necessárias à execução deste serviço.

### **Encargos do Fundo**

Constituirão encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe poderão ser debitadas pelo Administrador:

- I. Taxa de Administração, conforme acima descrita, prevista no Capítulo XII do Regulamento;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na legislação aplicável;
- IV. gastos de distribuição primária de Cotas do Fundo, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas à contratação de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de investimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo;
- IX. 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;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. taxas de ingresso e/ou saída dos fundos em que o Fundo seja cotista, conforme o caso;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo; e
- XIV. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da legislação aplicável.

Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento ou na legislação aplicável como encargos do Fundo deverão correr por conta do Administrador.

O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pelo Administrador ou pelo Gestor, conforme o caso, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de

Administração fixado no Regulamento.

### **Regras de Tributação do Fundo**

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto foram elaboradas com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Cotas.

#### *Tributação dos Cotistas*

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do IR na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Nos termos do Artigo 3º, inciso III e Parágrafo Único, da Lei n.º 11.033/04, estão isentos de IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo, desde que:

- I. suas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- II. o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas;
- III. o Cotista pessoa física não seja 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.

**O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIR COTAS DESTE FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA ESTEJAM ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.**

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou na liquidação de Cotas do Fundo, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento):

- I. na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos Cotistas;
- II. às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

O IR será considerado:

- I. antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado;
- II. tributação exclusiva, nos demais casos.

Poderá haver a incidência de IOF/Títulos à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da operação, limitado a um percentual do rendimento, previsto em tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, em caso de cessão ou repactuação das Cotas do Fundo em prazo inferior ao 29º (vigésimo nono) dia da aplicação no Fundo, observando-se que a alíquota poderá ser majorada por ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

Conversões de moeda estrangeira para real, bem como de real para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. As liquidações de operações de câmbio para ingresso de recursos no País, realizadas por investidor estrangeiro, para aplicação no mercado financeiro e de capitais, estão sujeitas ao IOF/Câmbio à alíquota de 6% (seis por cento). Todavia, as liquidações de operações de câmbio relativas ao retorno dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota zero do imposto. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Os Cotistas residentes ou domiciliados no exterior, regra geral, ficam sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável ao Cotista pessoa física residente no Brasil. As exceções dizem respeito a Cotistas sediados em localidades de tributação favorecida e a Cotistas registrados de acordo com a Resolução CMN n.º 2.689, que não sejam residentes ou domiciliados em país com tributação favorecida, os quais, em determinadas situações, estão sujeitos a um tratamento tributário diferenciado. Para maiores informações acerca de tal tratamento diferenciado, recomendamos que os investidores consultem seus respectivos assessores legais.

Caso o tratamento tributário dos Cotistas sofra alterações, o Administrador enviará uma comunicação a cada um dos Cotistas informando as alterações na legislação tributária.

Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador, em conjunto com o Gestor, analisará a mudança na legislação tributária para verificar a necessidade da convocação de Assembléia Geral de Cotistas.

#### *Tributação do Fundo*

Nos termos da Lei n.º 8.668/93, conforme alterada, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras sujeitam-se à incidência do IR na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas.

O IR poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação acima mencionada será efetuada proporcionalmente à participação do Cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção.

A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita a isenção será considerada exclusiva de fonte.

Nos termos do Artigo 16-A, Parágrafo Primeiro, da Lei n.º 8.668/93, conforme alterada, não estão sujeitas à incidência do IR na fonte prevista acima as aplicações efetuadas pelo Fundo nos Ativos-Alvo.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo não estão sujeitos à tributação pelo IOF.

Caso o tratamento tributário do Fundo sofra alterações, o Administrador enviará uma comunicação aos Cotistas informando as alterações na legislação vigente.

Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, o Administrador, em conjunto com o Gestor, analisará a mudança na legislação tributária para verificar a necessidade da convocação de Assembléia Geral de Cotistas.

#### **Política de Voto**

O Gestor adota Política de Voto, que disciplina e define o seu objeto e aplicação, princípios gerais, matérias relevantes obrigatórias para o exercício de direito de voto e suas exceções, processo decisório e situações de conflito de interesses, bem como a sua publicidade.

O Gestor exercerá, obrigatoriamente, o direito de voto do Fundo nas assembleias que tratem das matérias relevantes obrigatórias, sem prejuízo das Situações de Exceção, conforme definidas na Política de Voto, sendo-lhe facultado o exercício do direito de voto em relação a outras matérias sempre que, a seu critério, julgar que seja de interesse do Fundo e de seus investidores.

As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da Política de Voto, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

A Política de Voto de que trata esta seção ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: <http://www.gradualinvestimentos.com.br/>.

#### **Foro**

Nos termos do Regulamento, foi eleito o foro da Comarca do Rio de Janeiro - RJ, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer questões relativas ao Fundo, bem como com relação ao seu Regulamento.



**5. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO NO BRASIL**

---

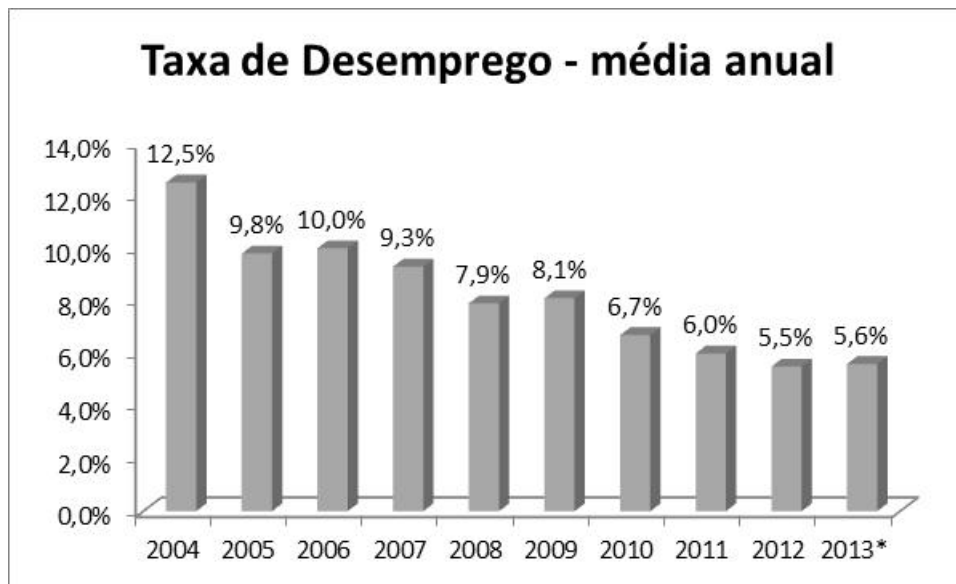
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO NO BRASIL ELABORADO PELO COORDENADOR LÍDER

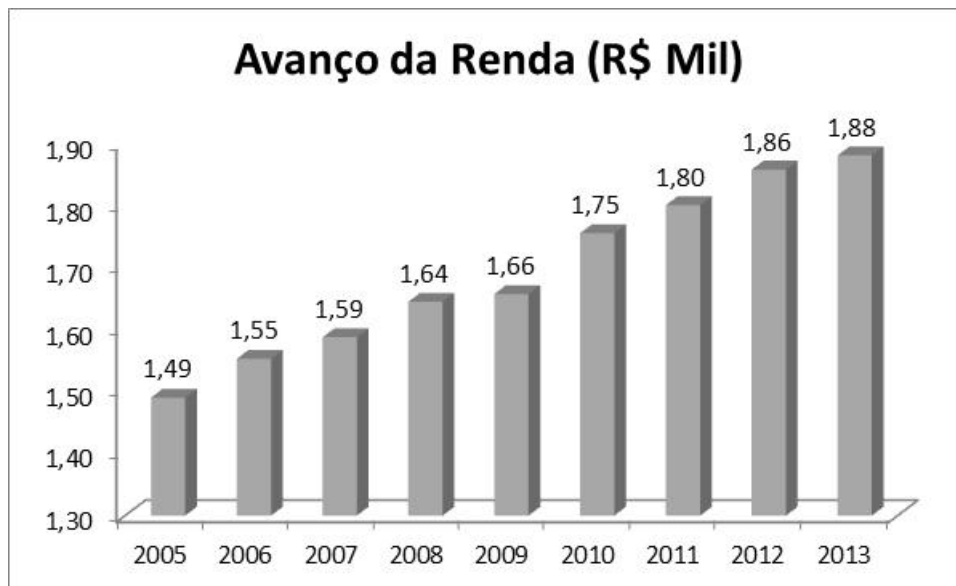
### Histórico

O setor imobiliário no Brasil

O setor imobiliário no Brasil é um dos setores da economia em forte expansão, por conta do ambiente econômico estável, pela expansão do emprego, pelo aumento da renda e do poder aquisitivo da população, que favorecem a confiança do consumidor brasileiro, e pela expansão do crédito imobiliário.



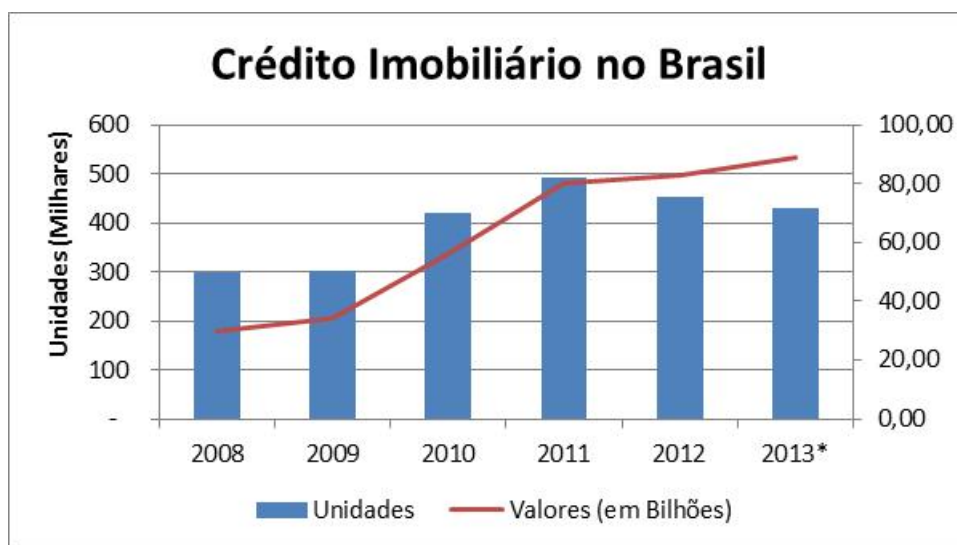
Fontes: "Informações Estatísticas" - Abecip, PME/IBGE e CNI - Pesquisa mensal de emprego



Fonte: IPEA

Uma análise do número de unidades financiadas seja para construção ou para aquisição também mostra o crescimento do setor, conforme demonstra a tabela abaixo com dados de operações contratadas no Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

A comparação entre o número de operações contratadas entre 2008 e 2013 mostra a mudança do setor imobiliário brasileiro, onde o ambiente econômico, a elevação do emprego, da renda e da oferta de crédito criaram uma mudança de patamar no setor.



\*2013 - jan a out

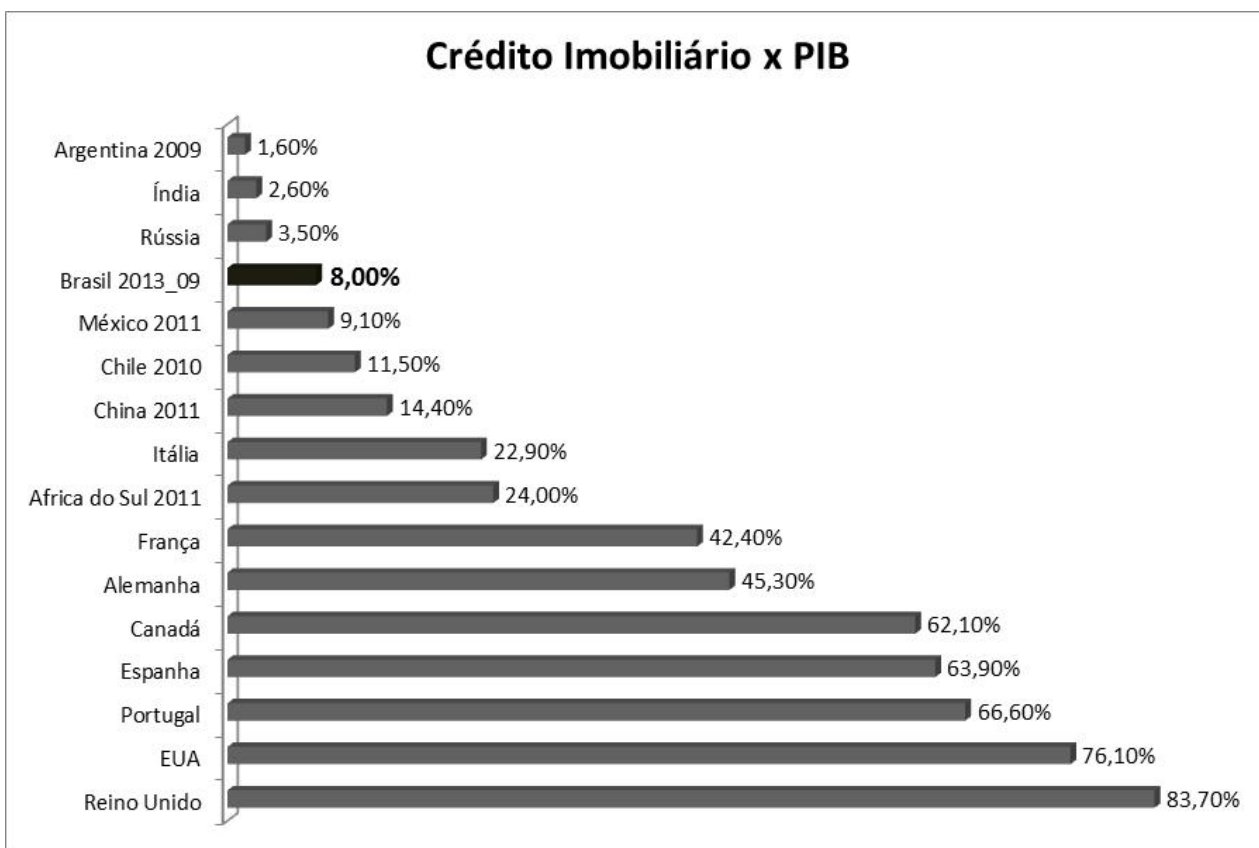
Fonte: ABECIP

Tal crescimento ocorre em um cenário benigno, pois vem acompanhado de um aumento na renda dos tomadores de crédito pelo favorecimento do cenário macroeconômico e de um aumento no prazo de financiamento e conseqüente menor pressão sobre a renda dos financiados. Eventuais mudanças no cenário global com os riscos crescentes apresentados nos últimos anos nos Estados Unidos e na Europa poderá reduzir o ritmo crescente do crédito imobiliário brasileiro, mas devido ao déficit de moradias próprias no País é de se esperar que o setor continue crescendo nos próximos anos, apesar do agravamento dos riscos do cenário global.

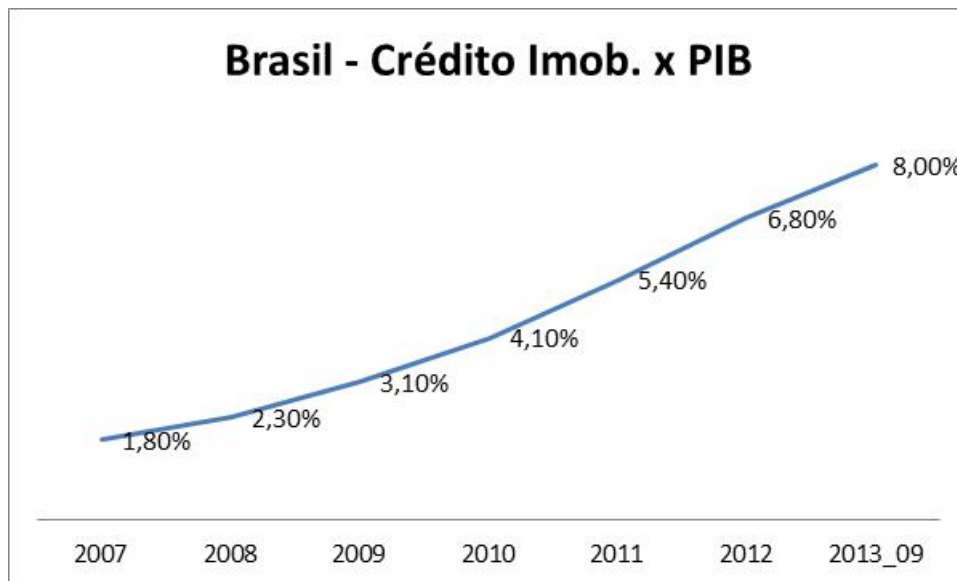
O programa de incentivo à compra de moradia às famílias de baixa renda ("Minha Casa minha Vida") também figura dentre os fatores de aquecimento da demanda por imóveis, pois visa dar acesso ao mercado imobiliário a uma fatia maior da população brasileira.

Por outro lado, o crescimento do crédito imobiliário apesar de robusto, ainda é recente como mostram os dados históricos.

Não obstante todo este movimento expansionista, o crédito imobiliário como proporção do PIB no Brasil ainda é pequeno quando comparado com outros países, indicando um amplo espaço para o seu crescimento.



Fontes: "Informações Estatísticas" - Abecip, Banco Central do Brasil, Felaban, Hypostat e HFN



Fontes: "Informações Estatísticas" - Abecip, Banco Central do Brasil, Felaban, Hypostat e HFN

As recentes mudanças no cenário global e a redução do crescimento econômico Estados Unidos e na Europa, poderão reduzir o ritmo de crescimento do mercado imobiliário no Brasil, que poderá não continuar crescendo no ritmo acelerado dos últimos anos. Tal redução do crescimento poderá ser benéfica aos compradores de imóveis uma vez que o ritmo crescente das compras vinha mostrando uma maior preocupação dos agentes de mercado em relação aos preços crescentes dos preços dos aluguéis e do metro quadrado para a compra de imóveis. Uma eventual redução dos preços de compra no mercado de imóveis no curto prazo poderá permitir

que novos compradores possam se habilitar à compra da casa própria e a tendência de crescimento do setor para os próximos 4 (quatro) anos deve se manter.

### **Mercado de Securitização**

Até a edição da Lei n.º 9.514/97, o principal modelo de financiamento imobiliário residencial vigente no Brasil é baseado no direcionamento de recursos da poupança pela Caixa Econômica Federal e bancos comerciais, de acordo com as regras do SFH (Sistema Financeiro da Habitação) e nas linhas de financiamento instituídas com recursos do FGTS.

