

PROSPECTO DEFINITIVO DE
DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO, SÉRIE ÚNICA, DO
BB FUNDO DE FUNDOS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.180.091/0001-02

NO MONTANTE INICIAL DE 4.000.000 (QUATRO MILHÕES) DE COTAS, PERFAZENDO UM VALOR INICIAL DE

R\$400.000.000,00

(QUATROCENTOS MILHÕES DE REAIS)



CÓDIGO ISIN Nº BRBBFOCTF004 // CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO Nº BBFO11

TIPO ANBIMA: FII DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS GESTÃO ATIVA

SEGMENTO DE ATUAÇÃO: TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2020/0071, EM 15 DE DEZEMBRO DE 2020

PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA PROTOCOLADO NA CVM EM 08 DE OUTUBRO DE 2020.

O **BB FUNDO DE FUNDOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), administrado e gerido pela **BB GESTÃO DE RECURSOS DTVM S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Praça XV de Novembro, 20º – salas 201, 202, 301 e 302 - Centro - Rio de Janeiro – RJ, CEP 20010-010, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.822.936/0001.69 ("Administrador") e com a consultoria imobiliária da **ELEVEN SERVIÇOS DE CONSULTORIA E ANÁLISE S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 550, Cidade Monções, CEP 04571-000, inscrita no CNPJ sob o nº 20.820.211/0001-88 ("Consultor Imobiliário"), está realizando uma oferta pública de distribuição ("Oferta") no montante inicial de 4.000.000 (quatro milhões) de cotas em classe e série únicas da primeira emissão do Fundo ("Cotas" ou "Cotas da Primeira Emissão" e "Primeira Emissão", respectivamente), nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("Valor da Cota da Primeira Emissão"), na data da primeira integralização de Cotas da Primeira Emissão ("Data de Emissão"), perfazendo o valor total inicial de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão ("Montante Total da Oferta"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"). As Cotas da Primeira Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma Data de Emissão, e cada investidor poderá subscrever e integralizar no mínimo, R\$ 3.000,00 (três mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor"). O Montante Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), conforme artigo 14 da Instrução CVM nº 400, conforme decisão conjunta entre o Administrador, Coordenador Líder (conforme abaixo definido) ("Cotas Adicionais"), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Na presente Oferta não haverá a possibilidade de lote suplementar. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder em se verificando (i) a subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Valor Mínimo da Oferta"). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição e integralização do Valor Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas.

O Fundo foi constituído pelo Administrador através do Instrumento Particular de Constituição do BB BR 585 Fundo de Investimento Renda Fixa, (antiga denominação do Fundo), celebrado em 08 de abril de 2020, em conjunto com a versão inicial de seu regulamento, conforme alterado de tempos em tempos ("Regulamento"). O Fundo foi transformado em fundo imobiliário, a Oferta foi aprovada por meio do Ato do Administrador para 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do BB BR 585 Fundo de Investimento Renda Fixa, constante do Anexo II ao presente Prospecto, o qual também alterou a denominação do fundo para "BB FUNDO DE FUNDOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", celebrado em 05 de outubro de 2020. O Regulamento do Fundo foi alterado conforme Ato do Administrador para 2ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo, celebrado em 13 de novembro de 2020 e constante do Anexo II(A) ao presente Prospecto, o qual também aprovou a contratação do UBS BB na qualidade de Coordenador Líder da Oferta e aprovou o Valor Mínimo da Oferta. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), pela Instrução CVM nº 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem como objetivo compor uma carteira diversificada de cotas de fundos imobiliários negociados na bolsa de valores brasileira, administrada e operacionalizada pela B3, selecionados com base em metodologias quantitativas e qualitativas, de forma a buscar as melhores oportunidades no mercado imobiliário, tendo como índice de referência o IFIX. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição de ativos financeiros do segmento imobiliário, com alocação preponderante em cotas de outros fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa de valores (Cotas de FII), e menos relevante na aquisição de letras de crédito imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH) e certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (sendo que as Cotas de FII, as LCI, as LH e os CRI em conjunto são doravante designados "Ativos Imobiliários"), com a finalidade de (i) auferir rendimentos provenientes dos Ativos Imobiliários que o Fundo vier a adquirir e (ii) auferir ganho de capital da negociação das Cotas de FII que o Fundo vier a adquirir, observando-se o disposto no Regulamento. O Fundo poderá, ainda, receber rendimentos decorrentes da aplicação em Ativos de Liquidez.

O **UBS BRASIL CORRETORA DE CAMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e pertencente ao grupo **UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 7º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73 ("UBS BB" ou "Coordenador Líder") foi contratado para ser o coordenador líder da Oferta, por meio do Ato do Administrador para 2ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo, celebrado em 13 de novembro de 2020 e constante do Anexo II(A) ao presente Prospecto.

O Prospecto Definitivo ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto") contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores das informações relativas à Oferta, às Cotas da Primeira Emissão, ao Fundo, suas atividades, os riscos inerentes e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. Para descrição mais detalhada da Política de Investimento, vide Capítulo IV do Regulamento do Fundo.

O pedido de registro da Oferta foi protocolado na CVM em 08 de outubro de 2020. Nos termos do ofício 416/2020 – DIE, de 01 de dezembro de 2020, a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3") deferiu a listagem do Fundo para negociação das Cotas de sua emissão no mercado de bolsa operacionalizado e administrado pela B3, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento. As Cotas objeto da Oferta serão registradas para distribuição no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

As Cotas da Primeira Emissão serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTA FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO VI A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA.

Os Investidores devem ler a Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, a partir da página 49 deste Prospecto para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas da Primeira Emissão, observada a existência do fator de risco "Risco de Conflito de Interesses", constante na página 51 deste Prospecto.

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

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E/OU CONSORCIADOS E NA CVM.

O Prospecto estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da B3 e da CVM.

COORDENADOR LÍDER



Investment Bank

CONSULTOR IMOBILIÁRIO



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL



NEGRÃO, FERRARI
& ASSOCIADOS
ADVOGADOS

A DATA DESTA PROSPECTO É 17 DE DEZEMBRO DE 2020

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DEVERÃO SER SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS ATÉ A DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA.

QUANDO DA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO, O INVESTIDOR DEVERÁ ASSINAR O PEDIDO DE RESERVA, O BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E O TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO E ATESTAR QUE TOMOU CIÊNCIA DO TEOR DO REGULAMENTO, DESTE PROSPECTO E DOS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO, DESCRITOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO A PARTIR DA PÁGINA 49.