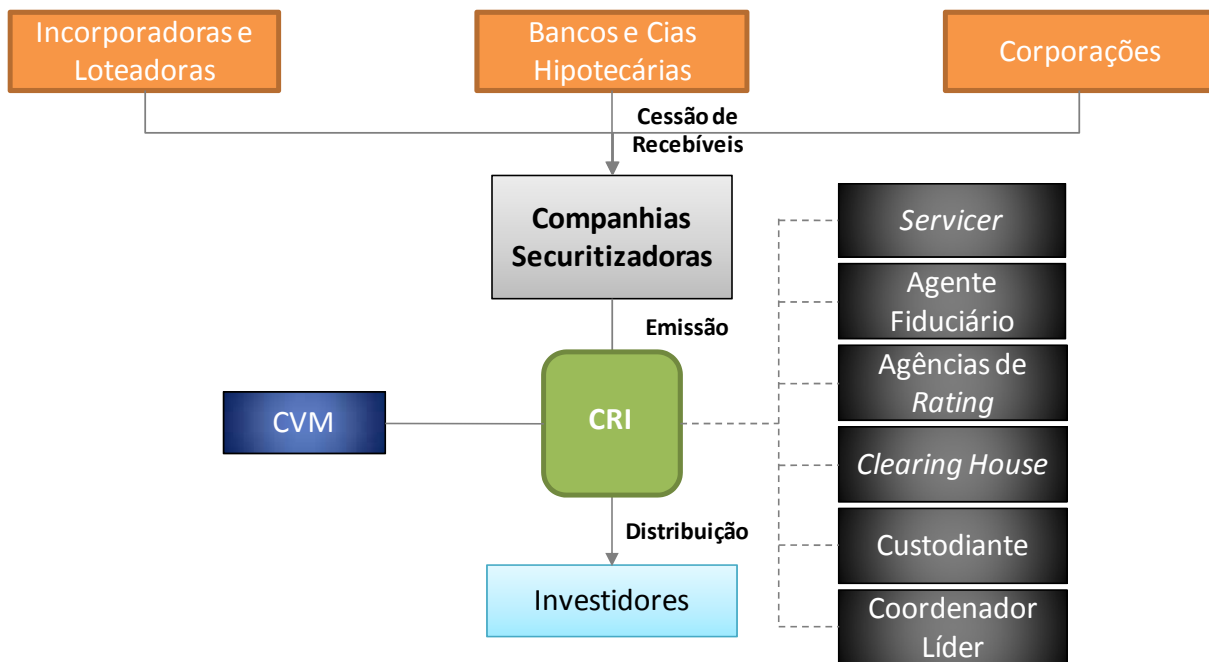
Com a aprovação da Lei n.º 9.514/97, que instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) criou uma estrutura legal que permitiu ao Mercado de Capitais ter acesso aos créditos oriundos das operações de financiamento imobiliário.

As principais inovações trazidas na aprovação do SFI foram a:

- i) Criação das Empresas Securitizadoras
- ii) Criação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)
- iii) Instrumentalização de um mecanismo de segregação de risco chamado de Regime Fiduciário que exclui os créditos adquiridos pela Securitizadora de seu patrimônio, passando a constituir um patrimônio em separado que não é alcançado no caso de falências, e
- iv) Introdução na legislação brasileira da alienação fiduciária de imóveis, que é o instrumento essencial para as garantia efetiva das operações de financiamento imobiliário.

A securitização imobiliária é um processo estruturado e coordenado por uma instituição especializada não-financeira (companhia securitizadora), por meio do qual os créditos imobiliários adquiridos no mercado primário são empacotados e convertidos em títulos imobiliários (CRI), passíveis de negociação no mercado financeiro e de capitais. A securitização de recebíveis é regulamentada pela Lei n.º 9.514/97 e pela CVM, por meio da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

Os CRI adquiridos pelos investidores permitem que os recursos sejam direcionados para os originadores (incorporadoras, loteadoras, construtoras, corporações, companhias hipotecárias e bancos) viabilizando a recomposição de seu capital de giro, subsidiando novos lançamentos imobiliários. Trata-se, portanto, de uma mudança no modelo clássico de intermediação financeira, que tende a ganhar cada vez mais representatividade na economia brasileira, diante dos claros benefícios que agrega: recursos mais baratos para tomadores, remuneração mais atraente para aplicadores e mitigação de riscos pelas estruturas das operações. A esse respeito, veja fluxo ilustrado abaixo:



Companhia Securitizadora	Avalia e adquire as carteiras/recebíveis, aprova a estrutura de garantias e estrutura o CRI a ser emitido. Passadas estas etapas, providencia a emissão do CRI e, em conjunto com o coordenador líder (quando houver), realiza sua distribuição aos investidores, viabilizando a integração dos mercados imobiliário e de capitais. Como administrador do patrimônio separado, é responsável por zelar pela integridade da operação até seu encerramento, contratando os diversos <i>servicers</i> , incluindo o agente fiduciário e <i>rating agencies</i> , garantindo informação adequada aos investidores e à CVM.
<i>Servicer</i>	Processa e controla a carteira de recebíveis imobiliários, conforme contratado pela securitizadora. No caso da securitizadora terceirizar a análise dos créditos, analisa a carteira de acordo com os critérios de seleção da securitizadora.
<i>Clearing House</i>	Permite o registro, controle e negociação do CRI.
Custodiante	Custodia as CCIs, permitindo a adequada constituição do regime fiduciário declarado pela securitizadora.
Agente Fiduciário	Acompanha as emissões no mercado, supervisionando a adequada administração do patrimônio separado, a partir das informações fornecidas pela securitizadora, <i>clearing house</i> , etc...
Agencia de <i>Rating</i>	Emitir relatório de avaliação de risco do CRI, com especial foco na estrutura, carteira, emissores e garantias.
Coordenador Líder	Coordenar a colocação pública do CRI em parceria com a securitizadora tendo obrigatoriedade dispensada em determinadas emissões públicas.
CVM	Regula e supervisiona as securitizadoras. Devendo, previamente, aprovar as emissões, a exceção daqueles casos automaticamente dispensados disso, em função de normas.

Os CRI podem ter como lastro carteiras compostas por contratos, promessas ou escrituras de compra e venda, de imóveis, firmados com compradores de: unidades residenciais (casas ou apartamentos) concluídas ou em construção; unidades comerciais (lojas ou salas comerciais) concluídas ou em construção; lotes urbanos, com infraestrutura concluída ou em execução.

No segmento de operações corporativas os CRI permitem estruturar captações de recurso de longo prazo através de operações de:

**“Build-to-suit”** (imóveis construídos sob medida): contratos de locação a longo prazo no qual o imóvel é construído para atender os interesses do locatário, já pré-determinado. Deste modo é possível viabilizar projetos de empreendimentos imobiliários que atendam as rígidas normas estabelecidas pelos futuros usuários da construção e os prazos curtos para execução. O prazo do contrato é calculado de modo que o lucro obtido com o uso do imóvel cubra os custos do empreendimento, ou parte dele.

**Desmobilização:** A desmobilização é praticada por empresas que buscam a desoneração de seus balanços e maior capacidade de investimento em sua atividade principal. A operação de desmobilização é feita com a compra do ativo imobilizado por um terceiro, que passa a ser locado para o mesmo, através de um contrato de longo prazo.

**“Sale-and-lease-back”:** A operação tem o mesmo conceito da desmobilização, porém, o imóvel continua com a empresa.

**Contratos de aluguel de *shopping center*:** Trata-se de uma emissão de CRI com lastro em recebíveis imobiliários decorrentes dos contratos de locação de lojas de shopping centers, celebrados entre os lojistas do shopping center e o proprietário do mesmo. Os fluxos de caixa dos recebíveis permitem ao proprietário do shopping antecipar a receita dos recebíveis.

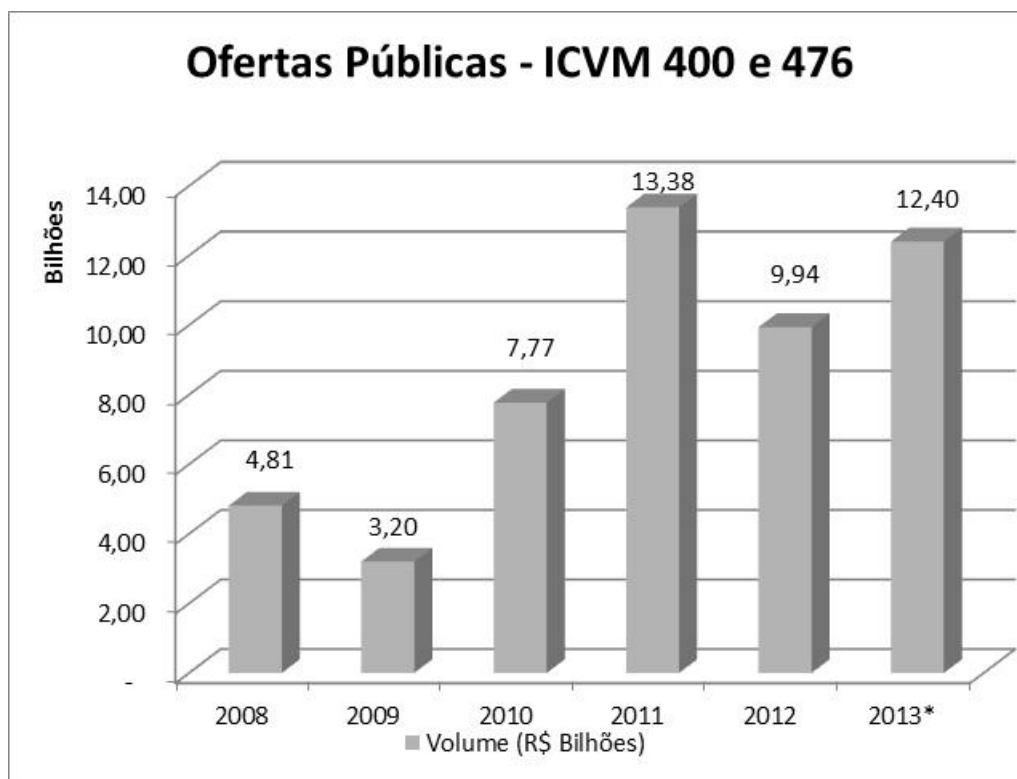
São investidores potenciais do CRI:

- i. Os bancos, pela possibilidade de utilizarem o CRI para atender condicionamento regulatório de concessão de crédito imobiliário;
- ii. Os investidores pessoas físicas, que se beneficiam da possibilidade de geração de renda frequente e da isenção de IR sobre estes rendimentos;
- iii. Os fundos de investimento, que passam a contar com um instrumento adicional de diversificação de risco e com lastro apropriado (alienação fiduciária de imóveis); e
- iv. Os institutos de previdência e os fundos de pensão, que têm nos CRI um ativo capaz de favorecer o atingimento de metas atuariais, seja pelos seus prazos, usualmente mais longos, seja pelo seu *benchmark*, que geralmente prevê um prêmio sobre um índice de inflação.

Os CRI emitidos no Brasil têm remunerado os investidores com um prêmio em relação aos índices de inflação, em particular o IGP-M. Este prêmio guarda relação com as remunerações previstas nos contratos de financiamento imobiliário que usualmente lhes servem de lastro. Os prazos geralmente longos dos CRI e o fato do CRI ser um instrumento de investimento relativamente novo, tendo sido criado em 1997, também contribuem para existência deste prêmio, que tende a servir como fator de atração para todos os potenciais investidores.

A securitização de recebíveis imobiliários no Brasil é um mercado crescente dentro deste cenário favorável de aumento da demanda por financiamento por parte de incorporadoras, construtoras, loteadoras, e também apresentou significativa expansão. Este desenvolvimento tem como uma base uma série de fatores, incluindo: (i) a instituição do Sistema de Financiamento Imobiliário e aprimoramento do arcabouço legal; (ii) aumento da necessidade de financiamento do setor imobiliário e (iii) atratividade destes títulos por parte dos investidores. Nesse sentido, veja o gráfico abaixo:





\*Até 29/11/13

Fonte: BM&FBOVESPA

#### Mercado de FII

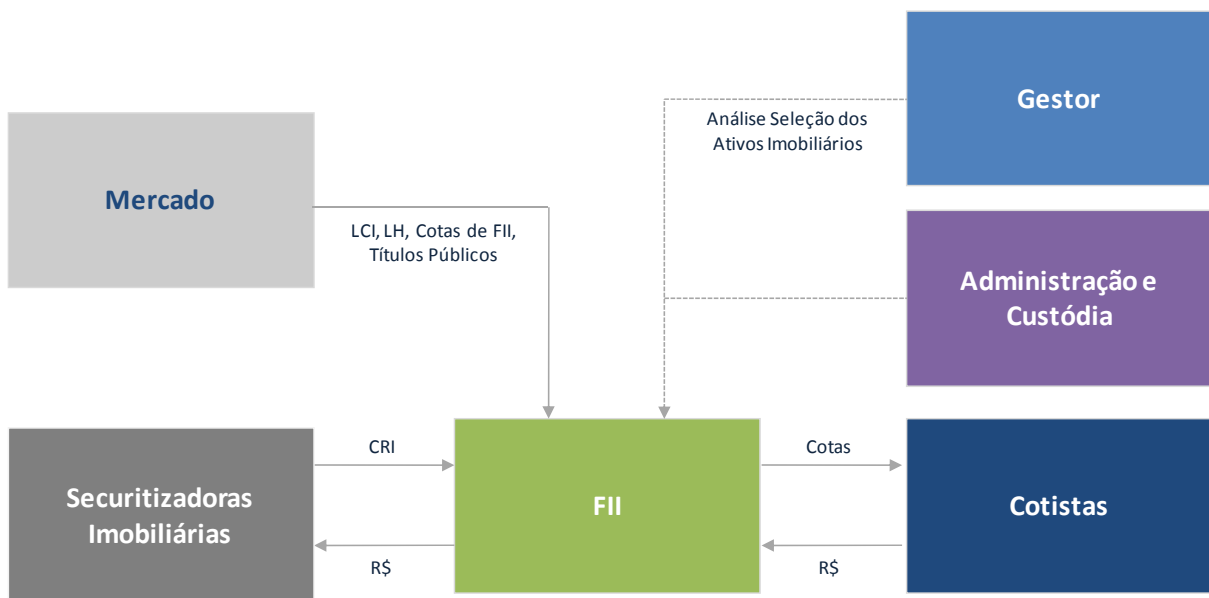
A Lei n.º 8.668/93, que criou os FII, como sendo uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários.

Como forma de incentivar o investimento no segmento imobiliário, a Lei n.º 11.033/04, alterada pela Lei n.º 11.196/05, garantiu a isenção da cobrança do IR no recebimento dos rendimentos auferidos para os investidores pessoa física dos FII.

Este benefício é válido contanto que o fundo tenha, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e para aqueles que não detenham 10% (dez por cento) ou mais das cotas ou cujas cotas não lhes dêem direito ao recebimento superior a 10% (dez por cento) dos rendimentos totais do fundo. Além disso, o Fundo deve ter suas cotas negociadas exclusivamente em Bolsa de Valores ou em mercado de balcão organizado.

Através dos FII, os investidores podem aportar seus recursos em imóveis destinados para renda, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na construção de imóveis, na aquisição de imóveis prontos, ou no investimento em projetos que viabilizem o acesso à habitação e serviços, para posterior alienação, locação ou arrendamento, bem como em ativos lastreados em crédito imobiliários.

## A Estrutura Básica de Funcionamento do FII

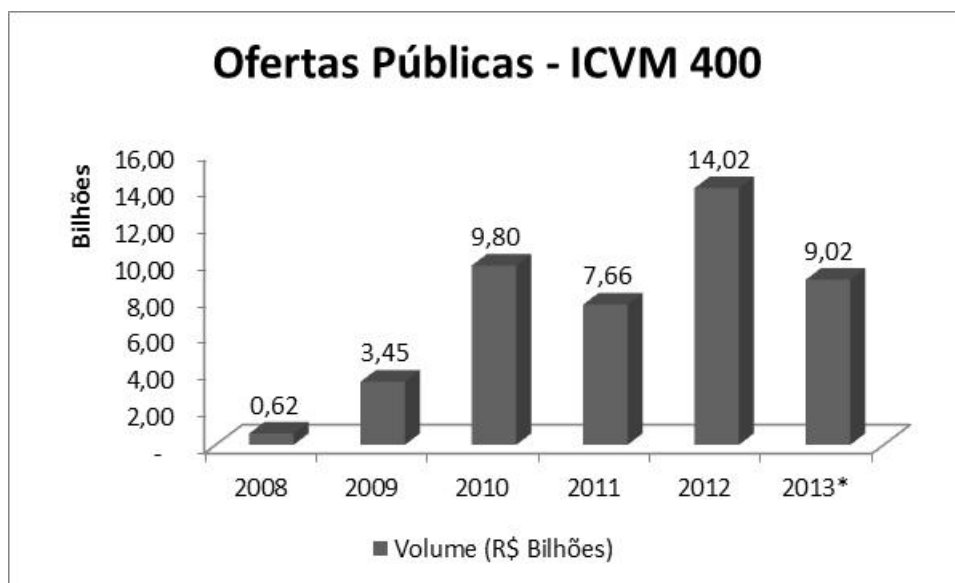


## Legislação

Os FII e as matérias que os circundam são regulados pelas seguintes leis e instruções:

- Lei n.º 6.385/76 - dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e dá outras providências;
- Lei n.º 8.668/93 - dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos FII e dá outras providências;
- Instrução CVM n.º 472 - dispõe sobre a constituição, distribuição e funcionamento dos FII;
- Lei n.º 9.779, de 26 de maio de 1999 - dispõe sobre a tributação dos FII;
- Lei n.º 11.033/04 - dispõe sobre a tributação dos cotistas dos FII.