AVISOS IMPORTANTES:

O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ DIVULGADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO DAS COTAS, OU SEJA, APENAS APÓS A CONCESSÃO DO REGISTRO DEFINITIVO DA OFERTA PELA CVM E DA DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO VI A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	9
SUMÁRIO DA OFERTA	17
TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	30
Características da Oferta.....	30
Cronograma Indicativo da Oferta	41
Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas da Primeira Emissão do Fundo..	43
<i>Regras de Tributação do Fundo e dos Cotistas do Fundo.....</i>	<i>43</i>
FATORES DE RISCO	49
RISCOS REFERENTES À PRIMEIRA EMISSÃO	49
RISCOS REFERENTES AO FUNDO	51
RISCOS REFERENTES AO AMBIENTE MACROECONÔMICO	60
RISCOS REFERENTES AO SETOR DE ATUAÇÃO DO FUNDO E DOS FUNDOS INVESTIDOS	62
SUMÁRIO DO FUNDO	69
Política de Investimento.....	69
Taxa e encargos do Fundo e critérios para a remuneração do Administrador.....	70
Estratégia de investimentos	72
Processo de investimentos	72
Cenário Macroeconômico Atual	73
O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário – FII	74
DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS POR REFERÊNCIA.....	75
Demonstrações financeiras, informações trimestrais e informe anual do Fundo	75
Identificação dos 5 principais Fatores de Risco inerentes ao Fundo	75
INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES.....	76
Perfil do Coordenador Líder	76
Perfil do Administrador	77
Perfil do Consultor Imobiliário.....	79
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	82
Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder	82
Relacionamento entre o Coordenador Líder e o BB-Banco de Investimento S.A.	82
Relacionamento entre o Administrador e o Consultor Imobiliário.....	82
Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Consultor Imobiliário	82
IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA	86
Administrador	86
Participante Especial	86
Consultor Imobiliário	86
Ambiente de Negociação	87
Assessores Legais:.....	87
Auditores Independentes:	87
 ANEXO I – INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO.....	 91
ANEXO II – ATO DO ADMINISTRADOR PARA APROVAÇÃO DA OFERTA	103
ANEXO II (A) – ATO DO ADMINISTRADOR PARA CONTRATAÇÃO DO UBS BB NA QUALIDADE DE COORDENADOR LÍDER E APROVAÇÃO DO VALOR MÍNIMO DA OFERTA	107
ANEXO III – REGULAMENTO EM VIGOR	111
ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR	169
ANEXO V – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER	173
ANEXO VI – ESTUDO DE VIABILIDADE	177

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INTRODUÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INTRODUÇÃO

DEFINIÇÕES

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

“Administrador”:	BB GESTÃO DE RECURSOS DTVM S.A. , sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Praça XV de Novembro, 20º – salas 201, 202, 301 e 302 - Centro - Rio de Janeiro – RJ, CEP 20010-010, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 30.822.936/0001.69.
“ANBIMA”:	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Assembleia Geral” ou “Assembleia Geral de Cotistas”:	A assembleia geral de Cotistas do Fundo.
“Assembleia Geral Extraordinária”:	Significa qualquer assembleia geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária.
“Assembleia Geral Ordinária”:	Significa a assembleia geral de Cotistas obrigatória, de que trata o Artigo 55 do Regulamento.
“Anúncio de Encerramento”:	Anúncio de encerramento da distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400.
“Anúncio de Início”:	Anúncio de início da distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400.
“Ativos de Liquidez”:	A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez: (i) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e/ou títulos públicos federais, compatíveis com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.
“Ativos Imobiliários”:	O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição de ativos financeiros do segmento imobiliário, com alocação preponderante em cotas de outros fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa de valores (Cotas de FII), e menos relevante na aquisição de letras de crédito imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH) e certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (sendo que as Cotas de FII, as LCI, as LH e os CRI em conjunto são doravante designados Ativos Imobiliários).
“Auditor Independente”:	KPMG Auditores Independentes S.A., com sede na Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar – Centro – CEP 20021-290 - Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.
“Aviso ao Mercado”	O aviso que será divulgado informando ao mercado os termos e condições da Oferta, conforme data prevista no Cronograma da Oferta.
“B3”:	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão , sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“BACEN”:	Banco Central do Brasil.

“Boletim de Subscrição”:	O documento que formaliza a subscrição das Cotas da Primeira Emissão pelo Investidor.
“Capital Autorizado”:	Significa o montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais).
“CMN”:	Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“Código ANBIMA”:	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.
“Conflito de Interesses”:	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472.
“Consultor Imobiliário”:	ELEVEN SERVIÇOS DE CONSULTORIA E ANÁLISE S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 550, Cidade Monções, CEP 04571-000, inscrita no CNPJ sob o nº 20.820.211/0001-88.
“Contrato de Distribuição”:	Contrato de Estruturação de Oferta Pública e de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do BB Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças, a ser firmado entre o Fundo e o Coordenador Líder.
“Contrato de Consultoria Imobiliária”:	Instrumento Particular de Consultoria Imobiliária do BB Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário, por meio do qual o Fundo contrata o Consultor Imobiliário para prestar os serviços de consultoria imobiliária ao Fundo.
“Coordenador Líder” ou “UBS BB”:	UBS BRASIL CORRETORA DE CAMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e pertencente ao grupo UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 7º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73.
“Cotas” ou “Cotas da Primeira Emissão”:	Cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, inclusive as Cotas emitidas e adquiridas no âmbito da Oferta durante a sua distribuição.
“Cotas de FII”:	Cotas de fundos de investimento imobiliário, emitidas nos termos da Instrução CVM nº 472.
“Cotas Adicionais”:	O Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), conforme decisão conjunta entre o Administrador e Coordenador Líder, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.
“Cotistas”:	Titulares de Cotas.
“CRI”:	Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 17 de agosto de 1997, conforme alterada, e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis.
“CVM”:	Comissão de Valores Mobiliários.

“Custodiante” e “Controlador”:	O BANCO DO BRASIL S.A. , instituição financeira, constituída na forma de sociedade de economia mista com sede no Setor de Autarquias Norte, Quadra 05, Lote “B”, Torres I, II e III, S/N, Edifício Banco do Brasil, Brasília (DF), CEP 70.040-912, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 00.000.000/0001-91. O Custodiante também prestará os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários e Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo.
“Data de Emissão”:	A data da primeira integralização das Cotas.
“Data de Início”:	A data de início do Fundo que é a data em que ocorreu a primeira integralização de Cotas do Fundo.
“Data de Liquidação Financeira”:	Data em que ocorrer a integralização das Cotas do Fundo no âmbito da presente Oferta.
“Dia Útil”:	Qualquer dia exceto: sábados, domingos, feriados nacionais ou no Estado ou na Cidade de São Paulo; e aqueles sem expediente na B3.
“Escrutador”:	O BANCO DO BRASIL S.A. , instituição financeira, constituída na forma de sociedade de economia mista com sede no Setor de Autarquias Norte, Quadra 05, Lote “B”, Torres I, II e III, S/N, Edifício Banco do Brasil, Brasília (DF), CEP 70.040-912, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 00.000.000/0001-91, contratado para realizar a escrituração das Cotas do Fundo.
“Estudo de Viabilidade”:	Estudo de Viabilidade do Fundo, que elaborado pelo Administrador, nos termos do Anexo VI do Prospecto.
“FII”:	Fundo de Investimento Imobiliário.
“Fundo”:	O BB FUNDO DE FUNDOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado.
“Governo Federal”:	Governo da República Federativa do Brasil.
“IBGE”:	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IFIX”:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3.
“IGP-M”:	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Instituições Participantes da Oferta”:	Os Participantes Especiais, em conjunto com o Coordenador Líder.
“Instrução CVM nº 400”:	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 472”:	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 476”:	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e posteriores alterações.