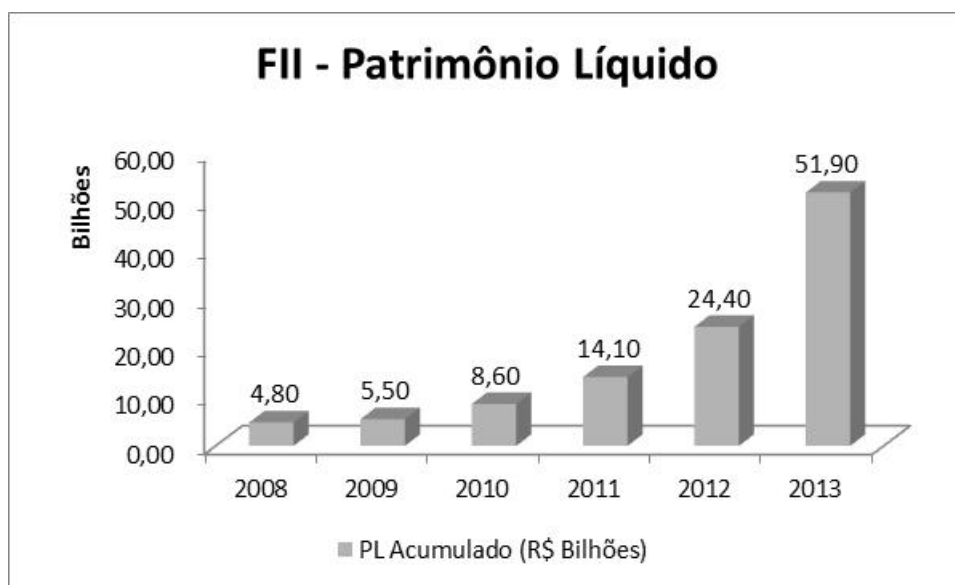
O setor de FII começou a crescer de forma significativa a partir de 2005, com a aprovação da Lei n.º 11.196/05, que atribuiu isenção do IR para investidores pessoa física. Desde 2009, o montante total captado pelos FII listados em bolsa ou em balcão organizado cresceu quase seis vezes.



\*Até 29/11/13

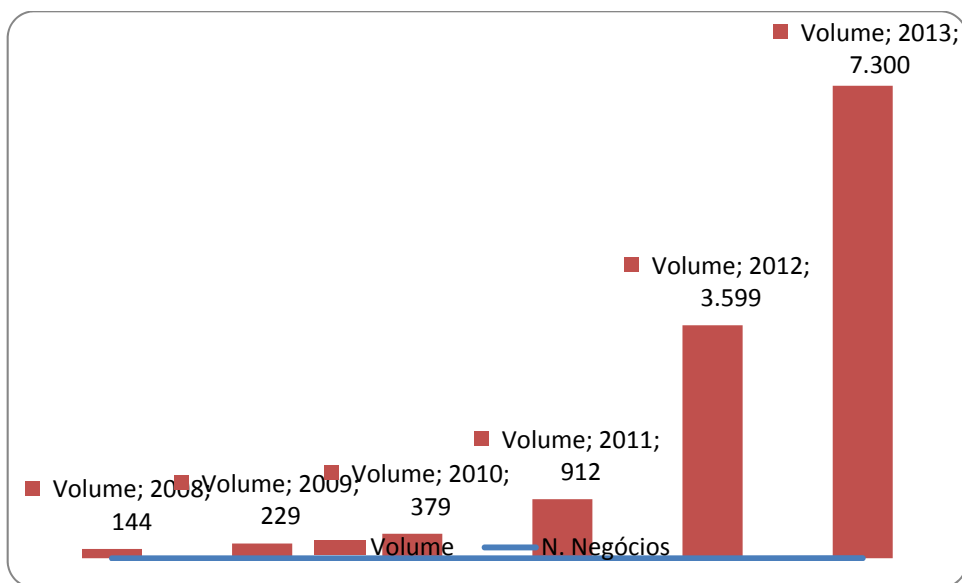
Fonte: BM&FBOVESPA

O investimento em FII tem crescido ao longo dos últimos anos, mas foi em 2009 com isenção do IR na distribuição dos rendimentos destes fundos, que estes tiveram uma maior volume de emissão, conforme demonstra o gráfico abaixo:



Fonte: CVM

Apesar dos FII serem fundos fechados e não permitirem o resgate de cotas durante o prazo do fundo, as cotas destes fundos podem ser negociadas no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme previsto em seu regulamento. A liquidez neste mercado ainda está em um processo de evolução, porém tanto a quantidade de transações quanto o volume de negócios mostrou crescimento significativo nos últimos três anos.



Fonte: BM&FBOVESPA

A respeito das matérias tratadas no gráfico acima, recomendamos a leitura do fator de risco “Risco de baixa liquidez das cotas do Fundo”, na página 39, acima.

### **Vantagens para o Investidor**

As principais vantagens para o investidor são as seguintes:

#### *i. Acesso ao mercado imobiliário*

O FII permite a formação de uma carteira composta de empreendimentos imobiliários ou títulos representativos destes empreendimentos, os quais, pelo volume de recursos envolvidos, não estariam ao alcance de investidores individuais, especialmente os de menor capacidade financeira, aumentando, assim, a quantidade de alternativas de investimento disponíveis.

#### *ii. Ganhos de escala*

Ao aplicar em um FII, é possível para o pequeno investidor obter condições semelhantes às oferecidas aos grandes investidores, uma vez que a soma de recursos proporciona ao Fundo maior poder de negociação.

Ademais, os custos da administração dos investimentos do Fundo são diluídos entre todos os cotistas, na proporção de suas participações.

#### *iii. Diversificação de risco de portfólio*

Os FII com uma carteira preponderantemente composta de CRI representa uma oportunidade de diversificação de aplicações para o investidor. O gestor poderá definir critérios de concentração por tipo de financiamento imobiliário, por tipo de devedor, por região, por tipo de imóvel, definir quais garantias admite para reforçar o CRI que irão compor a carteira e, desta forma, determinar qual é o percentual máximo de risco que o Fundo quer absorver de cada financiamento.

#### *v. Isenção do Imposto de Renda*

Atendidas as condições normativas, os rendimentos dos FII são isentos do IR para a pessoa física, que se traduz em ganho adicional de rentabilidade. Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, o referido benefício (i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas do FII que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

#### vi. *Gestão profissional*

Da mesma forma que ocorrem em outros fundos de investimento, o FII conta com a gestão de profissionais que possuem experiência no mercado onde o FII irá investir e buscam transferir os benefícios desta experiência nas decisões de investimento do FII.

#### **Composição das carteiras**

No Brasil, os FII podem investir em diversos tipos de ativo: diretamente em imóveis, em ativos de renda fixa de lastro imobiliário como CRI, LCI e LH, em ativos de renda variável como ações, cotas de fundos de ações setoriais, ações de sociedades de propósito específico, cotas de fundos de investimento em participações, entre outros.

Os FII que investem diretamente em imóveis e aqueles que investem preferencialmente em ativos de renda fixa de lastro imobiliário representam a maior parte do universo de fundos imobiliários do Brasil.

A maioria dos FII que investem diretamente em imóveis tem como objetivo principal a geração de renda de aluguel, apesar da possibilidade de geração de receita com a venda dos imóveis também existir. Nesta categoria, são numerosos os fundos imobiliários cujas carteiras contêm participações em shopping centers, prédios comerciais e de escritórios e galpões.

Usualmente os fundos imobiliários que investem diretamente em imóveis têm prazo de duração indefinido e as séries de cotas também não tem vencimento. Cotistas que desejem resgatar seus investimentos devem alienar suas cotas na BM&FBOVESPA ou em um mercado de balcão organizado.

Apesar de não serem os únicos, destacam-se como fatores de risco para os investidores de fundos imobiliários que adquirem imóveis: o risco de vacância, que interfere negativamente no fluxo de receitas para o fundo e o risco de desvalorização do imóvel em si.

Os fundos que têm suas carteiras compostas por ativos de renda fixa de lastro imobiliário (CRI) têm como objetivo principal o recebimento dos fluxos de caixa associados a estes ativos, gerando renda periódica para os investidores. Usualmente, fundos imobiliários com estas características têm série de cotas com prazo determinado, implicando no resgate total das cotas até o vencimento da série.

Fundos que mantêm uma carteira diversificada, composta por ativos de lastro imobiliário, acabam se configurando como uma alternativa ao investimento direto neste mesmo tipo de ativo.

Nos fundos que investem preferencialmente em CRI, o investidor se beneficia do acesso a este tipo de ativo com um investimento mínimo menor. Enquanto para adquirir um CRI diretamente o investidor deve desembolsar no mínimo R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), quando o faz através de um Fundo, o aporte mínimo pode ser consideravelmente mais baixo do que esse valor.

Um segundo benefício para o investidor vem da redução de risco que uma carteira diversificada de CRI agrega em relação ao investimento em um único CRI. Não apenas pelo aspecto estatístico, mas pelo fato de que, uma

carteira diversificada torna possível diluir a exposição entre diferentes categorias de CRI como CRI de contratos de financiamento imobiliário, CRI de aluguel, etc.

Os principais riscos relacionados a um fundo com investimento prioritário em CRI estão descritos na sessão Fatores de Risco deste Prospecto (página 37 a 45).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**6. PERFIL DO ADMINISTRADOR, COORDENADOR LÍDER E GESTOR**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## PERFIL DO ADMINISTRADOR, COORDENADOR LÍDER E GESTOR

### Administrador

#### OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

##### Breve Histórico do Administrador

Em maio de 1991, o Administrador, a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi adquirido pelos seus atuais controladores, com objetivo específico de dar continuidade aos 22 (vinte e dois) anos de trabalho dedicados ao mercado de capitais, em especial ao mercado primário e secundário de valores mobiliários.

A evolução da empresa levou à prestação de outros serviços ligados a esta atividade, destacando-se o de agente fiduciário, *trustee* em operações estruturadas de securitização de recebíveis, administrador de fundos de investimento e consultor na estruturação e reestruturação de emissões de debêntures.

##### *Administração*

O Administrador é administrado por, seus diretores, José Alexandre Costa de Freitas, Alexandre Lodi de Oliveira, Carlos Henrique Correa Sismil, os quais fazem parte da equipe permanente de mais de 120 (cento e vinte) profissionais dedicados às atividades de agente fiduciário, *trustee* em operações de securitização de recebíveis e administrador de fundos de investimento em condomínio aberto ou fechado, notadamente FII e fundos de investimento em direitos creditórios.

##### Administração de Fundos de Investimento

O Administrador tem experiência de mais de 12 (doze) anos na administração de fundos de investimento. Atualmente, o Administrador administra fundos de investimento de patrimônio líquido superior a R\$ 9,0 bilhões..

### Coordenador Líder e Gestor

#### GRADUAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

A Gradual iniciou suas operações em janeiro de 1991, como uma Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, atendendo um grupo selecionado de pessoas físicas, e, posteriormente, pessoas jurídicas não financeiras. Em março de 2000, adquiriu um título patrimonial da Bolsa de Valores de Santos, alterando a sua denominação para Gradual CCTVM S/A, tornando-se corretora permissionária eletrônica junto à Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA. Em setembro do mesmo ano adquiriu títulos patrimoniais da BOVESPA, tornando-se Corretora Nacional, operando diretamente no pregão da bolsa e nos sistemas eletrônicos Mega Bolsa e Soma.

Com a aquisição de um título patrimonial da Bolsa de Mercadorias & Futuros, em janeiro de 2002, a Gradual CCTVM S.A. passou a oferecer aos seus clientes uma gama maior de serviços. Em 2004, iniciou suas atividades na área de fundos de investimento de direitos creditórios, sendo hoje administradora de mais de 35 FIDCs e FIPs, totalizando um patrimônio consolidado sob sua administração que ultrapassa US\$1.000.000.000,00 (um bilhão de dólares).

A Gradual CCTVM S.A. é uma corretora tradicional, com mais de quinze anos de atuação no mercado de

câmbio e de valores mobiliários, e conta com uma equipe de aproximadamente 300 (trezentos) profissionais experientes e especializados no mercado financeiro - operadores de mesa, controllers, middle officers, entre outros. Com matriz em São Paulo, mantém filiais nas cidades do Rio de Janeiro, Belo Horizonte, e mais 30 endereços de representações autônomas.

Atualmente a corretora responde por 2,4% (dois inteiros e quatro décimos por cento) do volume total negociado na BM&FBOVESPA, ocupando a 12ª posição no Ranking BM&F e a 16ª posição no Ranking Bovespa.

O objetivo da Gradual CCTVM S.A. é oferecer aos seus clientes as melhores alternativas de portfólio, desde investimentos diretos, através de títulos ou ações, carteiras administradas, fundos de investimentos em ações e multimercados e clubes de investimento, buscando uma fórmula sob medida para cada caso. A Gradual CCTVM S.A. conta atualmente com mais de dez mil clientes ativos em carteira, entre pessoas físicas, instituições financeiras e não financeiras.

\* \* \*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

### Informações sobre as Partes

#### *Administrador*

O Administrador é a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Para informações sobre o Administrador, ver Seção “Perfil do Administrador e do Coordenador Líder” deste Prospecto (página 88).

#### *Coordenador Líder*

O Coordenador Líder é a **GRADUAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Para informações sobre o Coordenador Líder, ver Seção “Perfil do Administrador e do Coordenador Líder” deste Prospecto (página 88).

#### *Gestor*

O Gestor da Carteira do Fundo é a **GRADUAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Para informações sobre o Gestor, ver Seção “PERFIL DO ADMINISTRADOR, COORDENADOR LÍDER E GESTOR” deste Prospecto (página 88).

### Relacionamento entre as Partes

#### *Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder*

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder atuou como instituição líder da oferta de cotas de emissão do Empiricus Turbo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados, CNPJ 13.827.703/0001-30 e do GBX 14 INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, CNPJ/MF nº 17.489.288/0001-02 cuja administração é feita pelo Administrador, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

#### *Relacionamento do Administrador com o Gestor*

Exceto pelo relacionamento existente em razão do Fundo, o Administrador não mantém atualmente relacionamento comercial com o Gestor.

#### *Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor*

A colocação das Cotas do Fundo objeto da Oferta e a gestão da Carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo serão realizadas pela mesma instituição, qual seja a Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

#### *Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente*

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Auditor Independente presta serviços de auditoria independente de contas relativas aos seguintes fundos de investimento administrados pelo Administrador: Jacumã FIP, CNPJ 09.271.754/0001-50; CRT FIP CNPJ 06.033.235/0001-66; Life FIEE CNPJ 05.006.494/0001-35; Comprev FII CNPJ 11.701.400/0001-40; MSO FIP CNPJ 12.621.266/0001-30; Xangô FIP CNPJ 12.647.212/0001-44; IDEE FIP CNPJ 11.839.577/0001-08; DVG1 FIA CNPJ 14.568.718/0001-93; FIP VII - 2 CNPJ:14.045.251/0001-

05; Monte Verde FAC CNPJ 05.822.805/0001-34; FIDC BCSUL VERAX CNPJ:07.238.838/0001-67; BURITI FIDC CNPJ 06.081.379/0001-98; e FIDC OMNI III, CNPJ 08.203.825/0001-15; o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

***Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente***

Exceto pelo relacionamento existente em razão do Fundo, o Coordenador Líder atualmente não mantém relacionamento comercial com o Auditor Independente.

***Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente***

Exceto pelo relacionamento existente em razão do Fundo, o Gestor atualmente não mantém relacionamento comercial com o Auditor Independente.

\* \* \*



**ANEXO I - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM N.º 400**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO**

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, por seus diretores estatutários infra-assinados, na qualidade de instituição administradora do **CRÉDITOS SECURITIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.070.205/0001-46 ("**Fundo**"), vem, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que (i) o prospecto de distribuição pública da primeira emissão de cotas do Fundo ("**Prospecto**" e "**Oferta**", respectivamente) contém as informações verdadeiras, consistentes, corretas, suficientes, relevantes e necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição da carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e (ii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

Rio de Janeiro, 22 de janeiro de 2014.

  
**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Por: José Alexandre Costa de Freitas  
Cargo: Diretor

Por: Alexandre Lodi de Oliveira  
Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO II - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM N.º 400**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO

GRADUAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 50, 5º, 6º e 7º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.918.160/0001-73, na qualidade de instituição líder da distribuição pública da primeira emissão de cotas do **CRÉDITOS SECURITIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 17.070.205/0001-46 (“Oferta” e “Fundo”, respectivamente), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, declarar que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, para assegurar (a) que as informações prestadas pelo Administrador por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e (b) as informações fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e que venham a integrar o prospecto da Oferta e o estudo de viabilidade econômico-financeira do Fundo, serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) o prospecto da Oferta contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição da carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

São Paulo, SP, 22 de janeiro de 2014.



Por: Evandro Soeiro Campos  
Cargo: Diretor



Por: Gizele Vicente Moura  
Cargo: Diretora

---

GRADUAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO III - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO  
CIBRASEC CRÉDITOS SECURITIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Administrador”),

**Resolve:**

1. Constituir o **CIBRASEC CRÉDITOS SECURITIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“Fundo”), sob a forma de condomínio fechado, a ser regido pelo regulamento constante do “Anexo I” ao presente instrumento (“Regulamento”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, notadamente a Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 472/08”);
2. Aceitar desempenhar as funções de instituição administradora, na forma do Regulamento;
3. Aprovar o inteiro teor do Regulamento do Fundo, conforme o Anexo I;
4. Apesar do diretor responsável pelo Administrador perante a Secretaria da Receita Federal do Brasil, nos termos da regulamentação pertinente, ser o Sr. Mauro Sérgio de Oliveira, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG n.º 6.722-9, expedida pelo CORECON-RJ, inscrito no CPF/MF sob n.º 197.460.087-49, com endereço comercial na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13 - Grupo 205, Barra da Tijuca, o Administrador, designa, para os fins do artigo 28, § 2º da Instrução CVM n.º 472/08, o Sr. José Alexandre Costa de Freitas, brasileiro, divorciado, advogado, portador da Carteira de Identidade n.º 78657, expedida pela OAB/RJ em 08 de março de 2009, inscrito no CPF/MF sob o n.º 008.991.207-17, com endereço comercial na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13 - Grupo 205, Barra da Tijuca, Diretor Estatutário do Administrador, como responsável pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;
5. Aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo (“1ª Emissão” e “Cotas”, respectivamente), composta por até 50.000 (cinquenta mil) Cotas, com valor unitário de

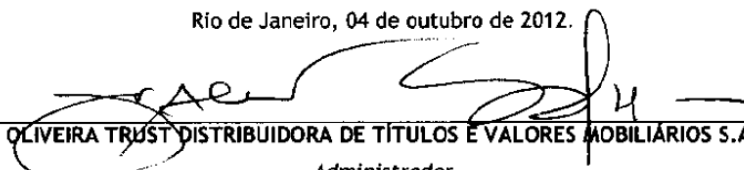


R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada, na data de emissão, perfazendo a 1ª Emissão, na Data de Emissão, o montante total de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). As Cotas da 1ª Emissão serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (respectivamente, “Oferta” e “Instrução CVM n.º 400/03”), a ser coordenada pela GRADUAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com endereço na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 50, 5º, 6º e 7º andares, Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 33.918.160/0001-73 (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços de colocação. A Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da 1ª Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de Cotas definida no prospecto e suplemento da Oferta Pública (“Distribuição Parcial”). Na hipótese de Distribuição Parcial, o Administrador cancelará as Cotas não colocadas no âmbito da Oferta, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03; e

6. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pela Instrução CVM n.º 472/08 e pela Instrução CVM n.º 400/03, necessários à obtenção: (i) da autorização para constituição do Fundo, (ii) do registro da Oferta Pública e (iii) do registro de funcionamento do Fundo.

O presente “INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO CIBRASEC CRÉDITOS SECURITIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”, assim como o Regulamento, serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Rio de Janeiro, 04 de outubro de 2012.

  
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.


Administrador

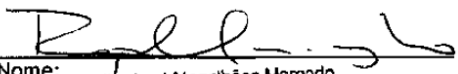
Nome: Jose Alexandre Costa de Freitas  
Diretor  
Cargo:

Nome: Sílvia Cristina de Oliveira  
Procuradora  
Cargo:



Testemunhas:

  
Nome: JOAO PAULO BEILLO DE SOUZA BEZERRA  
CPF/MF: RG: 100753129  
CPF: 109117207-23

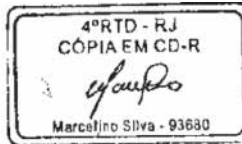
  
Nome: Raphael Magalhães Morgado  
CPF/MF: RG: 09390512-3 DIC/RJ  
CPF: 124.307.327-69

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO IV - INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO  
CIBRASEC CRÉDITOS SECURITIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
CNPJ/MF Nº 17.070.205/0001-46**

Pelo presente instrumento particular, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de administradora do **CIBRASEC CRÉDITOS SECURITIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 17.070.205/0001-46, cujo ato constitutivo foi registrado junto ao 4º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro em 4 de outubro de 2012 sob o n.º 916062 (“**Administradora**” e “**Fundo**”, respectivamente), vem pela presente dispor o seguinte:

CONSIDERANDO QUE até a presente data não ocorreu qualquer subscrição de cotas de emissão do Fundo, cabendo, assim, única e exclusivamente à Administradora a deliberação acerca de eventuais alterações no regulamento do Fundo (“**Regulamento**”),

RESOLVE:

1. Aprovar as seguintes alterações no Regulamento do Fundo, conforme especificadas a seguir:
  - (i) redefinição das condições para a negociação das cotas do Fundo no mercado secundário, com alteração do Parágrafo Segundo do Artigo 32 do Regulamento, que passa a ser lido com o seguinte texto:

**“Artigo 32**

(...)

**Parágrafo Segundo** - As Cotas integralizadas serão registradas para negociação no mercado secundário de bolsa organizado administrado e operacionalizado pela **BM&FBOVESPA**, sendo certo que somente serão liberadas para negociação as Cotas que tiverem sido integralizadas pelos investidores após (i) a autorização da **BM&FBOVESPA**, e (ii) a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela **CVM**, nos termos do Artigo 5º da Instrução **CVM** n.º 472.

(...)”



- (ii) inclusão, na seção do Regulamento que trata dos encargos devidos pelo Fundo, da taxa de custódia devida pelos serviços de custódia e controladoria dos ativos do Fundo, passando o inciso I. do Artigo 46 do Regulamento a ter a seguinte redação:

**"Artigo 46**

(...)

I. Taxa de Administração e taxa de custódia qualificada, conforme previstas no Capítulo XII deste Regulamento;

(...)"

2. Aprovar a nova versão do Suplemento da primeira emissão de Cotas do Fundo, constante do Anexo I ao Regulamento do Fundo, o qual passará a vigorar nos termos do anexo ao Regulamento do Fundo.

O presente "INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO CIBRASEC CRÉDITOS SECURITIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII", assim como o Regulamento devidamente alterado, serão registrados perante o 4º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro.

Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 2012.

  
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador

Nome: Jose Alexandre Costa de Freitas  
Diretor

Cargo:

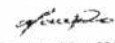
Nome: GUSTAVO DEZOUZART TEIXEIRA PINTO  
PROCURADOR

Cargo:

Testemunhas:



REGISTRO Nº 922595  
Selo nº RUB63083  
RJ, 05/12/2012.

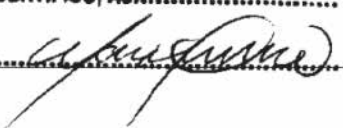
  
Marcelino Silva-93680  
Av. Rio Branco, 105/11702  
www.4etd-rio.com.br

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

Nome: 4.º OFÍCIO  
CPF/MF: Averbado hoje na coluna de ANOTAÇÕES do

Registro N.º 916067 do Livro 3-125  
05 DEZ 2012  
O QUE CERTIFICO, RJ



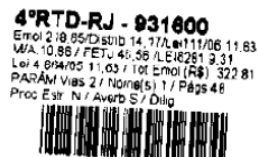


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO V - INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO CIBRASEC  
CRÉDITOS SECURITIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
CNPJ/MF Nº 17.070.205/0001-46**

Pelo presente instrumento particular, OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de administradora do CIBRASEC CRÉDITOS SECURITIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.070.205/0001-46, cujo ato constitutivo foi registrado em 4 de outubro de 2012 sob o n.º 916062, o qual foi posteriormente alterado pelo Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento, em 05 de dezembro de 2012, registrado na mesma data sob o n.º 922595, ambos perante o 4º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro ("Administrador" e "Fundo", respectivamente), haja vista a necessidade do atendimento às exigências formuladas pela CVM nos termos do OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 231/2013, de 14 de janeiro de 2013, o Administrador, diante da permissão conferida pelo Artigo 48 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), bem como pelo Artigo 45 da Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, RESOLVE aprovar a nova versão do Regulamento, o qual passará a vigorar nos termos do documento anexo ao presente instrumento.

Estando assim deliberado, vai o presente instrumento particular de deliberação assinado.

Rio de Janeiro, 01 de março de 2013.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Por:   
Cargo: **Cesar Reinaldo Leal Pinto**  
**Diretor**

Por:   
Cargo: **Fernanda Barbosa Camilo**  
**Procuradora**

Testemunhas:

Nome:   
CPF/MF: **JOAO PAOLILLO DE SOUSA BEZERRA**  
**RG: 0975312-9**  
**CPF: 100117207-23**

Nome:   
CPF/MF: **Raphael Magalhães Morgado**  
**RG: 09090512-3 DIC/RJ**  
**CPF: 124.907.327-09**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VI - INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



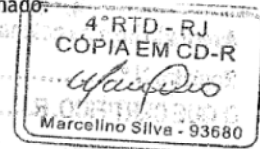


INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO CIBRASEC  
CRÉDITOS SECURITIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
CNPJ/MF Nº 17.070.205/0001-46

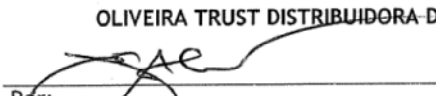
Pelo presente instrumento particular, OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de administradora do CIBRASEC CRÉDITOS SECURITIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 17.070.205/0001-46, cujo ato constitutivo foi registrado em 4 de outubro de 2012 sob o n.º 916062, o qual foi posteriormente alterado pelo Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento, em 05 de dezembro de 2012, registrado na mesma data sob o n.º 922595, e pelo Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento, em 01 de março de 2013, registrado na mesma data sob o n.º 931600, ambos perante o 4º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro (“Administrador” e “Fundo”, respectivamente), haja vista a necessidade do atendimento à exigências formuladas pela CVM, o Administrador, diante da permissão conferida pelo Artigo 47 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), bem como pelo Artigo 45 da Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, RESOLVE aprovar a nova versão do Regulamento, o qual passará a vigorar nos termos do documento anexo ao presente instrumento.

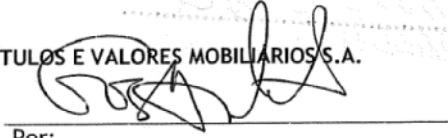
Estando assim deliberado, vai o presente instrumento particular de deliberação assinado:

Rio de Janeiro, 28 de outubro de 2013.





OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Por:   
Cargo: Jose Alexandre Costa de Freitas  
Diretor

Por:   
Cargo: GUSTAVO DEZOUZART TEIXEIRA PINTO  
PROCURADOR

Testemunhas:

Nome:   
CPF/MF: RG: 20.788.384-4  
CPF: 113.071.597-00

Nome:   
CPF/MF: RG: 0000512-3 DIC/RJ  
CPF: 12.1397.327-69

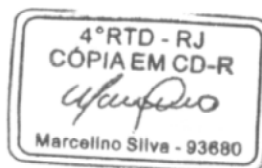


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VII - INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUARTA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUARTA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO CIBRASEC  
CRÉDITOS SECURITIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
CNPJ/MF Nº 17.070.205/0001-46

Pelo presente instrumento particular, OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de administradora do CIBRASEC CRÉDITOS SECURITIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 17.070.205/0001-46, cujo ato constitutivo foi registrado em 4 de outubro de 2012 sob o n.º 916062, conforme posteriormente alterado e registrado perante o 4º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro (“Administrador” e “Fundo”, respectivamente), haja vista a necessidade (i) do atendimento a exigências formuladas pela CVM e BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, bem como (ii) de alteração e adaptação da denominação do Fundo, que doravante passa ser designado simplesmente CRÉDITOS SECURITIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, tendo em vista a substituição da instituição contratada para prestar serviços de gestão da carteira do Fundo, o Administrador, diante da permissão conferida pelo Artigo 47 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), bem como pelo Artigo 45 da Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, RESOLVE aprovar a nova versão do Regulamento, o qual passará a vigorar nos termos do documento anexo ao presente instrumento.

Estando assim deliberado, vai o presente instrumento particular de deliberação assinado.


Rio de Janeiro, 27 de dezembro de 2013.


OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

  
Pbr: \_\_\_\_\_  
Cargo: Jose Alexandre Costa de Freitas  
Diretor

  
Por: Rachael Macanãs Miranda  
Cargo: Procurador

Testemunhas:

  
Nome: Maria Tereza Regina  
CPF/MF: 204.09.107-9 (E. Tereza)  
CPF: 101.375.317-9

  
Nome: JOÃO PAULO DE SOUSA BEZERRA  
CPF/MF: 109.117.207-23  
CPF: 109.117.207-23

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VIII - INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUINTA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)






INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUINTA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO  
CRÉDITOS SECURITIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
CNPJ/MF Nº 17.070.205/0001-46

Pelo presente instrumento particular, OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de administradora do CRÉDITOS SECURITIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (atual denominação do CIBRASEC CRÉDITOS SECURITIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.070.205/0001-46, cujo ato constitutivo foi registrado em 4 de outubro de 2012 sob o n.º 916062, conforme posteriormente alterado e registrado perante o 4º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro ("Administrador" e "Fundo", respectivamente), haja vista a necessidade do atendimento a exigências formuladas pela CVM e BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, o Administrador, diante da permissão conferida pelo Artigo 47 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), bem como pelo Artigo 45 da Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, RESOLVE aprovar a nova versão do Regulamento, o qual passará a vigorar nos termos do documento anexo ao presente instrumento.

Estando assim deliberado, vai o presente instrumento particular de deliberação assinado.

Rio de Janeiro, 22 de janeiro de 2014.


OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Por:   
Cargo: Jose Alexandre Costa de Freitas  
Diretor

Por:   
Cargo: Alexandre Lodi de Oliveira  
Diretor

Testemunhas:

Nome:   
CPF/MF: JOÃO PAULO BELLO DE SOUSA BEZERRA  
RG 10975312-9  
CPF 109117207-23

Nome:   
CPF/MF: Alan Russo Najman  
28.419.427-8 (Detran)  
CPF: 101.819.817-04



REGISTRO Nº 952740  
Selo nº RVG91176  
RJ, 22/01/2014  
  
Marcelino Silva-93680  
Av. Rio Branco, 109/1702  
www.4rtd-rio.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO IX - REGULAMENTO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo I ao Instrumento Particular de Quinta Alteração do Regulamento do Créditos Securitizados  
Fundo de Investimento Imobiliário - FII, datado de 22 de janeiro de 2014.



[Restante da página deixado intencionalmente em branco]

A handwritten signature in purple ink, consisting of a stylized, cursive letter 'D'.

2

741

4ºRTD-RJ - 952741  
Emol 949,30/Distrib 15,85/Lat11/06/47,3  
WA 11,49/FETJ 199,25/EI0281 37,84  
Lei 4.864/05 47,30 / Tot Emol (R\$) 1298,  
PARAM Vias 2 / Nome(s) 1 / Págs 45  
Proc. Estr. N / Averb S / Dila.



REGULAMENTO DO  
CRÉDITOS SECURITIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I  
DO FUNDO



Artigo 1º - O CRÉDITOS SECURITIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo") é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, na forma da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, constituído sob a forma de condomínio fechado, sem personalidade jurídica, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

CAPÍTULO II  
DO PÚBLICO-ALVO

Artigo 2º - O Fundo é destinado à aplicação de recursos por investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM nº 409"), que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Capítulo IV abaixo.

Parágrafo Único - O Fundo poderá:

- I. dispensar a elaboração de prospecto;
- II. dispensar a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;
- III. dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito; e
- IV. prever a existência de cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do Fundo.

CAPÍTULO III  
DO PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 3º - O Fundo terá prazo de duração indeterminado.



#### CAPÍTULO IV DO OBJETIVO DO FUNDO

Artigo 4º - É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo V abaixo, por meio de investimentos em Ativos-Alvo, preponderantemente CRI (definidos abaixo), e Ativos de Liquidez (conforme abaixo definidos), observado o disposto neste Regulamento, na legislação e regulamentação aplicável expedida pela CVM.

**Parágrafo Único** - Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez serão realizados em consonância com os procedimentos previstos no Capítulo VI abaixo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas.

#### CAPÍTULO V DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 5º - A carteira do Fundo ("Carteira") será composta, preferencial e preponderantemente, pelos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"):

- (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, desde que contêm com a instituição de regime fiduciário ("CRI");
- (ii) Letras hipotecárias emitidas nos termos da Lei nº 7.684, de 02 de dezembro de 1988 ("LH");
- (iii) Letras de Crédito Imobiliário emitidas nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("LCI");
- (iv) Desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, debêntures, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários ("FII");
- (v) Cotas de outros FII que invistam preponderantemente em CRI.

**Parágrafo Primeiro** - Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Quinto abaixo, para fins de aquisição dos Ativos-Alvo e de Ativos de Liquidez pelo Fundo, o Gestor (conforme definido abaixo), deverá verificar e observar, nas respectivas datas de aquisição, os limites de concentração por emissor e

4



modalidade de ativo previstos neste Capítulo, sem prejuízo de outros estabelecidos na legislação vigente aplicáveis ao Fundo.

**Parágrafo Segundo** - Os recursos do Fundo que não estiverem investidos nos Ativos-Alvo poderão ser aplicados nos seguintes ativos financeiros ("Ativos de Liquidez"):

- I. cotas de fundos de investimento referenciados na taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, "over extra grupo", expressa na forma de percentual ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, calculada e divulgada pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CDI"); e
- II. (a) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, (b) cotas de fundos de investimento que apliquem parcela preponderante de seus recursos em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional e (c) operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

**Parágrafo Terceiro** - O Fundo poderá manter parcela de seus recursos permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez para atender suas necessidades de liquidez.

**Parágrafo Quarto** - O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da primeira Emissão ("1ª Emissão"), para enquadrar a sua Carteira de acordo com os critérios de concentração previstos neste Regulamento.

**Parágrafo Quinto** - Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Primeiro acima, os limites de concentração previstos neste Capítulo, bem como quaisquer outros estabelecidos pela legislação vigente aplicável ao Fundo, deverão ser observados diariamente pelo Gestor.

**Artigo 6º** - Considerada *pro forma* a aquisição dos ativos em análise, o Fundo deverá observar os seguintes limites de concentração por emissor, os quais deverão ser observados pelo Gestor previamente a cada aquisição de ativos pelo Fundo, nas respectivas datas de aquisição, sem prejuízo do disposto no Parágrafo Quarto do Artigo 5º acima:

- 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 ou o patrimônio separado de cada CRI na forma da lei;
- 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 Primeiro** - Para efeito de cálculo dos limites estabelecidos no *caput*:

- I. considerar-se-á emissor a pessoa física ou jurídica, o fundo de investimento e o patrimônio separado na forma da lei, obrigados ou coobrigados pela liquidação do ativo financeiro;
- II. considerar-se-ão como de um mesmo emissor os ativos financeiros de responsabilidade de emissores integrantes de um mesmo grupo econômico, assim entendido o composto pelo emissor e por seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com ele submetidos a controle comum;
- III. considerar-se-á controlador o titular de direitos que assegurem a preponderância nas deliberações e o poder de eleger a maioria dos administradores, direta ou indiretamente;
- IV. considerar-se-ão coligadas duas pessoas jurídicas quando uma for titular de 10% (dez por cento) ou mais do capital social ou do patrimônio da outra, sem ser sua controladora;
- V. considerar-se-ão submetidas a controle comum duas pessoas jurídicas que tenham o mesmo controlador, direto ou indireto, salvo quando se tratar de companhias abertas com ações negociadas em bolsa de valores em segmento de listagem que exija, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) de ações em circulação no mercado.

**Parágrafo Segundo** - Para os fins do disposto no Parágrafo Primeiro acima, deverá ser observado o disposto no Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM nº 472.

**Parágrafo Terceiro** - Em relação aos Ativos-Alvo, o Fundo não observará qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos imobiliários que latrearão tais Ativos-Alvo, podendo tais créditos ser decorrentes de operações nos segmentos residencial, comercial, industrial, financeiro, entre outros.

**Artigo 7º** - Considerada *pro forma* a aquisição dos ativos em análise, o Fundo deverá observar ainda os seguintes critérios de concentração por modalidade de ativo, os quais deverão ser observados pelo Gestor previamente a cada aquisição de ativos pelo Fundo, nas respectivas datas de aquisição, sem prejuízo do disposto no parágrafo Quarto do Artigo 5º acima:

- I. até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido em Ativos-Alvo descritos nos itens (i) e (v) do Artigo 5º acima; e
- II. até 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido no



conjunto dos Ativos-Alvo descritos nos itens (ii), (iii) e (iv) do Artigo 5º acima;

- III. até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido em Ativos de Liquidez.

**Artigo 8º** - É vedado ao Fundo aplicar seus recursos em:

- I. fundos de investimento que apliquem no próprio Fundo; e
- II. quaisquer direitos reais sobre imóveis, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez referidos no Artigo 5º deste Regulamento.

## CAPÍTULO VI

### DO PROCESSO DE ANÁLISE E SELEÇÃO DOS ATIVOS

**Artigo 9º** - As decisões de investimento e desinvestimento dos recursos do Fundo nos Ativos-Alvo e nos Ativos de Liquidez serão tomadas exclusivamente pelo Gestor, independentemente de qualquer autorização específica dos Cotistas, desde que observado o quanto disposto neste Regulamento.