“Instrução CVM nº 494”:	Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 539”	Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 554”:	Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 555”:	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e posteriores alterações.
“Investidor(es)”:	Investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Não haverá qualquer esforço de colocação das Cotas junto a investidores estrangeiros. É vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494. As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela verificação da compatibilidade do investimento nas Cotas e participação na Oferta e a apresentação de pedidos de investimento por seus respectivos clientes, especialmente no que se refere às disposições da Instrução CVM nº 539, bem como deverão assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo. EM HIPÓTESE ALGUMA, RELAÇÕES COM CLIENTES E OUTRAS CONSIDERAÇÕES DE NATUREZA COMERCIAL OU ESTRATÉGICA DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PODERÃO SER CONSIDERADAS NA ALOCAÇÃO DOS INVESTIDORES, INDEPENDENTEMENTE DO PERFIL DO INVESTIDOR SER CONSIDERADO INVESTIDOR INSTITUCIONAL OU INVESTIDOR NÃO INSTITUCIONAL.
“IOF/Títulos”:	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
“IPCA”:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE.
“IR”:	Imposto de Renda.
“LCI”:	Letras de Crédito Imobiliário.
“Lei nº 8.245”:	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e posteriores alterações.
“Lei nº 8.668”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações.
“Lei nº 9.779”:	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.
“Lei nº 10.406” ou “Código Civil”	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e posteriores alterações.
“Lei nº 10.931”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, e posteriores alterações.
“LH”:	Letras Hipotecárias.
“Nova(s) Emissão(ões)”:	Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o Administrador poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante do Capital Autorizado; e (ii) não prevejam a integralização

	das Cotas da nova emissão em bens e direitos. As regras para a realização de novas emissões estão previstas no artigo 34 e seguintes do Regulamento.
“Oferta”:	Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas do Fundo.
“Participante(s) Especial(is)”:	Além do BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar, inscrita no CNPJ sob nº 24.933.830/0001-30, o Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar participantes especiais, instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, caso o Coordenador Líder entenda adequado, para auxiliar na distribuição das Cotas da primeira emissão do Fundo, devendo, para tanto, ser celebrado pelo Coordenador Líder com cada participante especial um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
“Pedido de Reserva”:	Significa cada formulário específico firmado por Investidores, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor.
“Período de Reserva”:	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período estipulado no Cronograma indicativo da Oferta, na página 41 deste Prospecto, observado que será admitido o encerramento do Período de Reserva a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, antes do referido prazo, caso ocorra a distribuição do Valor Mínimo da Oferta (desconsiderados os Pedidos de Reserva condicionados na forma do artigo 31 da Instrução CVM 400 e os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas).
“Pessoas Vinculadas”:	São consideradas pessoas vinculadas (i) o administrador ou controlador do Administrador ou do Consultor Imobiliário (ii) o administrador ou controlador do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais (iii) as demais pessoas vinculadas à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii).
“Política de Investimento”:	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo IV do Regulamento.
“Prazo de Colocação”:	Sem prejuízo do Período de Reserva, o período para distribuição das Cotas será de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
“Primeira Emissão” ou “1ª Emissão”:	A primeira emissão, em série única, de Cotas do Fundo objeto da presente Oferta.
“Procedimento de Alocação das Ordens”:	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400, para a verificação, junto aos Investidores,

	inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva recebidos, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para verificar se o Valor Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em que quantidade, das Cotas do Lote Adicional.
“Prospecto” ou “Prospecto Definitivo”:	Este Prospecto Definitivo da Oferta.
“Prospecto Preliminar”:	O Prospecto Preliminar da Oferta.
“Público Alvo”:	A Oferta tem como público alvo os investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Não haverá qualquer esforço de colocação das Cotas junto a investidores estrangeiros. É vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494. As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela verificação da compatibilidade do investimento nas Cotas e participação na Oferta e a apresentação de pedidos de investimento por seus respectivos clientes, especialmente no que se refere às disposições da Instrução CVM nº 539, bem como deverão assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo. EM HIPÓTESE ALGUMA, RELAÇÕES COM CLIENTES E OUTRAS CONSIDERAÇÕES DE NATUREZA COMERCIAL OU ESTRATÉGICA DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PODERÃO SER CONSIDERADAS NA ALOCAÇÃO DOS INVESTIDORES, INDEPENDENTEMENTE DO PERFIL DO INVESTIDOR SER CONSIDERADO INVESTIDOR INSTITUCIONAL OU INVESTIDOR NÃO INSTITUCIONAL.
“Regulamento”:	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, constante do Anexo III ao presente Prospecto.
“Representante dos Cotistas”:	A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante de Cotistas para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas. A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e (ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. As demais disposições sobre o Representante de Cotistas estão previstas no artigo 60 e seguintes do Regulamento.
“Taxa de Administração”:	Taxa de Administração fixa e anual equivalente a 0,50% (cinco décimos por cento) ao ano, calculada à razão de 1/12: (A) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (B) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas

	pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deverá ser pago ao Administrador, a partir do mês subsequente à data de encerramento da Primeira Emissão. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Consultor Imobiliário (conforme repartido nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária) e ao Escriturador, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no parágrafo primeiro do artigo 18 do Regulamento e na regulamentação vigente. A taxa máxima de custódia a ser cobrada pelos serviços prestados pelo Custodiante ao Fundo será de 0,01% (um centésimo por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, sendo que referida remuneração é considerada um encargo do Fundo, nos termos do inciso (xiv) do Artigo 42 do Regulamento e do inciso (XI) do artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.
“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”	Os termos de adesão ao Contrato de Distribuição que venham a ser celebrados entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
“Termo de Adesão ao Regulamento”:	<i>Termo de Adesão ao Regulamento</i> , a ser assinado pelos Investidores, mediante o qual declaram a adesão aos termos e condições do Regulamento do Fundo, incluindo seus fatores de risco.
"Valores Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas da Primeira Emissão do Fundo":	No âmbito da Primeira Emissão, cada investidor deverá realizar o investimento mínimo de R\$ 3.000,00 (três mil reais), na Data de Emissão. Não haverá um valor máximo ou limites de aplicação, por investidor, no âmbito da presente Oferta. O <i>“Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Cotista”</i> está descrito na página 55 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas da Primeira Emissão. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa do item do Regulamento e deste Prospecto, inclusive seus Anexos, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” a partir da página 49 deste Prospecto.

Emissor	BB Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário.		
Forma de Constituição do Fundo	O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472, pela Lei 8.668, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.		
Política de Investimento	O Fundo tem como objetivo compor uma carteira diversificada de cotas de fundos imobiliários negociados na bolsa de valores brasileira, administrada e operacionalizada pela B3, selecionados com base em metodologias quantitativas e qualitativas, de forma a buscar as melhores oportunidades no mercado imobiliário, tendo como índice de referência o IFIX. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição de ativos financeiros do segmento imobiliário, com alocação preponderante em cotas de outros fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa de valores (Cotas de FII), e menos relevante na aquisição de letras de crédito imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH) e certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (sendo que as Cotas de FII, as LCI, as LH e os CRI em conjunto são doravante designados “Ativos Imobiliários”), com a finalidade de (i) auferir rendimentos provenientes dos Ativos Imobiliários que o Fundo vier a adquirir e (ii) auferir ganho de capital da negociação das Cotas de FII que o Fundo vier a adquirir, observando-se o disposto no Regulamento. O Fundo poderá, ainda, receber rendimentos decorrentes da aplicação em Ativos de Liquidez. A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez (“Ativos de Liquidez”): (i) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e/ou títulos públicos federais, compatíveis com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. Nos termos do §5º e §6º do art. 45 da Instrução CVM nº 472, como o Fundo investirá preponderantemente em valores mobiliários, o Fundo deve respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos estabelecidos nos Artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555 e ao Administrador será aplicável as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. Segue abaixo a tabela com os limites de concentração da carteira do Fundo:		
Limites por Ativos		Porcentagem	
Ativos Imobiliários		mínimo	máximo

	Cotas de outros fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa de valores (Cotas de FII) e Aquisição de letras de crédito imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH) e certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	0%	100%
	Ativos de Liquidez	mínimo	máximo
	Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e/ou títulos públicos federais	0%	100%

Limites por emissor	Porcentagem	
	mínimo	máximo
Instituição Financeira	0%	20%
Companhia aberta	0%	10%
União Federal	0%	100%

Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o § 5º do art. 45 da Instrução CVM nº 472 não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos IV, VI e VII do caput do art. 45 da Instrução CVM nº 472.