**Parágrafo Primeiro** - O Gestor será responsável pelas atividades de análise e seleção dos Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e com a legislação vigente aplicável ao Fundo, sendo que os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez selecionados deverão ser adquiridos pelo Fundo, desde que haja recursos disponíveis e suficientes para tanto, e que a aquisição não viole nenhum dispositivo deste Regulamento.

**Parágrafo Segundo** - O Administrador, mediante instruções e decisão do Gestor, poderá vender e renegociar os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez integrantes da Carteira, sempre respeitando os critérios de concentração previstos nos Artigos 6º e 7º acima, independentemente de autorização específica dos Cotistas, desde que observado o quanto disposto neste Regulamento.

**Parágrafo Terceiro** - Qualquer alteração nos critérios de concentração previstos nos Artigos 6º e 7º acima, bem como na política de investimento do Fundo, dependerá de aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral, nos termos do Artigo 46 abaixo, de modo que, desta forma, o Administrador e o Gestor não reservam para si qualquer grau de liberdade no cumprimento da política de investimento do Fundo e do enquadramento da carteira aos critérios de concentração previstos nos Artigos 6º e 7º acima.

**Parágrafo Quarto** - O Gestor deverá manter permanentemente, na sua estrutura organizacional,



comitê de investimento, cujo objetivo seja a análise, seleção e recomendação dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo, bem como avaliação dos riscos envolvidos em cada aquisição de Ativos-Alvo.

**Parágrafo Quinto** - O Gestor deverá disponibilizar ao Administrador cópia de sua política de gestão e cobrança de ativos, e informá-lo de toda e qualquer modificação.

**Parágrafo Sexto** - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor dependerão de aprovação prévia específica da assembleia geral de Cotistas.

## CAPÍTULO VII DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

**Artigo 10** - O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias referentes aos ativos financeiros integrantes da Carteira ("Política de Voto"), que disciplina e define o seu objeto e aplicação, princípios gerais, matérias relevantes obrigatórias para o exercício de direito de voto e suas exceções, processo decisório e situações de conflito de interesses, bem como a sua publicidade.

**Parágrafo Primeiro** - O Gestor exercerá, obrigatoriamente, o direito de voto do Fundo nas assembleias que tratarem das matérias relevantes obrigatórias, sem prejuízo das situações de exceção definidas na Política de Voto, sendo-lhe facultado o exercício do direito de voto em relação a outras matérias sempre que, a seu critério, julgar que seja de interesse do Fundo e de seus investidores.

**Parágrafo Segundo** - As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da Política de Voto, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

**Parágrafo Terceiro** - A Política de Voto encontra-se disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: <http://www.gradualinvestimentos.com.br/>.

## CAPÍTULO VIII DOS FATORES DE RISCO

**Artigo 11** - Antes de subscrever as Cotas, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Regulamento e, se houver, no prospecto do Fundo ("Prospecto"), à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento.

**Parágrafos Primeiro** - A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os



quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

- I. Risco de o Fundo não entrar em funcionamento: O Fundo pode vir a não entrar em funcionamento, caso não seja subscrito o montante mínimo de Cotas previsto no Suplemento referente à 1ª Emissão ou caso a CVM não o autorize. Na ocorrência destas hipóteses, o Administrador deverá, imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima.
- II. Risco de baixa liquidez das Cotas: Os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os FII sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de FII podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas cotas objeto de negociação no mercado de bolsa de valores. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.
- III. Risco de concentração de propriedade de Cotas: Conforme disposto neste Regulamento e, se houver, no Prospecto, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada 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 prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Ressalta-se que, de acordo com o Inciso III, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei nº 11.033/04"), somente não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelos FII ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo FII e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o FII conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.
- IV. Risco relativo às novas Emissões: Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo, é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas distribuições de Cotas que poderão ocorrer. A



ausência do Cotista na subscrição de novas Cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo ensejará a diluição de sua participação no Fundo.

- V. Risco de baixa liquidez dos investimentos do Fundo: A aplicação do Fundo nos Ativos-Alvo tem peculiaridades inerentes à maioria dos FIIs brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.
- VI. Risco de concentração da Carteira: Apesar de o Fundo destinar seus recursos prioritariamente a investimentos imobiliários e/ou créditos imobiliários, por meio da aquisição de Ativos-Alvo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de Ativos-Alvo, o que poderá gerar uma concentração da Carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a esses ativos. Também é possível que durante a existência do Fundo os Ativos-Alvo originados no mercado primário ou negociados no mercado secundário sejam lastreados, de forma mais concentrada, em determinado segmento e, com isto, não seja permitido se fazer uma melhor diversificação da Carteira.
- VII. Risco de pagamento das Cotas em ativos: Conforme previsto neste Regulamento, poderá haver a liquidação do Fundo em situações predeterminadas, sendo que, em tais hipóteses, há a possibilidade do produto da liquidação ser dado em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio.
- VIII. Risco de crédito: As obrigações diretas do Tesouro Nacional e/ou dívidas privadas que podem integrar a Carteira, de forma direta ou indireta, estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderiam também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez. **ESTE FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS DO FUNDO.**
- IX. Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e à companhia securitizadora dos CRI:
- (i) Os CRI poderão vir a ser adquiridos pelo Fundo com base em registro provisório

10



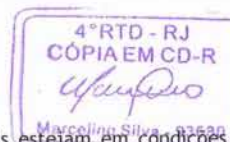
concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

(ii) A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que "as normas que estabelecem 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". No que pese o fato de o Fundo somente poder adquirir, nos termos de sua política de investimento prevista no Capítulo V acima, CRI que contem com a instituição de regime fiduciário sobre os créditos imobiliários realizado pela companhia securitizadora emissora dos CRI, por meio de termo de securitização de créditos, e a mesma tenha por propósito específico a emissão de CRI, caso prevaleça o entendimento previsto no item acima, 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 de CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI detidos pelo Fundo após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas nas emissões.

(iii) Conforme estabelecido nos contratos imobiliários, os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, juros acrescidos às parcelas serão abatidos, proporcionalmente, levando-se em conta o período entre a data de vencimento e a data do pagamento antecipado. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI detidos pelo Fundo, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelos Cotistas.

(iv) Eventualmente, os imóveis que fazem lastro aos CRI detidos pelo Fundo poderão ser objeto de desapropriação por órgãos públicos. Nesta hipótese, ocorrerá o vencimento antecipado do contrato imobiliário e, caso o devedor não tenha recursos suficientes para liquidar o saldo devedor do contrato imobiliário, os CRI somente poderão ser amortizados na proporcionalidade do pagamento realizado pelo devedor, até a efetivação de sua liquidação total.

(v) Caso os imóveis que fazem lastro aos CRI detidos pelo Fundo sejam objeto de algum tipo de catástrofe como incêndio, alagamento ou outro fator que constitua impedimento aos devedores de exercer suas atividades, apesar da existência dos seguros que efetuam a



cobertura para esses riscos, temporariamente, até que os imóveis estejam em condições para os devedores exercerem suas atividades, as rendas dos alugueis ou o pagamento dos créditos imobiliários podem ser prejudicados e conseqüentemente afetar o pagamento dos CRI.

(vi) Para os CRI detidos pelo Fundo que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI, a vacância de um ou mais imóveis poderá afetar a garantia consistente da cessão fiduciária e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos créditos imobiliários. Os contratos imobiliários dos quais se originam os créditos imobiliários normalmente preveem que em caso de inadimplência dos devedores, será executada a alienação fiduciária nos termos da Lei nº 9.514/97. Este processo poderá se alongar e a retomada efetiva do imóvel, que gerará recursos financeiros para pagamento dos CRI detidos pelo Fundo, pode demandar tempo ou mesmo perda financeira em função dos ônus verificados com a retomada do imóvel.

(vii) Os devedores dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI detidos pelo Fundo, ao longo do período em que vigora o prazo dos CRI, podem ter seus nomes incluídos na SERASA, ou mesmo ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de diversos fatores externos, que variam desde natureza socioeconômica (como, por exemplo, desemprego, aumento de pessoas que dependam de sua renda etc.), como também em decorrência de fatores de política externa (como inflação e câmbio, entre outros). Deste modo, no decorrer do tempo, aumenta-se a predisposição por parte do devedor em não efetuar o pagamento dos créditos que fazem lastro ao CRI e assim, aumentar o nível de inadimplência da Carteira.

(viii) Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora 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), bem como o Fundo poderá incorrer numa dificuldade de reinvestimento de seus recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

(ix) A capacidade da securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI detidos pelo Fundo depende do pagamento pelo devedor dos créditos imobiliários. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o devedor, correspondentes aos saldos do contrato imobiliário, 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 ou de afetação constituído em favor dos titulares dos CRI normalmente não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de



securitização de créditos, depende do recebimento das quantias devidas em função do contrato imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do devedor poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

(x) Para os CRI detidos pelo Fundo que possuam a condição da companhia securitizadora tornar-se única e exclusiva beneficiária dos seguros relacionados a cada emissão de CRI, caso esta obrigação não se cumpra e ocorra algum sinistro que prejudique a operação dos imóveis e a manutenção dos recursos financeiros necessários para o pagamento dos créditos imobiliários, e o devedor, na qualidade de beneficiário da apólice, não aplique os recursos do sinistro na reconstrução dos imóveis ou mesmo para mantê-los operando tal como originalmente, poderá haver queda total ou parcial das rendas locatícias, causando impacto negativo no pagamento das remunerações dos CRI.

X. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos ou conjuntura macroeconômica - política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém diretamente na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, dentre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros, ou influenciar a política fiscal vigente, poderá impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a conseqüente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral. Além destes riscos, o Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: demanda flutuante por ativos de base imobiliária, competitividade do setor imobiliário, regulamentação do setor imobiliário e tributação relacionada ao setor imobiliário.

XI. Risco de restrição na negociação: Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a Carteira, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações

13





e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da Carteira, bem como a precificação dos ativos, podem ser adversamente afetados.

- XII. Inexistência de rendimento predeterminado: O Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos a seus Cotistas.
- XIII. Risco relativo à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas do Fundo representa risco, uma vez que suas características, inclusive sua política de investimento, permitem que o Fundo seja classificado como um investimento em renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração e da rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez a serem adquiridos pelo Fundo.
- XIV. Risco decorrente da precificação dos ativos: O valor dos ativos que integram a Carteira pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Essas flutuações tenderão a ser maiores em virtude de o Fundo poder aplicar seus recursos em títulos de longo prazo. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros (cupom), que sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos ativos integrantes da Carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados. A precificação dos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez do Fundo será realizada conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a Carteira e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.
- XV. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros.
- XVI. Riscos tributários: A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.779/99"), estabelece que os fundos de investimento imobiliários sejam isentos de



tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. 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 nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda 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. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

XVII. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas gozam de isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI, LCI e cotas de FII. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente aumentar a tributação sobre a rentabilidade dos CRI, LCI, e cotas de outros FII para o Fundo e, por conseguinte, para seus Cotistas. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os Ativos-Alvo, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos Ativos-Alvo poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos Cotistas. Embora as regras tributárias relativas a FII estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tais regras serem modificadas 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.

XVIII. 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 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



15



dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

- XIX. Risco relativo ao Estudo de Viabilidade: O Gestor é o responsável pela elaboração dos estudos de viabilidade econômico-financeira referentes às Emissões de Cotas, os quais podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua.
- XX. Outros riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e/ou Gestor, tais como moratória, inadimplimento de pagamentos, alteração na política monetária ou fiscal aplicável ao Fundo, os quais poderão causar prejuízos para o Fundo e para os Cotistas.

**Parágrafo Segundo** - Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor 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 e o Gestor mantenham 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, o Gestor ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, em hipótese alguma, serão responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da Carteira, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da Carteira ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou resgate de Cotas, nos termos deste Regulamento.

**Parágrafo Terceiro** - O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor e de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos.

#### CAPÍTULO IX DA ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

**Artigo 12** - O Fundo é administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Administrador").

**Parágrafo Primeiro** - Compete ao Administrador praticar todos os atos necessários ao funcionamento do Fundo, podendo exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e

16



direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir em nome do Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele e solicitar a admissão das Cotas à negociação em mercado organizado, desde que observadas as disposições e restrições legais e regulamentares aplicáveis, às disposições deste Regulamento, às deliberações da assembleia geral de Cotistas, observando, ainda, que as decisões de investimento e desinvestimento competem exclusivamente ao Gestor.

**Parágrafo Segundo** - Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

- I. praticar, com o auxílio do Gestor, os atos inerentes à gestão dos ativos imobiliários do Fundo;
- II. providenciar, quando e se aplicável, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
  - a) não integram o ativo do Administrador;
  - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
  - c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
  - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
  - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
  - b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais;
  - c) a documentação relativa aos imóveis, se aplicável, e às operações do Fundo;
  - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
  - e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente (conforme abaixo

17



definido).

- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos 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 III até o término do procedimento;
- VIII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e neste Regulamento;
- IX. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- X. observar as disposições constantes deste Regulamento e, se houver, do Prospecto, 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 e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

**Parágrafo Terceiro** - O Administrador e o Gestor devem exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas. São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador e do Gestor, as seguintes hipóteses:

- I. usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- II. omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- III. adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- IV. tratar de forma não equitativa os Cotistas.

18



**Artigo 13** - A gestão da Carteira é exercida pela **GRADUAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 50, 5º e 6º andares, inscrita no CNPJ sob n.º 33.918.160/0001-73, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório da CVM n.º 5.027, de 3 de setembro de 1998 (“Gestor”).

**Parágrafo Primeiro** - O Gestor, observadas as disposições legais e regulamentares, tomará todas as decisões de investimento e desinvestimento do Fundo em Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez, e instruirá o Administrador para que este negocie, em nome do Fundo, os títulos, valores mobiliários e demais ativos financeiros integrantes de sua Carteira.

**Parágrafo Segundo** - É de responsabilidade do Gestor:

- I. gerir a Carteira;
- II. originar oportunidades de investimento na área imobiliária para o Fundo;
- III. analisar, selecionar, avaliar e recomendar investimentos ou desinvestimentos na área imobiliária para o Fundo, bem como a securitização dos créditos imobiliários de titularidade do Fundo;
- IV. estruturar, providenciar a “due diligence”, quando aplicável, e executar investimentos na área imobiliária para o Fundo;
- V. monitorar cada investimento realizado pelo Fundo na área imobiliária;
- VI. conduzir e executar a estratégia de saída para os investimentos do Fundo na área imobiliária;
- VII. elaborar relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo, incluindo informações para a preparação dos relatórios previstos na alínea “b” do Inciso III e alínea “b” do Inciso IV do *caput* do Artigo 54;
- VIII. supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a política de investimento descrita neste Regulamento;
- IX. monitorar o desempenho do Fundo, a valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do Fundo;
- X. sugerir à assembleia geral de Cotistas, conforme o caso, modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;



- XI. fornecer todas as informações ao Administrador para a elaboração dos relatórios previstos na alínea "b" do Inciso III e alínea "b" do Inciso IV do Artigo 54 deste Regulamento;
- XII. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo; e
- XIII. celebrar, dentro de sua competência, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo.

**Artigo 14** - Os serviços de (i) custódia dos ativos financeiros integrantes da Carteira, (ii) tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo; e (iii) escrituração de Cotas serão prestados pelo próprio Administrador.

**Artigo 15** - A distribuição pública de Cotas será realizada e liderada por instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, a ser oportunamente contratada pelo Fundo, representado pelo Administrador ("Distribuidor").

**Artigo 16** - Os serviços de auditoria independente das contas do Fundo serão prestados por pessoa jurídica de direito privado devidamente autorizada pela CVM para tanto ("Auditor Independente").

#### CAPÍTULO X DAS VEDAÇÕES

**Artigo 17** - É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício específico de suas funções e utilizando-se dos recursos 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 recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;



- VII. vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da Emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- IX. realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor, salvo se aprovado pela assembleia geral de Cotistas;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Regulamento e/ou na Instrução CVM nº 472;
- 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; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

**Parágrafo Primeiro** - O Administrador e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

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

#### CAPÍTULO XI DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

**Artigo 18** - O Administrador e o Gestor do Fundo devem ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral de Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** - Na hipótese de renúncia:

- I. do Administrador ou do Gestor, o Administrador fica obrigado a convocar imediatamente a assembleia geral de Cotistas para eleger o novo Administrador ou o novo Gestor, conforme o





caso, ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, independentemente de sua eventual renúncia;

- II. exclusivamente do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até (i) ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da assembleia geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos, ou (ii) o decurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, o que ocorrer primeiro. Após a averbação da ata da assembleia geral de Cotistas mencionada no item (i) acima ou decorridos os 180 (cento e oitenta) dias mencionados no item (ii) acima, e não havendo efetivamente um sucessor para o Administrador, este procederá à liquidação antecipada do Fundo; e
- III. exclusivamente do Gestor, este deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição pela assembleia geral de Cotistas mencionada no inciso I acima, observado que, caso tal substituição não ocorra até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data em que este houver comunicado a Administradora sobre sua decisão de renunciar, a Administradora procederá à liquidação antecipada do Fundo.

**Parágrafo Segundo** - 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 geral de Cotistas de que trata o Inciso I do Parágrafo Primeiro acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**Parágrafo Terceiro** - No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN convocar a assembleia geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo Administrador ou eventual liquidação do Fundo.

**Parágrafo Quarto** - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, até ser procedida a averbação referida no inciso II do Parágrafo Primeiro acima.

**Parágrafo Quinto** - Aplica-se o disposto no Inciso II do Parágrafo Primeiro acima mesmo quando a assembleia geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à assembleia geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo Administrador para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo Sexto** - Caso a assembleia geral de Cotistas não eleja novo Administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

22



**Parágrafo Sétimo** - Na hipótese de renúncia do Administrador, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia geral de Cotistas que eleger novo Administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

**Parágrafo Oitavo** - O Gestor será substituído no caso de descredenciamento pela CVM em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteiras, ou no caso de destituição por assembleia geral de Cotistas, observando-se o disposto no Artigo 46 deste Regulamento, aplicando-se o disposto no Inciso I do Parágrafo Primeiro acima.