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e respeitadas as disposições do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como lucro semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período da antecipação, devendo ser ajustadas pela base contábil. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do lucro semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo. A distribuição dos rendimentos auferidos, prevista acima, será realizada mensalmente, sempre no 10º Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

Farão jus aos rendimentos previstos no artigo 49 do Regulamento os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Taxas do Fundo	Pelos serviços de administração será cobrada pelo Administrador do Fundo, mensalmente, a Taxa de Administração. A remuneração do Consultor Imobiliário e do Escriturador será descontada da Taxa de Administração do Administrador. Não obstante, as parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo Administrador, serão pagas diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços contratados. A taxa máxima de custódia a ser cobrada pelos serviços prestados pelo Custodiante ao Fundo será de 0,01% (um centésimo por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, sendo que referida remuneração é considerada um encargo do Fundo, nos termos do inciso (xiv) do Artigo 42 do Regulamento e do inciso (XI) do artigo 47 da Instrução CVM nº 472. O Fundo não cobrará taxa de saída dos investidores. Poderá, no entanto, ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às emissões de cotas. Nesse sentido, poderá ser estabelecido um custo unitário de distribuição quando das emissões de cotas pelo Fundo, podendo esse custo unitário de distribuição ser utilizado para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das emissões de cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder e as demais instituições participantes das ofertas públicas realizadas pelo Fundo. O Fundo não possui Taxa de Performance.
Assembleia Geral de Cotistas	Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas, que far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados, nos termos do artigo 52 e seguintes do Regulamento.
Destinação dos Recursos	Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão preponderantemente para aquisição dos Ativos Imobiliários, observada a Política de Investimento do Fundo. ATÉ O PRESENTE MOMENTO, NÃO ESTÁ PREVISTA A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS ESPECÍFICOS, NÃO EXISTINDO, DESSA FORMA, REQUISITOS OU CRITÉRIOS ESPECÍFICOS OU DETERMINADOS DE DIVERSIFICAÇÃO. Após o encerramento da Oferta, caso dentre os ativos que vierem a ser identificados pelo Administrador haja ativos cuja aquisição possa vir a ser caracterizada conflito de interesses nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472, a aquisição desses ativos será objeto de aprovação prévia, específica e informada, em Assembleia Geral de cotistas.
Montante Total da Oferta	Montante total inicial de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, conforme descrito abaixo.
Lote Adicional	O Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), conforme decisão conjunta entre o Administrador e o Coordenador Líder.

Quantidade de Cotas da Oferta	Montante inicial de 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, conforme descrito abaixo.
Valor Inicial Unitário ou Preço de Emissão	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota na Data de Liquidação Financeira.
Valor Mínimo da Oferta	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), em virtude da possibilidade de distribuição parcial, observado o disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400.
Custos da Oferta	Os subscritores de Cotas no âmbito da Oferta pagarão o Preço de Emissão por Cota e não será cobrada taxa de ingresso/custo unitário de distribuição dos subscritores de Cotas no âmbito da presente Oferta. Maiores informações sobre o “ <i>Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas da Primeira Emissão do Fundo</i> ” estão descritos a partir da página 43 deste Prospecto.
Regime de Distribuição das Cotas	As Cotas da Primeira Emissão serão distribuídas publicamente, nos termos da Instrução CVM nº 400, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Prazo de Colocação	Sem prejuízo do Período de Reserva, o período de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Ambiente em que será realizada a Oferta das Cotas do Fundo	A distribuição pública das Cotas da Primeira Emissão no mercado primário, sob regime de melhores esforços de colocação, será realizada em mercado de balcão não organizado.
Investimento Mínimo por Investidor:	No âmbito da Primeira Emissão, cada investidor deverá realizar o investimento mínimo de R\$ 3.000,00 (três mil reais), na Data de Emissão. As Cotas da Primeira Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da Primeira Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.
Valor Máximo de Aplicação	Não há. O “ <i>Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Cotista</i> ” está descrito na página 55 deste Prospecto.
Subscrição e Integralização das Cotas	No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Cotas deverão realizar a subscrição das Cotas perante as Instituições Participantes da Oferta, mediante a assinatura do Pedido de Reserva e do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, após a divulgação do Anúncio de Início. Em cada Data de Liquidação Financeira das Cotas do Fundo, as Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão mediante o pagamento, pelo Investidor, do Preço de Emissão, à vista e em moeda nacional à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, até as 11:00 horas da Data de Liquidação Financeira, ou em prazo inferior, conforme os procedimentos operacionais de cada Instituição Participante da Oferta.

Distribuição Parcial

A Oferta somente será objeto de liquidação financeira caso seja verificado pelas Instituições Participantes da Oferta que foram atingidas intenções de investimento em montante suficiente para perfazer o Valor Mínimo da Oferta.

Os investidores interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura dos Pedidos de Reserva e dos Boletins de Subscrição de Cotas, conforme o caso, condicionar a sua adesão à Oferta desde que seja distribuída (1) a totalidade das Cotas ofertadas até o final do Prazo de Colocação ou (2) uma quantidade maior ou igual ao Valor Mínimo da Oferta e menor que a oferta base. Os Investidores deverão indicar, adicionalmente, caso tenham optado pelo cumprimento da condição constante do item “(2)” anterior, o desejo de adquirir (a) a totalidade das Cotas indicadas no Pedido de Reserva e Boletim de Subscrição, conforme o caso, ou (b) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término da presente Oferta, e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter suas ordens de investimento atendidas em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Prazo de Colocação, os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição, conforme o caso, em que tenha sido indicada a opção do item “(1)” acima serão automaticamente cancelados pelas Instituições Participantes da Oferta. Caso os Investidores não façam a indicação acima mencionada na hipótese do item (2) acima, presumir-se-á o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.

Até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao Encerramento da Oferta, caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder e o Administrador deverão divulgar um comunicado ao mercado informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas até então e informando aos investidores sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

Os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição em que for indicada a opção do item “(1)” acima serão automaticamente cancelados pelas Instituições Participantes da Oferta e não serão liquidados. O investidor que, no ato de celebração do Pedido de Reserva e Boletim de Subscrição, indicar a opção do item “(2)” acima, receberá (a) a totalidade das Cotas indicadas no Pedido de Reserva e Boletim de Subscrição ou (b) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, sendo que nesse caso, os Investidores podem ter suas ordens de investimento atendidas em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor, conforme escolha realizada pelo Investidor entre os itens (a) ou (b) acima no quando da celebração do Pedido de Reserva e Boletim de Subscrição, conforme o caso. Caso o Investidor indique a opção do item “(2)” acima, mas não faça a indicação mencionada na hipótese do item (b) acima, presumir-se-á o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. As Cotas que não forem ofertadas em função da distribuição parcial serão canceladas pelo Administrador.