**Parágrafo Nono** - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel que eventualmente integre o patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

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

## CAPÍTULO XII

### DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE CUSTÓDIA QUALIFICADA E DA REMUNERAÇÃO DA AUDITORIA INDEPENDENTE

**Artigo 19** - Pelos serviços de administração do Fundo, gestão de sua Carteira, escrituração de suas Cotas e estruturação, o Fundo estará sujeito a uma taxa de administração, equivalente ao somatório dos seguintes parâmetros: (a) 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo, a partir do primeiro dia do mês referente à primeira integralização das Cotas do Fundo, observado que a parcela da taxa de administração devida exclusivamente ao Administrador estará sujeita ao valor mínimo mensal de R\$ 8.200,00 (oito mil e duzentos reais), conforme disposto na tabela abaixo; e (b) parcela fixa mensal no valor de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) ("Taxa de Administração"). A Taxa de Administração será provisionada todo dia útil à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e paga mensalmente no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços. A Taxa de Administração será partilhada entre os prestadores de serviço do Fundo da seguinte forma:

23



Taxa	Fração em relação ao patrimônio líquido (%)	Valor mínimo mensal (R\$)
Remuneração do Administrador pelos serviços de administração do Fundo.	0,15%	R\$8.200,00
Remuneração do Administrador pelo serviço de escrituração das Cotas do Fundo.	-	R\$1.500,00
Remuneração do Gestor pelos serviços de gestão da Carteira do Fundo e estruturação.	0,80%	-

**Parágrafo Primeiro** - O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas pelo Fundo diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas, em conjunto com os tributos incidentes, não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

**Parágrafo Segundo** - As frações da Taxa de Administração devidas ao Gestor e aos demais prestadores dos serviços contratados pelo Fundo serão calculadas e pagas conforme estabelecido nos contratos de prestação de serviços celebrados entre as partes.

**Parágrafo Terceiro** - A Taxa de Administração, nos termos da legislação aplicável, não compreende os serviços de (i) custódia de ativos financeiros integrantes da Carteira, (ii) auditoria independente, e (iii) consultoria especializada contratada com terceiros, os quais poderão ser cobrados do Fundo, a título de encargos do Fundo, entre outros previstos neste Regulamento.

**Parágrafo Quarto** - Não serão cobradas taxas de ingresso ou de saída do Fundo, tampouco taxa de performance em função do desempenho do Fundo.

**Parágrafo Quinto** - O montante equivalente a até 80% (oitenta por cento) da parcela da Taxa de Administração devida exclusivamente ao Administrador, poderá ser pago diretamente pelo Fundo a terceiros indicados pelo Administrador, que venham a ser contratados para a prestação de serviços auxiliares à administração do Fundo.

**Parágrafo Sexto** - Pelos serviços de custódia e controladoria, o Fundo estará sujeito a uma taxa de custódia qualificada, equivalente ao valor correspondente a 0,08% (oito centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo, a partir do primeiro dia do mês referente à primeira integralização das Cotas do Fundo. A taxa de custódia qualificada será provisionada todo dia útil à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e paga mensalmente ao Administrador no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo sujeita ao piso mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).



**Parágrafo Sétimo** - Serão acrescidas à parcela da Taxa de Administração devida exclusivamente ao Administrador, nos termos do *caput* deste Artigo 19, as despesas devidamente comprovadas com viagens, estadias e transporte necessárias ao comparecimento e participação do Administrador nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo, quando estas não ocorrerem na sede deste.

**Parágrafo Oitavo** - Os valores previstos neste Artigo 19 serão atualizados monetariamente, na menor periodicidade permitida em lei, pela variação acumulada do IGP-M/FGV.

**Parágrafo Nono** - Pelos serviços de auditoria independente das contas do Fundo, o Fundo estará sujeito ao pagamento anual de R\$15.500,00 (quinze mil e quinhentos reais), devido ao Auditor Independente. Serão acrescidas as despesas devidamente comprovadas com viagens, estadias e transporte necessárias à execução deste serviço

### CAPÍTULO XIII DAS COTAS

**Artigo 20** - As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e serão escriturais e nominativas.

**Artigo 21** - O valor patrimonial das Cotas, após o início das atividades do Fundo, será resultante da divisão do valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo pelo número de Cotas.

**Artigo 22** - Para fins de atualização do valor das Cotas não são considerados dias úteis (i) sábados e domingos; (ii) feriados de âmbito nacional; (iii) feriados do calendário financeiro; e/ou (iv) dias em que, por qualquer motivo, as instituições financeiras estejam legalmente autorizadas ou obrigadas a permanecerem fechadas.

**Parágrafo Único** - As datas correspondentes a feriados em âmbito municipal e estadual na localidade da sede do Administrador serão considerados dias úteis, ocasião em que haverá atualização do valor das Cotas.

**Artigo 23** - As Cotas serão mantidas em contas de depósito em nome dos Cotistas e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

**Artigo 24** - As Cotas de uma mesma Emissão e série conferirão iguais direitos e obrigações aos Cotistas.

**Parágrafo Único** - O Cotista, nos termos da legislação aplicável:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos que sejam

25



utilizados como lastro dos Ativos-Alvo e demais ativos financeiros integrantes do patrimônio do Fundo; e

- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos que sejam utilizados como lastro dos Ativos-Alvo do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

#### CAPÍTULO XIV DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS

**Artigo 25** - O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, de classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento e no Suplemento referente a cada Emissão.

**Parágrafo Primeiro** - O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da 1ª Emissão, nos termos do Suplemento da 1ª Emissão anexo a este Regulamento.

**Parágrafo Segundo** - O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido no fechamento do dia útil anterior, pelo número de Cotas em circulação (cota de fechamento).

**Artigo 26** - As Cotas de cada Emissão serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, ("Instrução CVM nº 400") ou (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476"), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM nº 472, nos termos do previsto no respectivo Suplemento.

**Parágrafo Primeiro** - As Cotas de cada Emissão deverão ser distribuídas no prazo estabelecido no respectivo Suplemento, observados o disposto na Instrução CVM nº 472 e na Instrução CVM nº 400 ou na Instrução CVM nº 476, conforme o caso.

**Parágrafo Segundo** - 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 Fundo em Ativos de Liquidez, em conformidade com o disposto neste Regulamento.

**Parágrafo Terceiro** - As Cotas do Fundo, após integralizadas, serão registradas para negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), sendo a negociação e integralização de cotas liquidada

26



pela Central Depositária da BM&FBOVESPA que será também responsável pela custódia das Cotas.

**Artigo 27** - Poderá ser admitida a colocação parcial das Cotas de cada Emissão, desde que seja subscrita a quantidade mínima de Cotas prevista no respectivo Suplemento ("Subscrição Mínima").

**Parágrafo Primeiro** - Caso a Subscrição Mínima das Cotas da 1ª Emissão, conforme prevista no Suplemento constante do Anexo I a este Regulamento, não seja alcançada até a data de encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão, o Administrador deverá imediatamente:

- I. fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e
- II. em se tratando da 1ª Emissão, proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no Inciso I acima.

**Parágrafo Segundo** - As Cotas representativas de cada Emissão que não forem distribuídas até a data de encerramento da respectiva oferta pública de distribuição serão canceladas pelo Administrador, sem necessidade de aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Caso existam Cotas que tenham sido integralizadas no âmbito da respectiva Emissão, em não se tratando da 1ª Emissão, e a respectiva Emissão venha a ser objeto de cancelamento pelo Administrador em decorrência do não-atingimento da quantidade mínima de Cotas prevista no respectivo Suplemento, às Cotas canceladas que tenham sido previamente integralizadas será implementado, pelo Administrador, o procedimento de que trata o inciso I do Parágrafo Primeiro acima.

**Parágrafo Terceiro** - Adicionalmente ao disposto no *caput*, o Suplemento de cada Emissão definirá o valor mínimo a ser subscrito por cada investidor no âmbito da respectiva Emissão. Em qualquer hipótese de distribuição parcial de Cotas de cada Emissão, desde que atingida a quantidade mínima de Cotas prevista no respectivo Suplemento, o Administrador poderá decidir, conforme orientação do Gestor, por cancelar o saldo de Cotas não colocado ao final do Período de Distribuição de cada Emissão, independentemente de aprovação pela assembleia geral de Cotistas.

**Parágrafo Quarto** - A aplicação inicial mínima no Fundo, por investidor, será definida de acordo com o respectivo Suplemento de cada Emissão.

**Parágrafo Quinto** - Não há limitação de subscrição, ou aquisição no mercado primário ou secundário, de Cotas por qualquer investidor.

**Artigo 28** - No ato de cada subscrição de Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição"), que será autenticado pelo Distribuidor ou instituição intermediária contratada, conforme o caso.

27



**Parágrafo Único** - Adicionalmente ao disposto no *caput*, no ato da primeira subscrição de Cotas, o Cotista deverá assinar o termo de adesão a este Regulamento e ciência de risco do Fundo, por meio do qual atestará (i) que recebeu exemplar do Regulamento e, se houver, do Prospecto, (ii) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição de sua Carteira, da Taxa de Administração, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido, e (iii) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento, e se aplicável, no Prospecto, ou, em se tratando de Cotas objeto de oferta realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, (a) de que a referida oferta não foi registrada perante a CVM, e (b) de que as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

**Artigo 29** - As Cotas de cada Emissão deverão ser integralizadas à vista, quando da assinatura do Boletim de Subscrição, em moeda corrente nacional, nos termos do respectivo Suplemento e, se aplicável, do Prospecto.

**Parágrafo Primeiro** - O descumprimento das obrigações assumidas pelos Cotistas nos termos deste Regulamento e/ou do Boletim de Subscrição sujeitará o Cotista a restrições de seu direito de voto, cobrança de multa, perda do direito de preferência, até que suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

**Parágrafo Segundo** - Não será admitida a integralização de Cotas em imóveis, direitos relativos a imóveis, bem como títulos e valores mobiliários.

**Parágrafo Terceiro** - Nas integralizações das Cotas deverá ser utilizado o valor de fechamento da Cota do dia útil anterior ao da efetiva disponibilidade dos recursos na conta do Fundo ("Preço de Integralização").

**Artigo 30** - O Fundo poderá realizar novas Emissões de Cotas mediante deliberação da assembleia geral de Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** - O valor das Cotas das novas Emissões deverá ser fixado pela assembleia geral de Cotistas, tendo-se em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas à época, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

**Parágrafo Segundo** - Aos Cotistas fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

**Parágrafo Terceiro** - O direito de preferência referido no Parágrafo Segundo acima deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, a ser previamente informado aos Cotistas pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos

28



termos do Capítulo XXII abaixo.

**Parágrafo Quarto** - É permitida a cessão pelos Cotistas do seu direito de preferência, seja entre os demais Cotistas ou a terceiros, na forma da regulamentação em vigor.

**Parágrafo Quinto** - As informações relativas à assembleia geral de Cotistas que aprovou a nova emissão de Cotas, bem como o instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da realização da assembleia geral de Cotistas, na sede do Administrador, bem como no website do Administrador ([www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)). Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis da realização da assembleia geral de Cotistas.

**Parágrafo Sexto** - As Cotas objeto da nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

**Parágrafo Sétimo** - Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas enquanto não encerrada a distribuição anterior.

#### CAPÍTULO XV DA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

**Artigo 31** - As Cotas integralizadas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, observado o disposto nos Parágrafos abaixo e eventuais restrições previstas no respectivo Suplemento. A esse respeito, vide fator de risco intitulado "Risco de baixa liquidez das cotas do Fundo", no Capítulo VIII, acima.

**Parágrafo Primeiro** - 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.

**Parágrafo Segundo** - As Cotas integralizadas serão registradas para negociação no mercado secundário de bolsa organizado administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo certo que somente serão liberadas para negociação as Cotas que tiverem sido integralizadas pelos investidores após (i) a autorização da BM&FBOVESPA, e (ii) a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM, nos termos do Artigo 5º da Instrução CVM nº 472.

**Parágrafo Terceiro** - Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste Artigo. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, adere aos termos deste Regulamento, sem prejuízo da entrega ao Administrador dos documentos por este exigidos, necessários ao cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novo Cotista, observado o disposto no Artigo 2º deste Regulamento.

29





**Parágrafo Quarto** - A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do Prospecto, em especial: (i) às disposições relativas à política de investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento e do Prospecto, se aplicável.

**Parágrafo Quinto** - Em caso de Cotas distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, aplicar-se-ão, ainda, as restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável.

**Parágrafo Sexto** - Em caso de negociação das Cotas mediante operação realizada no mercado secundário, caberá ao intermediário responsável pela respectiva negociação assegurar o atendimento do potencial investidor à condição de investidor qualificado, nos termos do Artigo 2º acima e da legislação vigente.

#### CAPÍTULO XVI

#### DO RESGATE, AMORTIZAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO, DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E RESERVA DE CAIXA

**Artigo 32** - De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472, as Cotas não são resgatáveis, sendo que não haverá amortização de cotas, exceto mediante deliberação da assembleia geral de Cotistas ou de acordo com o disposto neste Regulamento.

**Parágrafo Primeiro** - Sem prejuízo do disposto no caput, o Fundo poderá amortizar suas Cotas, total ou parcialmente, a critério do Gestor, sempre que verificar a (i) existência de caixa excedente no Fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da amortização total ou parcial dos ativos do Fundo ou (ii) na hipótese de desenquadramento da Carteira do Fundo aos critérios de concentração previstos em sua Política de Investimento verificado por período superior a 15 (quinze) dias corridos consecutivos.

**Parágrafo Segundo** - Os recursos desinvestidos ficarão aplicados nos Ativos de Liquidez e serão reinvestidos em Ativos-Alvo, na medida em que o Gestor selecionar os respectivos investimentos.

**Parágrafo Terceiro** - Para fins do disposto no caput deste Artigo, entende-se por disponibilidade de caixa os recursos disponíveis em caixa e os recursos disponíveis investidos em Ativos de Liquidez, menos a Reserva de Caixa (conforme definido abaixo), as provisões e os resultados auferidos pelo Fundo e ainda porventura não distribuídos aos Cotistas, observada a ordem de prioridade de pagamento abaixo, a ser observada diariamente pelo Administrador:

- I. pagamento dos encargos do Fundo descritos no Capítulo XX abaixo;



- II. pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- III. pagamento pela aquisição de bens e direitos para Carteira; e
- IV. formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

**Artigo 33** - O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas ao menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral e balanço anual encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. Não obstante, o Fundo poderá, a critério do Gestor, levantar balanço ou balancete intermediário para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, observada a prioridade de pagamentos estabelecida no Parágrafo Terceiro do Artigo 32 acima, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

**Parágrafo Primeiro** - Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

**Parágrafo Segundo** - Observado o disposto no *caput*, os resultados auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas a partir do 15º (décimo quinto) dia útil subsequente ao encerramento de cada mês civil, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago a partir do 15º (décimo quinto) dia útil subsequente ao encerramento dos balanços semestrais.

**Artigo 34** - O Fundo constituirá uma reserva de caixa para suportar os encargos previstos no Artigo 45 deste Regulamento ("Reserva de Caixa"), cujos recursos serão investidos em Ativos de Liquidez, conforme disposto no Parágrafo Terceiro do Artigo 5º deste Regulamento.

**Parágrafo Único** - O valor da Reserva de Caixa será estabelecido discricionariamente pelo Gestor, observado um mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), podendo sua recomposição, em decorrência da utilização da reserva, ser procedida mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo, bem como de ganhos e outros recursos do Fundo.

**Artigo 35** - Para fins de amortização das Cotas do Fundo e distribuição de resultados, não são considerados dias úteis: (i) sábados e domingos; (ii) feriados de âmbito nacional; (iii) feriados do calendário financeiro; (iv) dias em que, por qualquer motivo as instituições financeiras estejam legalmente autorizadas ou obrigadas a permanecerem fechadas; (v) feriado no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na BM&FBOVESPA.

**Artigo 36** - Terão direito às amortizações de Cotas do Fundo e à distribuição de resultados os

31



titulares de Cotas inscritos nos registros de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, no fechamento do último dia útil do mês que preceder à amortização.

**Artigo 37** - O Administrador manterá os registros contábeis, permanentemente atualizados, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas pagas e/ou distribuídas aos Cotistas em virtude de amortização de Cotas e distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento.

## CAPÍTULO XVII DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

**Artigo 38** - O Fundo será liquidado (i) na ocorrência do disposto no Parágrafo Primeiro do Artigo 27 deste Regulamento, (ii) pela alienação da totalidade dos Ativos-Alvo, ou (iii) mediante deliberação da assembleia geral de Cotistas convocada para esta finalidade.

**Parágrafo Primeiro** - Na liquidação do Fundo, todos os ativos financeiros integrantes de sua Carteira deverão ser realizados e o produto da liquidação do Fundo deverá ser distribuído aos Cotistas, na proporção de suas Cotas, dentro de 90 (noventa) dias contados da liquidação do Fundo, em moeda corrente nacional, pelos meios admitidos pela legislação aplicável, após o pagamento de todas as despesas do Fundo.

**Parágrafo Segundo** - Nos termos do Parágrafo Primeiro deste Artigo, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a Carteira, os títulos e valores mobiliários da Carteira serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador e o Gestor estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**Parágrafo Terceiro** - No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil Brasileiro"), informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo Quarto** - Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que



detenha o maior número de Cotas em circulação.

**Parágrafo Quinto** - A regra de constituição de condomínio prevista nos Parágrafos acima é aplicável também às amortizações de Cotas, quando assim deliberado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas e o Fundo não conseguir alienar os Ativos-Alvo integrantes de sua Carteira de forma a possuir disponibilidades para efetuar o pagamento da amortização em moeda corrente nacional.

**Parágrafo Sexto** - As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas em assembleia geral de Cotistas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes.

**Parágrafo Sétimo** - O custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da Carteira pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias corridos, contados da notificação referida no Parágrafo Terceiro acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da Carteira na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

**Artigo 39** - Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

**Artigo 40** - Após a partilha dos ativos, 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 Artigo 39 acima, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- III. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.



**CAPÍTULO XVIII  
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E  
DO EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO**

**Artigo 41** - O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador e ao Gestor.

**Artigo 42** - O Fundo terá exercício social com duração de 12 (doze) meses, com encerramento em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

**Artigo 43** - As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

**CAPÍTULO XIX  
PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

**Artigo 44** - O patrimônio líquido do Fundo corresponde à soma algébrica do disponível com o valor de mercado de todos os ativos integrantes da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

**Parágrafo Primeiro** - Os títulos e valores mobiliários de renda variável sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado integrantes da Carteira serão contabilizados por um dos seguintes critérios, a serem definidos pelo Administrador: (a) pelo respectivo custo de aquisição; (b) pelo método de equivalência patrimonial; ou (c) mediante reavaliações patrimoniais realizadas anualmente, no mínimo, por empresa de consultoria independente idônea e com vasta experiência no mercado que será contratada pelo Fundo para tal.

**Parágrafo Segundo** - Os demais ativos do Fundo serão avaliados na forma da regulamentação em vigor, de acordo com os procedimentos adotados pelo Administrador, na qualidade de instituição responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira de investimentos do Fundo, ou pela instituição que venha eventualmente a ser contratada pelo Administrador para substituí-lo na prestação desses serviços ao Fundo, os quais estão definidos no manual de avaliação e precificação de ativos adotado pelo Administrador e/ou pelo custodiante, conforme o caso, e alterado de tempos em tempos.