Local de Admissão e Negociação das Cotas da Primeira Emissão	Nos termos do ofício 416/2020 – DIE, de 01 de dezembro de 2020, a B3 deferiu a listagem do Fundo para negociação das Cotas no mercado de bolsa, operacionalizado e administrado pela B3, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento. As Cotas da Primeira Emissão não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial. As Cotas da Primeira Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da Primeira Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.
Público Alvo da Oferta	A Oferta tem como público alvo os investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Não haverá qualquer esforço de colocação das Cotas junto a investidores estrangeiros. É vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494. As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela verificação da compatibilidade do investimento nas Cotas e participação na Oferta e a apresentação de pedidos de investimento por seus respectivos clientes, especialmente no que se refere às disposições da Instrução CVM nº 539, bem como deverão assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo. EM HIPÓTESE ALGUMA, RELAÇÕES COM CLIENTES E OUTRAS CONSIDERAÇÕES DE NATUREZA COMERCIAL OU ESTRATÉGICA DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PODERÃO SER CONSIDERADAS NA ALOCAÇÃO DOS INVESTIDORES, INDEPENDENTEMENTE DO PERFIL DO INVESTIDOR SER CONSIDERADO INVESTIDOR INSTITUCIONAL OU INVESTIDOR NÃO INSTITUCIONAL.
Direitos, vantagens e restrições das Cotas	As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, com forma nominativa e escritural, e são registradas em contas individualizadas mantidas pelo Administrador em nome dos respectivos titulares. Cada Cota corresponde a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, sendo que não é permitido o resgate de Cotas pelos Cotistas. As Cotas são admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, sob o ticker BBFO11. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como, não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Inadequação de Investimento	O investimento em Cotas da Primeira Emissão não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas Cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os FII têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. O investimento neste fundo é inadequado para investidores proibidos por lei em adquirir cotas de fundos de investimento imobiliário, bem como para aqueles que não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário. A Oferta não é destinada a pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras ou clubes de investimento. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” a partir da página 49 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas da Primeira Emissão, antes da tomada de decisão de investimento.
Reservas	Durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, observado o Investimento Mínimo por Investidor.
Pedido de Reserva	Significa cada formulário específico firmado por Investidores, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor.
Período de Reserva	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período estipulado no Cronograma indicativo da Oferta, na página 41 deste Prospecto, observado que será admitido o encerramento do Período de Reserva a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, antes do referido prazo, caso ocorra a distribuição do Valor Mínimo da Oferta (desconsiderados os Pedidos de Reserva condicionados na forma do artigo 31 da Instrução CVM 400 e os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas). Durante o Período de Reserva, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher o Pedido de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada observado o Investimento Mínimo por Investidor), e apresentá-lo a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, no seu respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.
Procedimentos de Distribuição	As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas, em regime de melhores esforços de colocação, para o Montante Total da Oferta, durante o Prazo de Colocação.

Será realizada a distribuição pública de, inicialmente, 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas da 1ª Emissão do Fundo, ao preço unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de exercício da opção de colocação das Cotas Adicionais e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, conforme descrito abaixo.

A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, com distribuição parcial das Cotas desde que tenham sido subscritas e integralizadas Cotas representativas de, no mínimo, o Valor Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. Sem prejuízo da garantia firme de liquidação pelos Participantes Especiais, as Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

Sem prejuízo do Período de Reserva, o período de colocação será de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a distribuição de Cotas conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no § 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, o qual em nenhuma hipótese pode levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta poderão ser consideradas na alocação dos Investidores, observado que as Instituições Participantes da Oferta deverão assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, nos termos da Instrução CVM nº 539; (ii) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; (iii) que os representantes de venda dos Participantes Especiais, caso venham a ser contratadas pelo Coordenador Líder recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder; e (iv) que será utilizada a sistemática que permita o recebimento de pedidos de reservas.

Após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado da Oferta, e anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores, a critério do Coordenador Líder.

Sem prejuízo do Período de Reserva, a efetiva colocação pública das Cotas somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores.

Os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, Pessoas Vinculadas, observado o Investimento Mínimo por Investidor junto a uma única Instituição Participante da Oferta, deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva e no Boletim de Subscrição, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada. As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas poderão ser acatadas no Período de Reserva e no Período de Alocação. As Pessoas Vinculadas não terão suas ordens de subscrição acatadas

caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, hipótese em que serão automaticamente cancelados todos e quaisquer pedidos de subscrição de Cotas de Pessoas Vinculadas. Para mais informações, ver seção “Fatores de Risco – Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta.” na página 50 deste Prospecto.

Os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante uma única Instituição Participante da Oferta, mediante a assinatura do Pedido de Reserva e Boletim de Subscrição, conforme o caso, sendo certo que a integralização das Cotas alocadas durante o Procedimento de Alocação das Ordens será realizada na Data de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Procedimento de Alocação das Ordens que foi encerrado, conforme Cronograma da Oferta, de acordo com o Preço de Emissão da Cota.

Caso a totalidade dos Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição, conforme o caso, realizados por investidores não exceda a quantidade de Cotas objeto da Oferta, não haverá rateio, sendo que todos os investidores que participarem da Oferta serão integralmente atendidos em seus pedidos.

CASO HAJA EXCESSO DE DEMANDA, AS ORDENS DE INVESTIMENTO SERÃO ALOCADAS AOS INVESTIDORES SEGUINDO O CRITÉRIO DE RATEIO, CONFORME A DEMANDA. EM HIPÓTESE ALGUMA, RELAÇÕES COM CLIENTES E OUTRAS CONSIDERAÇÕES DE NATUREZA COMERCIAL OU ESTRATÉGICA DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PODERÃO SER CONSIDERADAS NA ALOCAÇÃO DOS INVESTIDORES, INDEPENDENTEMENTE DO PERFIL DO INVESTIDOR SER CONSIDERADO INVESTIDOR INSTITUCIONAL OU INVESTIDOR NÃO INSTITUCIONAL, SENDO CERTO QUE TODOS OS PEDIDOS DE RESERVA E BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO SERÃO LEVADOS EM CONSIDERAÇÃO PARA OS FINS DO RATEIO:

(A) TODOS OS PEDIDOS DE RESERVA E BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO SERÃO ATENDIDOS POR MEIO DA DIVISÃO IGUALITÁRIA E SUCESSIVA DAS COTAS ENTRE TODOS OS INVESTIDORES QUE TIVEREM REALIZADO ORDENS DE INVESTIMENTO, LIMITADA AO VALOR INDIVIDUAL DE CADA PEDIDO DE RESERVA E BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E DESCONSIDERANDO-SE AS FRAÇÕES DE COTAS, ATÉ O MONTANTE MÁXIMO INDIVIDUAL DE R\$ 1.000.000,00 (UM MILHÃO DE REAIS) (“MONTANTE MÁXIMO DE RATEIO”). O MONTANTE MÁXIMO DE RATEIO SOMENTE PODERÁ SER REDUZIDO PELO COORDENADOR LÍDER, EXCLUSIVAMENTE, EM CASO DA QUANTIDADE DE COTAS QUE VIEREM A SER OBJETO DOS PEDIDOS DE RESERVA E DOS BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO FIRMADOS PELOS INVESTIDORES ASSIM JUSTIFIQUE, SENDO ASSEGURADO QUE TAL REDUÇÃO SERÁ APLICÁVEL A TODOS OS INVESTIDORES; E

(B) UMA VEZ ATENDIDO O CRITÉRIO DESCRITO NO SUBITEM “ A ” , ACIMA, CASO AINDA RESTEM COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS, SERÁ EFETUADO O RATEIO PROPORCIONAL

	APENAS DOS MONTANTES QUE SUPERAREM O MONTANTE MÁXIMO DE RATEIO, OBSERVANDO-SE O MONTANTE FINANCEIRO INDICADO NOS RESPECTIVOS PEDIDOS DE RESERVA E BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO E NÃO ALOCADO AOS INVESTIDORES TRATADOS NO PRESENTE SUBITEM, DEVENDO SER DESCONSIDERADAS AS FRAÇÕES DE COTAS. CASO O RATEIO RESULTE EM FRAÇÃO DE COTAS, O VALOR DO INVESTIMENTO SERÁ LIMITADO AO VALOR CORRESPONDENTE AO MAIOR NÚMERO INTEIRO DE NOVAS COTAS, DESPREZANDO-SE A REFERIDA FRAÇÃO. A integralização das Cotas alocadas durante o Procedimento de Alocação das Ordens será realizada na Data de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Procedimento de Alocação das Ordens que foi encerrado, conforme Cronograma da Oferta, sendo que as liquidações ocorrerão exclusivamente de acordo com os procedimentos operacionais da B3.
Divulgação de Informações sobre a Oferta	Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores indicadas no artigo 54-A da Instrução CVM nº 400, conforme previsto na seção Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta, na página 40 deste Prospecto.
Coordenador Líder	UBS Brasil Corretora de Cambio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificado.
Administrador	BB Gestão de Recursos DTVM S.A., acima qualificado.
Participante(s) Especial(is)	BB-Banco de Investimento S.A. e outros Participantes Especiais, caso o Coordenador Líder entenda adequado, para auxiliar na distribuição das Cotas da primeira emissão do Fundo.
Consultor Imobiliário	Eleven Serviços de Consultoria e Análise S.A., acima qualificada.
Escriturador	Banco do Brasil S.A., acima qualificado.
Custodiante e Controlador	Banco do Brasil S.A., acima qualificado.
Assessor Legal	NFA Advogados.

(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

As Cotas da Primeira Emissão serão distribuídas mediante oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, sob o regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, sob a coordenação do Coordenador Líder em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta.

Autorizações

A Primeira Emissão e a presente Oferta foram autorizadas pelo Administrador por meio do “*Ato do Administrador para 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do BB BR 585 Fundo de Investimento Renda Fixa*”, constante do Anexo II ao presente Prospecto, o qual também alterou a denominação do fundo para “BB FUNDO DE FUNDOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, celebrado em 05 de outubro de 2020, o qual aprovou, dentre outras matérias, a transformação do Fundo em fundo imobiliário, a contratação dos prestadores de serviços do Fundo, a alteração da denominação do Fundo. Por meio do *Ato do Administrador para 2ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo*, celebrado em 13 de novembro de 2020 e constante do Anexo II(A) ao presente Prospecto, foram aprovados a contratação do UBS BB na qualidade de Coordenador Líder da Oferta e o Valor Mínimo da Oferta.

A versão mais recente do Regulamento do Fundo foi aprovada por meio do *Ato do Administrador para 2ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo* celebrado em 13 de novembro de 2020 e constante do Anexo II(A) ao presente Prospecto.

Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

Com exceção do Valor Mínimo da Oferta, a presente Oferta não está submetida a condições externas. Caso o Valor Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, o Coordenador Líder deverá adotar o procedimento previsto na seção “*Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta*” na página 35 deste Prospecto.

Montante Total da Oferta

O valor total inicial de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão.

Valor Mínimo da Oferta

R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão, sendo que caso tal montante não seja atingido, a Oferta será cancelada.

Quantidade de Cotas Objeto da Oferta

Será realizada a distribuição pública inicial de 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas da Primeira Emissão do Fundo, ao preço unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta.

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

No âmbito da Primeira Emissão, cada investidor deverá realizar o investimento mínimo de R\$ 3.000,00 (três mil reais), na Data de Emissão. Não haverá um valor máximo ou limites de aplicação, por investidor, no âmbito da presente Oferta. O “*Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Cotista*” está descrito na página 55 deste Prospecto.

Cotas Adicionais

O Montante Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), conforme decisão conjunta entre o Administrador e o Coordenador Líder.

Cotas de Lote Suplementar

Na presente Oferta não haverá a possibilidade de lote suplementar.

Data do início da Oferta

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta e do Prospecto Definitivo.

Liquidação financeira da Oferta

Os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante uma única Instituição Participante da Oferta, mediante a assinatura do Pedido do Reserva e do Boletim de Subscrição, conforme o caso, sendo certo que a integralização das Cotas alocadas durante o Procedimento de Alocação das Ordens será realizada na Data de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Procedimento de Alocação das Ordens que foi encerrado, conforme Cronograma da Oferta, de acordo com o Preço de Emissão da Cota.

Tipo de Fundo

Fundo fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas.

Número de Séries

Série única

Público Alvo

A presente Oferta é destinada aos investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Não haverá qualquer esforço de colocação das Cotas junto a investidores estrangeiros. É vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494. As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela verificação da compatibilidade do investimento nas Cotas e participação na Oferta e a apresentação de pedidos de investimento por seus respectivos clientes, especialmente no que se refere às disposições da Instrução CVM nº 539, bem como deverão assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo. **EM HIPÓTESE ALGUMA, RELAÇÕES COM CLIENTES E OUTRAS CONSIDERAÇÕES DE NATUREZA COMERCIAL OU ESTRATÉGICA DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PODERÃO SER CONSIDERADAS NA ALOCAÇÃO DOS INVESTIDORES, INDEPENDENTEMENTE DO PERFIL DO INVESTIDOR SER CONSIDERADO INVESTIDOR INSTITUCIONAL OU INVESTIDOR NÃO INSTITUCIONAL.**

Direitos, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, com forma nominativa e escritural, e são registradas em contas individualizadas mantidas pelo Administrador em nome dos respectivos titulares. Cada Cota corresponde a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, sendo que não é permitido o resgate de Cotas pelos Cotistas. As Cotas são admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, sob o ticker BBFO11. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como, não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Prazo de Colocação

Sem prejuízo do Período de Reserva, o período de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Pedidos de Reserva

Durante o Período de Reserva, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas

Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher o Pedido de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), e apresentá-lo a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, no seu respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Procedimento de Alocação das Ordens

Será adotado procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva recebidos, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para verificar se o Valor Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em que quantidade, das Cotas Adicionais.

Concluído o Procedimento de Alocação das Ordens, a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas.

Os Investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva alocados durante o Procedimento de Alocação das Ordens deverão assinar o Boletim de Subscrição sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Período de Reserva, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400.

Plano de Distribuição e Subscrição das Cotas

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas, em regime de melhores esforços de colocação, para o Montante Total da Oferta, durante o Prazo de Colocação.

Será realizada a distribuição pública de, inicialmente, 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas da 1ª Emissão do Fundo, ao preço unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta.

As demais regras aplicáveis ao plano de distribuição da Oferta estão previstas no item “*Procedimentos de Distribuição*” na seção “*Sumário da Oferta*” a partir da página 23 deste Prospecto.

Procedimento de Rateio em caso de excesso de demanda na Oferta

Caso a totalidade dos Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição realizados por Investidores não exceda a quantidade de Cotas objeto da Oferta, não haverá rateio, sendo que todos os investidores que participarem da Oferta serão integralmente atendidos em seus pedidos.