**CAPÍTULO XX  
DOS ENCARGOS DO FUNDO**

34



**Artigo 45** - Constituirão encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe poderão ser debitadas pelo Administrador:

- I. Taxa de Administração e taxa de custódia qualificada, conforme previstas no Capítulo XII deste Regulamento;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento, na Instrução CVM nº 472, ou na legislação aplicável;
- IV. gastos de distribuição primária de Cotas, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do Auditor Independente;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que eventualmente venham a compor seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas à contratação de empresa de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de investimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a Carteira;
- IX. 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;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de assembleia geral de Cotistas;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. taxas de ingresso e/ou saída dos fundos em que o Fundo seja cotista, conforme o caso;

35



- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo; e
- XIV. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da legislação aplicável.

**Parágrafo Único** - Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento, na Instrução CVM nº 472 ou na legislação aplicável como encargos do Fundo deverão correr por conta do Administrador.

#### CAPÍTULO XXI DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**Artigo 46** - Compete privativamente à assembleia geral de Cotistas:

- I. tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- II. deliberar pela alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no Artigo 47 deste Regulamento;
- III. deliberar pela alteração dos critérios de concentração previstos nos Artigos 6º e 7º acima;
- IV. deliberar pela destituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- V. deliberar pela destituição do Gestor e escolha de seu substituto;
- VI. deliberar sobre realização de novas Emissões de Cotas;
- VII. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VIII. deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- IX. deliberar pela alteração do mercado em que as Cotas serão admitidas à negociação;
- X. deliberar pela eleição e/ou destituição de representante dos Cotistas;
- XI. deliberar sobre aumento das despesas e encargos do Fundo de que trata o Artigo 45 deste Regulamento;
- XII. deliberar sobre o estabelecimento e/ou alteração de regras referentes à instalação, composição, organização e funcionamento de comitês de investimentos para o Fundo; e



36



XIII. análise de situações que possam caracterizar conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor.

**Artigo 47** - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente da assembleia geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização de dados cadastrais do Administrador e do Gestor, devendo ser providenciada a comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo Único** - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da assembleia geral de Cotistas ou do ato unilateral do Administrador, conforme o caso, e do regulamento consolidado do Fundo.

**Artigo 48** - A convocação da assembleia geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada a cada Cotista, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo Cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (*e-mail*), do qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal assembleia geral de Cotistas e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

**Parágrafo Primeiro** - A assembleia geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Gestor tiver a sede, e quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a convocação, realizada conforme o disposto no *caput* deste artigo, indicará com clareza o lugar da assembleia.

**Parágrafo Segundo** - A convocação da assembleia geral de Cotistas deverá ser realizada, nos termos do *caput* deste Artigo, com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência.

**Parágrafo Terceiro** - Da convocação da assembleia geral de Cotistas devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada.

**Parágrafo Quarto** - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

**Parágrafo Quinto** - A assembleia geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador, pelo Gestor ou por Cotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, se houver.

**Parágrafo Sexto** - O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia, e mantê-los lá até a sua realização.

**Artigo 49** - A assembleia geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (uma)





Cota e a cada Cota será atribuído o direito a 01 (um) voto, sem prejuízo de eventual restrição de voto nos termos deste Regulamento.

**Parágrafo Único** - Em caso de deliberação sobre o inciso II do Artigo 46 acima que envolva a alteração da meta de rentabilidade (*benchmark*) objetivada pelo Fundo para as Cotas, a assembleia geral dependerá de um quórum de instalação de, no mínimo, titulares representando percentual superior a 50% (cinquenta por cento) das Cotas.

**Artigo 50** - As deliberações da assembleia geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, com exceção das deliberações relativas às matérias previstas nos Incisos II, VII e XIII do Artigo 46, que dependerão da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a metade das Cotas emitidas.

**Artigo 51** - Somente poderão votar na assembleia geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano e desde que, no dia útil imediatamente anterior à data fixada para a realização da assembleia, o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de "Registro dos Cotistas" e suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito, observadas as restrições estabelecidas nos Parágrafos Segundo a Nono do Artigo 52 abaixo.

**Parágrafo Primeiro** - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via e-mail), desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até 1 (um) dia de antecedência da respectiva assembleia geral de Cotistas.

**Parágrafo Segundo** - As deliberações da assembleia geral de Cotistas poderão ser aprovadas mediante processo de consulta formal realizada pelo Administrador por escrito, via carta, fax ou e-mail, sem necessidade de reunião, caso em que os Cotistas terão o prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados do recebimento da consulta, para respondê-la ao Administrador.

**Parágrafo Terceiro** - Da consulta deverão constar todas as informações necessárias ou apropriadas para o exercício do direito de voto do Cotista.

**Artigo 52** - Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas:

- I. o Administrador ou o Gestor;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III. empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e
- IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

38



**Parágrafo Primeiro** - Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

**Parágrafo Segundo** - Visando prevenir eventual concentração de Cotas por um único investidor, fica estabelecido que o Cotista que for titular de Cotas representativas de percentual superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo não terá direito a voto, nas deliberações da assembleia geral de Cotistas do Fundo, em relação às Cotas que excederem o referido percentual ("Restrição do Direito de Voto").

**Artigo 53** - A assembleia geral de Cotistas pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e controle gerencial dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**Parágrafo Único** - Somente podem exercer as funções de representante de Cotistas pessoas físicas ou jurídicas que atendam os seguintes requisitos:

- I. ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador ou no Gestor, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- III. não exercer cargo ou função em sociedades relacionadas direta ou indiretamente com os Ativos-Alvo, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza.

## CAPÍTULO XXII DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

**Artigo 54** - O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
  - a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período;
  - b) valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- II. até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

- III. até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
  - a) demonstração dos fluxos de caixa do período;
  - b) o relatório do Administrador, observado o disposto no Parágrafo Segundo abaixo;
- IV. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações financeiras;
  - b) o relatório do Administrador, observado o disposto no Parágrafo Segundo abaixo; e
  - c) o parecer do Auditor Independente;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária de Cotistas.



**Parágrafo Primeiro** - O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo Segundo** - Os relatórios previstos na alínea "b" do Inciso III e alínea "b" do Inciso IV do *caput* deste Artigo devem conter, no mínimo:

- I. descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período, conforme relatório disponibilizado pelo Gestor;
- II. programa de investimentos para o semestre seguinte, a ser disponibilizado pelo Gestor;
- III. informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, a serem disponibilizadas pelo Gestor, sobre:
  - a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo, conforme relatório disponibilizado pelo Gestor;
  - b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
  - c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio 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;

- IV. relação das obrigações contraídas no período;
- V. rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- VI. o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e
- VII. 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.



**Artigo 55** - O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas em sua página na rede mundial de computadores (*website*: [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)) os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I. edital de convocação e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária de Cotistas;
- III. Prospecto, nos casos de ofertas públicas registradas na CVM, material publicitário e anúncios de início e encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400; e
- IV. fatos relevantes.

**Parágrafo Primeiro** - A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas.

**Parágrafo Segundo** - Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas.

**Artigo 56** - A publicação de informações referidas no Artigo 54 e 55 acima deve ser realizada na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'P' followed by a large loop.



**Parágrafo Único** - O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas no Artigo 54 e 55 acima à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (*website*: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)).

**Artigo 57** - O Administrador deverá enviar a cada Cotista:

- I. no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela assembleia geral de Cotistas;
- II. semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito das Cotas, 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; e
- III. 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.

**Artigo 58** - Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM nº 472, o Administrador compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que, concreta ou potencialmente, acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese de o investimento do Fundo ser passível da isenção prevista nos termos do Artigo 3º, Parágrafo Único, da Lei nº 11.033/04, o Administrador manterá a quantidade de Cotistas do Fundo sob constante monitoramento, comunicando aos Cotistas sempre que esta quantidade se tornar próxima ou inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso seja convocada assembleia geral de Cotistas para deliberar sobre a alteração do mercado de bolsa ou de balcão organizado em que as Cotas são negociadas, o Administrador comunicará aos Cotistas que, na hipótese de aprovação da matéria, o Fundo poderá sofrer alteração em seu tratamento tributário.

**Parágrafo Primeiro** - O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente, hipótese em que será adotada pelo Administrador a providência prevista no Parágrafo Segundo do Artigo 55 acima.

**Parágrafo Segundo** - 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.

**CAPÍTULO XXIII**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 59** - Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

**Artigo 60** - Fica eleito o foro da Comarca da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer questões relativas ao Fundo, bem como com relação ao seu Regulamento.

Rio de Janeiro, 22 de janeiro de 2014.

  
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador

Por:   
Cargo: Jose Alexandre Costa de Freitas  
Diretor

Por: Alexandre Lodi de Oliveira  
Cargo: Diretor

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
4.º OFÍCIO  
Averbado hoje na coluna de ANOTAÇÕES do  
Registro N.º 952740 do Livro B-143  
O QUE CERTIFICO, RJ, 22 JAN 2014





REGISTRO Nº 952741  
Selo nº RVG91177  
RJ, 22/01/2014  
  
Marcelino Silva-93680  
Av. Rio Branco, 109/1702  
www.4rtd-rio.com.br

ANEXO I AO REGULAMENTO DO CRÉDITOS SECURITIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
- FII

SUPLEMENTO AO REGULAMENTO DO  
CRÉDITOS SECURITIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII,  
REFERENTE À 1ª EMISSÃO DE COTAS

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

A 1ª Emissão de Cotas do Fundo terá as seguintes características:

1. **PÚBLICO ALVO:** exclusivamente investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 409.

2. **DISTRIBUIÇÃO E PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO:** a oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão será realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, e será liderada pela **GRADUAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** ("Coordenador Líder"), em regime de melhores esforços, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento ("Oferta").

2.1. O prazo máximo para a subscrição das Cotas da 1ª Emissão do Fundo é de até 06 (seis) meses a partir da publicação do anúncio de início da Oferta ("Período de Distribuição").

2.2. As Cotas deverão ser subscritas e liquidadas por meio de mercado de balcão não organizado.

2.3. As Cotas integralizadas serão registradas para negociação no mercado secundário de bolsa organizado administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo certo que somente serão liberadas para negociação as Cotas que tiverem sido integralizadas pelos investidores após (i) a autorização da BM&FBOVESPA, e (ii) a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM, nos termos do Artigo 5º da Instrução CVM nº 472.

3. **QUANTIDADE DE COTAS E VALOR TOTAL DA 1ª EMISSÃO:** serão emitidas até 50.000 (cinquenta mil) Cotas de classe única da 1ª Emissão, totalizando até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição.

3.1. Caso não seja subscrito o mínimo de 30.000 (trinta mil) Cotas desta 1ª Emissão, no valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), até o término no Período de Distribuição, a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será cancelada. Nesta hipótese o Administrador deverá imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos para fins de integralização de Cotas, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período, se houver; e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima.

3.2. Atingido o patamar mínimo de distribuição de 30.000 (trinta mil) Cotas desta 1ª Emissão, o



44

Administrador poderá decidir, conforme orientação do Gestor, por cancelar o saldo de Cotas não colocado ao final do Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela assembleia geral de Cotistas.

4. **VALOR DE EMISSÃO DAS COTAS:** o valor unitário inicial de emissão das Cotas da 1ª Emissão será de R\$ 1.000,00 (um mil reais).

5. **VALOR MÍNIMO DE SUBSCRIÇÃO INICIAL:** o valor mínimo de subscrição inicial de Cotas no Período de Distribuição é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por investidor. Se o total de Cotas correspondente aos pedidos de reserva válidos de investidores exceder o total de Cotas objeto da Oferta, o valor de investimento no Fundo por cada investidor poderá ser inferior ao valor mínimo acima referido, conforme previsto nos procedimentos da Oferta descritos no Prospecto. Adicionalmente, caso haja distribuição parcial da Oferta, o valor mínimo de subscrição inicial poderá ser reduzido nos casos em que o investidor tiver optado por qualquer das opções relacionadas à redução proporcional do valor por ele originalmente subscrito, em relação ao que foi efetivamente distribuído na Oferta.

6. **VALOR MÁXIMO DE SUBSCRIÇÃO INICIAL:** o valor máximo de subscrição inicial de Cotas no Período de Distribuição, por investidor, será de 10% (dez por cento) do valor total da Oferta, ou seja, de até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões reais) em caso de distribuição total, ou valor proporcionalmente inferior, em caso de distribuição parcial, ficando desde já ressalvado que: (i) se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e (ii) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reserva.

7. **INTEGRALIZAÇÃO:** as Cotas subscritas deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, de acordo com o disposto nos Boletins de Subscrição e no Prospecto da Oferta.

8. **AMORTIZAÇÃO:** Não haverá amortização de Cotas, exceto mediante deliberação da assembleia geral de Cotistas neste sentido. Não obstante, o Fundo poderá amortizar suas Cotas, total ou parcialmente, a critério do Gestor, sempre que verificar a existência de caixa excedente no Fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da amortização total ou parcial dos ativos do Fundo.

9. **META DE RENTABILIDADE DAS COTAS:** o Fundo buscará, mas não garantirá em nenhuma hipótese, superar a rentabilidade equivalente a 200 (duzentos) pontos-base a rentabilidade dos títulos públicos indexados à inflação do IPC-A/IBGE, como as Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B) ("Rentabilidade Alvo"), observado que a Rentabilidade Alvo estará sujeita à variações e às condições de mercado, conforme a variação da remuneração da NTN-B.

10. **CUSTOS DA OFERTA:** Os custos da Oferta constarão de seção específica do prospecto desta 1ª Emissão.



45



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

Exceto quando especificamente definidos neste Suplemento, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento.

Rio de Janeiro, 22 de janeiro de 2014.

  
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador

Por:

Cargo:

Jose Alexandre Costa de Freitas  
Diretor

Por:

Cargo:

Alexandre Lodi de Oliveira  
Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO X - ESTUDO DE VIABILIDADE**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Estudo de Viabilidade

### Créditos Securitizados Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Apresentamos abaixo o estudo de viabilidade referente ao Crédito Securitizados Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), no âmbito da Oferta Pública de distribuição de Cotas de sua 1ª Emissão (“Oferta”), tendo em vista as características e o perfil do Fundo.

De acordo com informações fornecidas pela Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S/A., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 50, 5º, 6º e 7º andares, inscrita no CNPJ sob nº 33.918.160/0001-73, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 11.209, de 30 julho de 2.010, (“Gestor”), obtidas junto a BOVESPA, em 2013 foram registradas 116 Ofertas Públicas de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), totalizando aproximadamente R\$14, 5 Bilhões em volume. Os CRIs são indexados à inflação (IGP-DI, IGP-M e IPCA).

O benchmark proposto pelo Fundo é acompanhar a variação da NTN-B. Considerando as condições de mercado atualmente vigentes (fevereiro/2014), temos : \*

NTN_B	IPCA	Prêmio	Total
6,79%	6,05%	2,00%	15,52%

Através de critérios de avaliação e seleção de ativos, pode-se direcionar escolhas para ativos que oferecem maior spread sobre a NTN-B, respeitando sempre a Política de Investimentos do Fundo. \*

NTN_B	IPCA	Prêmio	Total
6,79%	6,05%	3,50%	17,21%

Fontes: NTN-B – Tesouro Direto, 18/02/2014  
IPCA – Boletim Focus, 14/02/2014

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 50 – 7º Andar  
Itaim Bibi – São Paulo – SP - 04543-000  
gradualinvestimentos.com.br  
Ouvidoria/SAC: 0800 655 1466

 **GRADUAL**  
INVESTIMENTOS

Desta maneira, estima-se que o investidor poderá vir a ter um retorno final aproximado, líquido de impostos, calculado no conceito de TIR, de 14,74%, referente à 1ª emissão de cotas, desde que estabelecidas a seguintes premissas:

- (i) manutenção das condições de mercado atuais
- (ii) as taxas de mercado dos CRIs, indexados à inflação (IGP-M, IGP-DI e IPCA) se mantenham nos níveis médios de 2013;
- (iii) manutenção dos custos do Fundo (descritos no Regulamento do Fundo e no Prospecto da Oferta);
- (iv) emissão de CRIs elegíveis à aquisição pelo fundo, em montante pelo menos equivalente a média anual emitida pelo mercado.

#### **Cálculo da TIR**

A TIR foi calculada utilizando a ferramenta *Microsoft-Excel* e tomando-se por base a “linha” Resultado no Fluxo de Caixa estimado para o Fundo. Onde:

V0: corresponde ao valor da Oferta Pública de Cotas da 1ª emissão (R\$ 50.000.000,00).

Vn: correspondem à expectativa de valores a serem distribuídos pelo Fundo. Considerando que as amortizações dos CRI investidos deverão ser reinvestidas em novos Ativos-alvo, o Gestor estima que 95% da carteira estarão sempre investidos em Ativos-Alvo, enquanto os 5% remanescentes, em ativos de liquidez, com rentabilidade estimada equivalente ao CDI.

V144: corresponde à expectativa de distribuição mensal, acrescida do valor de venda de todos os ativos do Fundo pelo valor de face.

Na opinião do Gestor, a referida rentabilidade é adequada ao nível de risco assumido na carteira do Fundo, descrita nos Capítulos V (Da Política de Investimentos) e VI (Do Processo de Análise e Seleção dos Ativos) do Regulamento, e em especial no Suplemento ao Regulamento. (Meta de Rentabilidade das Cotas).

**VALE NOTAR QUE O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU**

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 50 – 7º Andar  
Itaim Bibi – São Paulo – SP - 04543-000  
gradualinvestimentos.com.br  
Ouvidoria/SAC: 0800 655 1466

 **GRADUAL**  
INVESTIMENTOS



RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, OU GESTOR, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM PARÂMETROS OBJETIVOS E ANTECIPADAMENTE CONHECIDOS, BEM COMO EM DOCUMENTOS CELEBRADOS ENTRE A ADMINISTRADOR E O GESTOR, BEM COMO LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO AS CONDIÇÕES RECENTES DE MERCADO.

ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ALMEJADA SERÁ OBTIDA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DOS FATORES DE RISCO, DESCRITOS NO PROSPECTO DA OFERTA. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e não definidos neste Estudo de Viabilidade terão os significados que lhes foram atribuídos no Prospecto de distribuição de Cotas da 1ª Emissão do Fundo.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2014.