CASO HAJA EXCESSO DE DEMANDA, AS ORDENS DE INVESTIMENTO SERÃO ALOCADAS AOS INVESTIDORES SEGUINDO O CRITÉRIO DE RATEIO, CONFORME A DEMANDA. EM HIPÓTESE ALGUMA, RELAÇÕES COM CLIENTES E OUTRAS CONSIDERAÇÕES DE NATUREZA COMERCIAL OU ESTRATÉGICA DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PODERÃO SER CONSIDERADAS NA ALOCAÇÃO DOS INVESTIDORES, INDEPENDENTEMENTE DO PERFIL DO INVESTIDOR SER CONSIDERADO INVESTIDOR INSTITUCIONAL OU INVESTIDOR NÃO INSTITUCIONAL, SENDO CERTO QUE TODOS OS PEDIDOS DE RESERVA E BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO SERÃO LEVADOS EM CONSIDERAÇÃO PARA OS FINS DO RATEIO:

(A) TODOS OS PEDIDOS DE RESERVA E BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO SERÃO ATENDIDOS POR MEIO DA DIVISÃO IGUALITÁRIA E SUCESSIVA DAS COTAS ENTRE

TODOS OS INVESTIDORES QUE TIVEREM REALIZADO ORDENS DE INVESTIMENTO, LIMITADA AO VALOR INDIVIDUAL DE CADA PEDIDO DE RESERVA E BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E DESCONSIDERANDO-SE AS FRAÇÕES DE COTAS, ATÉ O MONTANTE MÁXIMO INDIVIDUAL DE R\$ 1.000.000,00 (UM MILHÃO DE REAIS) (“MONTANTE MÁXIMO DE RATEIO”). O MONTANTE MÁXIMO DE RATEIO SOMENTE PODERÁ SER REDUZIDO PELO COORDENADOR LÍDER, EXCLUSIVAMENTE, EM CASO DA QUANTIDADE DE COTAS QUE VIEREM A SER OBJETO DOS PEDIDOS DE RESERVA E DOS BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO FIRMADOS PELOS INVESTIDORES ASSIM JUSTIFIQUE, SENDO ASSEGURADO QUE TAL REDUÇÃO SERÁ APLICÁVEL A TODOS OS INVESTIDORES; E

(B) UMA VEZ ATENDIDO O CRITÉRIO DESCRITO NO SUBITEM “A”, ACIMA, CASO AINDA RESTEM COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS, SERÁ EFETUADO O RATEIO PROPORCIONAL APENAS DOS MONTANTES QUE SUPERAREM O MONTANTE MÁXIMO DE RATEIO, OBSERVANDO-SE O MONTANTE FINANCEIRO INDICADO NOS RESPECTIVOS PEDIDOS DE RESERVA E BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO E NÃO ALOCADO AOS INVESTIDORES TRATADOS NO PRESENTE SUBITEM, DEVENDO SER DESCONSIDERADAS AS FRAÇÕES DE COTAS. CASO O RATEIO RESULTE EM FRAÇÃO DE COTAS, O VALOR DO INVESTIMENTO SERÁ LIMITADO AO VALOR CORRESPONDENTE AO MAIOR NÚMERO INTEIRO DE NOVAS COTAS, DESPREZANDO-SE A REFERIDA FRAÇÃO.

Integralização das Cotas e Procedimento de Liquidação da Oferta

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Recomenda-se aos Investidores interessados na realização de Pedido de Reserva que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", a partir da página 49 deste Prospecto para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, se essa, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro; e/ou (b) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; (iii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte da Instituição Participante da Oferta; e (iv) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Participante da Oferta para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta.

Caso, na Data de Liquidação Financeira prevista no Cronograma indicativo da Oferta, na página 41 deste Prospecto, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha do investidor (“**Falha**”), o Investidor poderá, sujeito à concordância do Coordenador Líder, integralizar as Cotas objeto da Falha junto ao Escriturador, nos 5 (cinco) dias úteis imediatamente posteriores à Data de Liquidação Financeira. O Coordenador Líder poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas da Primeira Emissão ou até o término do Prazo de Colocação, o que ocorrer primeiro.

As Cotas objeto de Falha observarão os procedimentos operacionais do Escriturador e da B3.

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

As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo. Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos investimentos em cotas de fundos de investimento em renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, conforme disposto nos §§ 2º e 3º do art. 11 da Instrução CVM nº 472. Não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

As Cotas deverão ser totalmente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação e caso a quantidade de Cotas equivalente ao Valor Mínimo da Oferta não seja subscrita e integralizada até o fim do Período de Colocação a Oferta será cancelada pelo Coordenador Líder e o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo.

Quando da divulgação do Anúncio de Encerramento, o Coordenador Líder deverá informar o total de Cotas distribuídas e o montante total captado pelo Fundo em razão das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta e na hipótese de distribuição parcial, informar aos Investidores que condicionaram a sua adesão à Oferta de que fosse distribuída a totalidade das Cotas ofertadas sobre o cancelamento automático dos respectivos Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição, conforme o caso, e a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. O investidor que, no ato de celebração do Pedido de Reserva e Boletim de Subscrição, conforme o caso, condicionar a sua adesão à Oferta desde que seja distribuído o Valor Mínimo da Oferta será informado (a) de que recebeu a totalidade das Cotas indicadas no Pedido de Reserva e Boletim de Subscrição, conforme o caso, ou (b) de que recebeu a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta e sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, observado que, neste caso, os Investidores poderão ter suas ordens de investimento atendidas em montante inferior ao Investimento Mínimo, conforme escolha realizada pelo Investidor entre os itens (a) ou (b) acima no ato de celebração do Pedido de Reserva e Boletim de Subscrição, conforme o caso. Caso o Investidor tenha condicionado a sua adesão à Oferta, desde que seja distribuído o Valor Mínimo, mas não tenham feito a indicação mencionada na hipótese do item (b) acima, será presumido o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. As Cotas que não forem ofertadas em função da distribuição parcial serão canceladas pelo Administrador. A devolução dos recursos aos investidores prevista neste item será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a

dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes.

As demais regras aplicáveis integralização das Cotas e procedimento de liquidação da Oferta estão previstas no item “*Procedimentos de Distribuição*” na seção “*Sumário da Oferta*” a partir da página 23 deste Prospecto.

Inadequação de Investimento

O INVESTIMENTO EM COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FII ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FII TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. O INVESTIMENTO NO FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO. A OFERTA NÃO É DESTINADA A PESSOAS FÍSICAS OU JURÍDICAS ESTRANGEIRAS OU A CLUBES DE INVESTIMENTO. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 49 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 400. Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400.

Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Período de Colocação poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, inclusive por meio de anúncio de retificação a ser divulgado pelo Coordenador Líder nos mesmos veículos utilizados para a divulgação da Oferta.

Os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de

investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Cada Instituição Participante da Oferta deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Observado o disposto abaixo, na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, serão restituídos integralmente aos investidores aceitantes todos os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Cotas ofertadas, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do comunicado ao mercado ou da data do encerramento da Oferta, conforme o caso. As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo. A devolução será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento em renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, conforme disposto nos §§ 2º e 3º do art. 11 da Instrução CVM nº 472. Não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Suspensão e Cancelamento da Oferta

A CVM (i) poderá, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se estiver processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro que tiver concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após concedido o respectivo registro; ou (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400.

O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão da Oferta, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

O Coordenador Líder deverá informar os investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM nº 400, todos os investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pela aplicação em cotas de fundos de investimento em renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, conforme disposto nos §§ 2º e 3º do art. 11 da Instrução CVM nº 472 e não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na

página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

Regime de Distribuição das Cotas do Fundo

A distribuição de Cotas será liderada e realizada, em regime de melhores esforços, pelo Coordenador Líder.

A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, com distribuição parcial das Cotas desde que tenham sido subscritas e integralizadas Cotas representativas de, no mínimo, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição e integralização do Valor Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. Sem prejuízo da garantia firme de liquidação pelos Participantes Especiais, as Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

Contrato de Garantia de Liquidez e estabilização de preços

Não há e nem será constituído para o Fundo contrato de estabilização de preços ou contrato para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, a ser firmado entre o Coordenador Líder e o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Administrador contratará o Coordenador Líder para estruturar a Oferta e para liderar e coordenar, em regime de melhores esforços, a distribuição de Cotas da Primeira Emissão do Fundo. O Contrato de Distribuição estará disponível na sede do Administrador a partir da divulgação do Anúncio de Início.