---

**GRADUAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**  
CNPJ/MF nº 33.918.160/0001-73

Gabriel Paulo Gouveia de Freitas Junior  
Diretor

Fernanda Ferraz Braga de Lima de Freitas  
DIRETORA

**Anexo: Fluxo de Caixa Estimado para o Fundo**

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 50 – 7º Andar  
Itaim Bibi – São Paulo – SP - 04543-000  
gradualinvestimentos.com.br  
Ouvidoria/SAC: 0800 655 1466

 **GRADUAL**  
INVESTIMENTOS

Estado de Viabilidade  
Créditos Securitizados Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Premissas	
Administrador	0,15%
Custodiante/Escriturador	0,08%
Escriturador	0,04%
Distribuição	1.500.000,00
Registro CVM	82.870,00
Registro BM&F Bovespa	9.000,00
Implantação	18.750,00
Advogados	100.000,00
Publicação	55.000,00
Auditoria	30.000,00
<b>Taxa de Gestão (Gradual)</b>	<b>0,80%</b>
<b>Ativos (% ao)</b>	<b>17,21%</b>
<b>Outros (CDI)</b>	<b>10,50%</b>
Colocação	50.000.000,00
Prazo do fundo (anos)	indef.
Amortização periódica	-
Período da Amortização	-
% subordinação	0%
<b>TIR fundo</b>	<b>14,74%</b>
Valor Investido	48.234.380,00
% Investimento	100%

	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	ago/14	set/14	out/14	nov/14
	0	1	2	3	4	5	6	7
	Ano 1							
Valor Inv.	-48.234.380	-48.234.380	-48.234.380	-48.234.380	-48.234.380	-48.234.380	-48.234.380	-48.234.380
% Investido	0	60,00%	80,00%	90,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
Receita CRI	385.614	514.152	578.421	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556
Receita Outros	146.469	73.235	36.617	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309
Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-
ADM + Custódia	-	-	-	-	-	-	-	-
Gestão	-	-	-	-	-	-	-	-
Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-
CVM	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado 1	488.677	543.981	571.632	585.458	585.458	585.458	585.458	585.458
<b>Resultado</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
	-50.000.000,00	488.677	543.981	571.632	585.458	585.458	585.458	585.458

Rentabilidade (a.m.)

	0,98%	1,09%	1,14%	1,17%	1,17%	1,17%	1,17%	1,17%
--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------



Estudo de Viabilidade  
Créditos Securitizados Fundo de Investimento Imobiliário - FI

dez/14	jan/15	fev/15	mar/15	abr/15	mai/15	jun/15	jul/15	ago/15	set/15	out/15
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Ano 2										
Valor Inv.	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380
% Investido	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
Receita CRI	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556
Receita Outros	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309
Despesas										
ADM + Custódia	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250
Gestão	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156
Auditória										
CVM	30.000									
Resultado 1	585.458	549.698	585.458	579.698	585.458	585.458	579.698	585.458	585.458	579.698
Resultado	585.458	549.698	585.458	579.698	585.458	585.458	579.698	585.458	585.458	579.698
Rentabilidade (a.m.)	1,17%	1,10%	1,17%	1,17%	1,16%	1,17%	1,16%	1,17%	1,17%	1,16%
Colocação	50.000.000,00									
Prazo do fundo (anos)	indet.									
Amortização periódica	-									
Período da Amortização	-									
% subordinação	0%									
TIR fundo	14,74%									
Valor Investido	48.234.380,00									
% Investimento	100%									

GRADUAL INVESTIMENTOS

2

Estado de Viabilidade  
Créditos Securitizados Fundo de Investimento Imobiliário - FI

Premissas	
Administrador	0,15%
Custodiante/Escriturador	0,08%
Escriturador	0,04%
Distribuição	1.500.000,00
Registro CVM	82.870,00
Registro BM&F Bovespa	9.000,00
Implantação	18.750,00
Advogados	100.000,00
Publicação	55.000,00
Auditoria	30.000,00
<b>Taxa de Gestão (Gradual)</b>	<b>0,80%</b>
<b>Ativos (% ao)</b>	<b>17,21%</b>
<b>Outros (CDI)</b>	<b>10,50%</b>
Colocação	50.000.000,00
Prazo do fundo (anos)	indet.
Amortização periódica	-
Período da Amortização	-
% subordinação	0%
<b>TIR fundo</b>	<b>14,74%</b>
Valor investido	48.234.380,00
% Investimento	100%

	nov/15	dez/15	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16
<b>Valor Inv.</b>	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
<b>% Investido</b>	48.234.380 - 95,00%	48.234.380 - 95,00%	48.234.380 - 95,00%	48.234.380 - 95,00%	48.234.380 - 95,00%	48.234.380 - 95,00%	48.234.380 - 95,00%	48.234.380 - 95,00%	48.234.380 - 95,00%	48.234.380 - 95,00%	48.234.380 - 95,00%
<b>Receta CRI</b>	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556
<b>Receta Outros</b>	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309
<b>Despesas</b>											
<b>ADM + Custódia</b>	- 11.250 -	- 11.250 -	- 11.250 -	- 11.250 -	- 11.250 -	- 11.250 -	- 11.250 -	- 11.250 -	- 11.250 -	- 11.250 -	- 11.250 -
<b>Gestão</b>	- 32.156 -	- 32.156 -	- 32.156 -	- 32.156 -	- 32.156 -	- 32.156 -	- 32.156 -	- 32.156 -	- 32.156 -	- 32.156 -	- 32.156 -
<b>Auditoria</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>CVM</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado 1</b>	585.458	585.458	549.698	585.458	585.458	579.698	585.458	585.458	579.698	585.458	585.458
<b>Resultado</b>	585.458	585.458	549.698	585.458	585.458	579.698	585.458	585.458	579.698	585.458	585.458
<b>Rentabilidade (a.m.)</b>	1,17%	1,17%	1,10%	1,17%	1,17%	1,16%	1,17%	1,17%	1,16%	1,17%	1,17%

Estado de Viabilidade  
Créditos Securitizados Fundo de Investimento Imobiliário - FII

	out/16	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17
<b>o 3</b>	<b>31</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>34</b>	<b>35</b>	<b>36</b>	<b>37</b>	<b>38</b>	<b>39</b>	<b>40</b>	<b>41</b>
	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380
	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
<b>Valor Inv.</b>	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556
<b>% Investido</b>	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309
<b>Receta CRI</b>											
<b>Receta Outros</b>											
<b>Despesas</b>											
<b>ADM + Custódia</b>	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250
<b>Gestão</b>	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156
<b>Auditoria</b>											
<b>CVM</b>	5.760			30.000			5.760			5.760	
<b>Resultado 1</b>	579.698	585.458	585.458	549.698	585.458	585.458	579.698	585.458	585.458	579.698	585.458
<b>Resultado</b>	579.698	585.458	585.458	549.698	585.458	585.458	579.698	585.458	585.458	579.698	585.458
<b>Rentabilidade (a.m.)</b>	1,16%	1,17%	1,17%	1,10%	1,17%	1,17%	1,16%	1,17%	1,17%	1,16%	1,17%

<b>Premissas</b>	
Administrador	0,15%
Custodiante/Escriturador	0,08%
Escriturador	0,04%
Distribuição	1.500.000,00
Registro CVM	82.870,00
Registro BM&F Bovespa	9.000,00
Implantação	18.750,00
Advogados	100.000,00
Publicação	55.000,00
Auditoria	30.000,00
<b>Taxa de Gestão (Gradual)</b>	<b>0,80%</b>
<b>Ativos (% ae)</b>	<b>17,21%</b>
<b>Outros (CDI)</b>	<b>10,50%</b>
Colocação	50.000.000,00
Prazo do fundo (anos)	indef.
Amortização periódica	-
Período da Amortização	-
% subordinação	0%
<b>TIR fundo</b>	<b>14,74%</b>
Valor investido	48.234.380,00
% Investimento	100%

Estado de Viabilidade  
Créditos Securitizados Fundo de Investimento Imobiliário - FI

	set/17	out/17	nov/17	dez/17	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jun/18	jul/18
	Ano 4											
	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	51	52
<b>Valor Inv.</b>	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380
<b>% Investido</b>	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
<b>Receita CRI</b>	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556
<b>Receita Outros</b>	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309
<b>Despesas</b>												
<b>ADM + Custódia</b>	- 11.250	- 11.250	- 11.250	- 11.250	- 11.250	- 11.250	- 11.250	- 11.250	- 11.250	- 11.250	- 11.250	- 11.250
<b>Gestão</b>	- 32.156	- 32.156	- 32.156	- 32.156	- 32.156	- 32.156	- 32.156	- 32.156	- 32.156	- 32.156	- 32.156	- 32.156
<b>Auditoria</b>												
<b>CVM</b>		5.760			30.000						5.760	
<b>Resultado 1</b>	585.458	579.698	585.458	585.458	549.698	585.458	585.458	579.698	585.458	585.458	585.458	579.698
<b>Resultado</b>	585.458	579.698	585.458	585.458	549.698	585.458	585.458	579.698	585.458	585.458	585.458	579.698
<b>Rentabilidade (a.m.)</b>	1,17%	1,16%	1,17%	1,17%	1,10%	1,17%	1,17%	1,16%	1,17%	1,17%	1,17%	1,16%
<b>Premissas</b>												
Administrador	0,15%											
Custodiante/Escriturador	0,08%											
Escriturador	0,04%											
Distribuição	1.500.000,00											
Registro CVM	82.870,00											
Registro BM&F Bovespa	9.000,00											
Implantação	18.750,00											
Advogados	100.000,00											
Publicação	55.000,00											
Auditoria	30.000,00											
<b>Taxa de Gestão (Gradual)</b>	<b>0,80%</b>											
<b>Ativos (% ae)</b>	<b>17,21%</b>											
<b>Outros (CDI)</b>	<b>10,50%</b>											
Colocação	50.000.000,00											
Prazo do fundo (anos)	indef.											
Amortização periódica	-											
Período da Amortização	-											
% subordinação	0%											
<b>TIR fundo</b>	<b>14,74%</b>											
Valor investido	48.234.380,00											
% Investimento	100%											

Estado de Viabilidade  
Créditos Securitizados Fundo de Investimento Imobiliário - FI

Premissas	
Administrador	0,15%
Custodiante/Escriturador	0,08%
Escriturador	0,04%
Distribuição	1.500.000,00
Registro CVM	82.870,00
Registro BM&F Bovespa	9.000,00
Implantação	18.750,00
Advogados	100.000,00
Publicação	55.000,00
Auditoria	30.000,00
<b>Taxa de Gestão (Gradual)</b>	<b>0,80%</b>
<b>Ativos (% ao)</b>	<b>17,21%</b>
<b>Outros (CDI)</b>	<b>10,50%</b>
Colocação	50.000.000,00
Prazo do fundo (anos)	indef.
Amortização periódica	-
Período da Amortização	-
% subordinação	0%
<b>TIR fundo</b>	<b>14,74%</b>
Valor investido	48.234.380,00
% Investimento	100%

	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19
<b>Valor Inv.</b>	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63
	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380
<b>% Investido</b>	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
<b>Receita CRI</b>	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556
<b>Receita Outros</b>	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309
<b>Despesas</b>											
<b>ADM + Custódia</b>	- 11.250	- 11.250	- 11.250	- 11.250	- 11.250	- 11.250	- 11.250	- 11.250	- 11.250	- 11.250	- 11.250
<b>Gestão</b>	- 32.156	- 32.156	- 32.156	- 32.156	- 32.156	- 32.156	- 32.156	- 32.156	- 32.156	- 32.156	- 32.156
<b>Auditoria</b>						- 30.000					
<b>CVM</b>			- 5.760			- 5.760			- 5.760		
<b>Resultado 1</b>	585.458	585.458	579.698	585.458	585.458	549.698	585.458	585.458	579.698	585.458	585.458
<b>Resultado</b>	585.458	585.458	579.698	585.458	585.458	549.698	585.458	585.458	579.698	585.458	585.458
<b>Rentabilidade (a.m.)</b>	1,17%	1,17%	1,16%	1,17%	1,17%	1,10%	1,17%	1,17%	1,16%	1,17%	1,17%

Estado de Viabilidade  
Créditos Securitizados Fundo de Investimento Imobiliário - FI

	jun/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	
	Ano 6											
	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	
<b>Valor Inv.</b>	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	
<b>% Investido</b>	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	
<b>Receita CRI</b>	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	
<b>Receita Outros</b>	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	
<b>Despesas</b>												
<b>ADM + Custódia</b>	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	
<b>Gestão</b>	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	
<b>Auditoria</b>												
<b>CVM</b>	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760	
<b>Resultado 1</b>	579.698	585.458	585.458	579.698	585.458	585.458	549.698	585.458	585.458	579.698	585.458	
<b>Resultado</b>	579.698	585.458	585.458	579.698	585.458	585.458	549.698	585.458	585.458	579.698	585.458	
<b>Rentabilidade (a.m.)</b>	1,16%	1,17%	1,17%	1,16%	1,17%	1,17%	1,10%	1,17%	1,17%	1,16%	1,17%	

<b>Premissas</b>	
Administrador	0,15%
Custodiante/Escriturador	0,08%
Escriturador	0,04%
Distribuição	1.500.000,00
Registro CVM	82.870,00
Registro BM&F Bovespa	9.000,00
Implantação	18.750,00
Advogados	100.000,00
Publicação	55.000,00
Auditoria	30.000,00
<b>Taxa de Gestão (Gradual)</b>	<b>0,80%</b>
<b>Ativos (% ao)</b>	<b>17,21%</b>
<b>Outros (CDI)</b>	<b>10,50%</b>
Colocação	50.000.000,00
Prazo do fundo (anos)	indef.
Amortização periódica	-
Período da Amortização	-
% subordinação	0%
<b>TIR fundo</b>	<b>14,74%</b>
Valor investido	48.234.380,00
% Investimento	100%

Estado de Viabilidade  
Créditos Securitizados Fundo de Investimento Imobiliário - FI

	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21
<b>Valor Inv.</b>	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85
<b>% Investido</b>	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380
<b>Receta CRI</b>	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556
<b>Receta Outros</b>	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309
<b>Despesas</b>											
<b>ADM + Custódia</b>	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250
<b>Gestão</b>	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156
<b>Auditoria</b>											
<b>CVM</b>											
<b>Resultado 1</b>	585.458	579.698	585.458	585.458	579.698	585.458	585.458	549.698	585.458	585.458	579.698
<b>Resultado</b>	585.458	579.698	585.458	585.458	579.698	585.458	585.458	549.698	585.458	585.458	579.698
<b>Rentabilidade (a.m.)</b>	1,17%	1,16%	1,17%	1,17%	1,16%	1,17%	1,17%	1,10%	1,17%	1,17%	1,16%

Premissas	
Administrador	0,15%
Custodiante/Escriturador	0,08%
Escriturador	0,04%
Distribuição	1.500.000,00
Registro CVM	82.870,00
Registro BM&F Bovespa	9.000,00
Implantação	18.750,00
Advogados	100.000,00
Publicação	55.000,00
Auditoria	30.000,00
<b>Taxa de Gestão (Gradual)</b>	<b>0,80%</b>
<b>Ativos (% ae)</b>	<b>17,21%</b>
<b>Outros (CDI)</b>	<b>10,50%</b>
Colocação	50.000.000,00
Prazo do fundo (anos)	indet.
Amortização periódica	-
Período da Amortização	-
% subordinação	0%
<b>TIR fundo</b>	<b>14,74%</b>
Valor investido	48.234.380,00
% Investimento	100%

Estado de Viabilidade  
Créditos Securitizados Fundo de Investimento Imobiliário - FI

Premissas	
Administrador	0,15%
Custodiante/Escriturador	0,08%
Escriturador	0,04%
Distribuição	1.500.000,00
Registro CVM	82.870,00
Registro BM&F Bovespa	9.000,00
Implantação	18.750,00
Advogados	100.000,00
Publicação	55.000,00
Auditoria	30.000,00
<b>Taxa de Gestão (Gradual)</b>	<b>0,80%</b>
<b>Ativos (% ao)</b>	<b>17,21%</b>
<b>Outros (CDI)</b>	<b>10,50%</b>
Colocação	50.000.000,00
Prazo do fundo (anos)	indef.
Amortização periódica	-
Período da Amortização	-
% subordinação	0%
<b>TIR fundo</b>	<b>14,74%</b>
Valor investido	48.234.380,00
% Investimento	100%

	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22
<b>Valor Inv.</b>	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380
<b>% Investido</b>	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
<b>Receita CRI</b>	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556
<b>Receita Outros</b>	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309
<b>Despesas</b>											
<b>ADM + Custódia</b>	- 11.250	- 11.250	- 11.250	- 11.250	- 11.250	- 11.250	- 11.250	- 11.250	- 11.250	- 11.250	- 11.250
<b>Gestão</b>	- 32.156	- 32.156	- 32.156	- 32.156	- 32.156	- 32.156	- 32.156	- 32.156	- 32.156	- 32.156	- 32.156
<b>Auditoria</b>											
<b>CVM</b>											
<b>Resultado 1</b>	585.458	585.458	579.698	585.458	585.458	579.698	585.458	585.458	549.698	585.458	585.458
<b>Resultado</b>	585.458	585.458	579.698	585.458	585.458	579.698	585.458	585.458	549.698	585.458	585.458
<b>Rentabilidade (a.m.)</b>	1,17%	1,17%	1,16%	1,17%	1,17%	1,16%	1,17%	1,17%	1,10%	1,17%	1,17%



Estado de Viabilidade  
Créditos Securitizados Fundo de Investimento Imobiliário - FI

Premissas	
Administrador	0,15%
Custodiante/Escriturador	0,08%
Escriturador	0,04%
Distribuição	1.500.000,00
Registro CVM	82.870,00
Registro BM&F Bovespa	9.000,00
Implantação	18.750,00
Advogados	100.000,00
Publicação	55.000,00
Auditoria	30.000,00
<b>Taxa de Gestão (Gradual)</b>	<b>0,80%</b>
<b>Ativos (% ao)</b>	<b>17,21%</b>
<b>Outros (CDI)</b>	<b>10,50%</b>
Colocação	50.000.000,00
Prazo do fundo (anos)	indef.
Amortização periódica	-
Período da Amortização	-
% subordinação	0%
<b>TIR fundo</b>	<b>14,74%</b>
Valor investido	48.234.380,00
% Investimento	100%

	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23
<b>Valor Inv.</b>	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380	48.234.380
<b>% Investido</b>	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
<b>Receta CRI</b>	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556	610.556
<b>Receta Outros</b>	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309	18.309
<b>Despesas</b>											
<b>ADM + Custódia</b>	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250
<b>Gestão</b>	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156	32.156
<b>Auditoria</b>											
<b>CVM</b>	5.760		5.760				5.760				30.000
<b>Resultado 1</b>	579.698	585.458	585.458	579.698	585.458	585.458	579.698	585.458	585.458	549.698	585.458
<b>Resultado</b>	579.698	585.458	585.458	579.698	585.458	585.458	579.698	585.458	585.458	549.698	585.458
<b>Rentabilidade (a.m.)</b>	1,16%	1,17%	1,17%	1,16%	1,17%	1,17%	1,16%	1,17%	1,17%	1,10%	1,17%

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)