Além do BB-Banco de Investimento S.A., o Coordenador Líder poderá convidar outros Participantes Especiais, caso entenda adequado, para auxiliar na distribuição das Cotas da primeira emissão do Fundo.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação dos seguintes requisitos ("**Condições Precedentes**"):

- (i) fornecimento pelo Fundo, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos documentos e informações corretas, completas, suficientes, verdadeiras, precisas e necessárias para atender às normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo que o Fundo será responsável pela veracidade, validade, completude e suficiência das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (ii) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Prospecto, no Contrato de Distribuição e no Regulamento;
- (iii) contratação pelo Fundo, por intermédio de seu Administrador, de todos os prestadores de serviço necessários para a adequação da estrutura do Fundo e para a realização da Oferta, tais como, mas sem limitação, assessor legal para assessorar o Coordenador Líder na estruturação da Oferta e elaboração dos documentos necessários, entre outros que, a critério do Coordenador Líder, forem julgados necessários durante o processo de estruturação da Oferta;

- (iv) fornecimento pelo Fundo, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e ao assessor legal, de todos os documentos necessários para a comprovação de que (a) o Fundo está apto a realizar a Oferta, e (b) os representantes do Administrador possuem poderes para formalizar a respectiva documentação da Oferta;
- (v) recebimento, com antecedência de 1 (um) Dia Útil da Data de Liquidação Financeira da Oferta ("**Data de Liquidação Financeira**"), em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da *legal opinion* emitida pelo assessor legal, observadas as considerações expostas na referida *legal opinion*, atestando (a) a legalidade da documentação da Oferta em relação às normas aplicáveis, inclusive ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros ("**ANBIMA**"), (b) que o Fundo está devidamente autorizado a realizar a Oferta e (c) que os representantes do Administrador possuem poderes necessários para formalizar a documentação da Oferta;
- (vi) inexistência de violação ou de indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando à Lei nº 12.846/13, pelo Fundo e pelo Administrador, suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades que detenham participação, direta ou indiretamente, no Administrador;
- (vii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas do Administrador, do Fundo e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras e controladas; (b) pedido de autofalência de qualquer sociedade ligada à Oferta; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade ligada, direta ou indiretamente, à Oferta e não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, por qualquer sociedade ligada à Oferta, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso de qualquer sociedade ligada à Oferta em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (viii) o Fundo deverá arcar ou reembolsar o Coordenador Líder com todos os custos e despesas no âmbito da Oferta caso incorridos e desembolsados pelo Coordenador Líder;
- (ix) não ocorrência de alteração nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo ou do Administrador, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (x) obtenção pelo Fundo de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da documentação da Oferta, quando aplicáveis;
- (xi) recolhimento de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3 e CVM;
- (xii) que o Coordenador Líder e o Administrador aprovem a estrutura final da Oferta;
- (xiii) que, na data de início da distribuição das Cotas, todas as informações e declarações relativas ao Fundo e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras, suficientes, consistentes e corretas, quando aplicáveis;
- (xiv) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração

pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, as Leis nº 8.429/1992, 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/13, a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), a FCPA - *Foreign Corrupt Practices Act* e a *UK Bribery Act* pelo Fundo e/ou pelo Administrador e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários (**“Leis Anticorrupção”**);

(xv) rigoroso cumprimento pelo Fundo e pelo Administrador da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social (**“Legislação Socioambiental”**). O Fundo e o Administrador obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; e

(xvi) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliários (inclusive em sua tributação) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas.

Destinação de Recursos

Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão preponderantemente aplicados para a aquisição dos Ativos Imobiliários, observada a Política de Investimento do Fundo. **ATÉ O PRESENTE MOMENTO, NÃO ESTÁ PREVISTA A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS ESPECÍFICOS, NÃO EXISTINDO, DESSA FORMA, REQUISITOS OU CRITÉRIOS ESPECÍFICOS OU DETERMINADOS DE DIVERSIFICAÇÃO.** Após o encerramento da Oferta, caso dentre os ativos que vierem a ser identificados pelo Administrador haja ativos cuja aquisição possa vir a ser caracterizada conflito de interesses nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472, a aquisição desses ativos será objeto de aprovação prévia, específica e informada, em Assembleia Geral de cotistas.

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

Para fins das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como “FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa” e tem como segmento de atuação “Títulos e Valores Mobiliários”.

O Fundo tem como objetivo compor uma carteira diversificada de cotas de fundos imobiliários negociados na bolsa de valores brasileira, administrada e operacionalizada pela B3, selecionados com base em metodologias quantitativas e qualitativas, de forma a buscar as melhores oportunidades no mercado imobiliário, tendo como índice de referência o IFIX.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição de ativos financeiros do segmento imobiliário, com alocação **preponderante** em cotas de outros fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa de valores (Cotas de FII), e menos relevante na aquisição de letras de crédito imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH) e certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (sendo que as Cotas de FII, as LCI, as LH e os CRI em conjunto são doravante

designados “Ativos Imobiliários”), com a finalidade de (i) auferir rendimentos provenientes dos Ativos Imobiliários que o Fundo vier a adquirir e (ii) auferir ganho de capital da negociação das Cotas de FII que o Fundo vier a adquirir, observando-se o disposto no Regulamento. O Fundo poderá, ainda, receber rendimentos decorrentes da aplicação em Ativos de Liquidez. A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez (“**Ativos de Liquidez**”): (i) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e/ou títulos públicos federais, compatíveis com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos termos do §5º e §6º do art. 45 da Instrução CVM nº 472, como o Fundo investirá preponderantemente em valores mobiliários, o Fundo deve respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nos Artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555 e ao Administrador será aplicável as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. Segue abaixo a tabela com os limites de concentração da carteira do Fundo:

Limites por Ativos	Porcentagem	
	mínimo	máximo
Ativos Imobiliários		
Cotas de outros fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa de valores (Cotas de FII) e Aquisição de letras de crédito imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH) e certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	0%	100%
Ativos de Liquidez	mínimo	máximo
Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e/ou títulos públicos federais	0%	100%

Limites por emissor	Porcentagem	
	mínimo	máximo
Instituição Financeira	0%	20%
Companhia aberta	0%	10%
União Federal	0%	100%

Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o § 5º do art. 45 da Instrução CVM nº 472 não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos IV, VI e VII do caput do art. 45 da Instrução CVM nº 472.

Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400.

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador, do Coordenador Líder ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e do Prospecto por meio dos websites do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos investidores na CVM para consulta e reprodução apenas:

Administrador

BB GESTÃO DE RECURSOS DTVM S.A.

Praça XV de Novembro, 20º – 2º andar

Centro, Rio de Janeiro, RJ

CEP 20010-010

At.: Sr. Isaac Marcovistz

Telefone: (21) 3808 - 7500

Fax: (21) 3808 - 7600

E-mail: bbdtvm@bb.com.br, fds.estruturados@bb.com.br e bbdtvm.produtos@bb.com.br

Website: <https://www.bb.com.br/pbb/pagina-inicial/bb-dtvm/fundos/fundos-de-investimento-imobiliario---fii#/> (neste website, clicar em “BB Fundo de Fundos FII” e então clicar em “Prospecto Definitivo”).

Coordenador Líder

UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4400, 7º andar

São Paulo - SP

CEP 04538-132

At.: Marcela Santa Ritta de Oliveira

Telefone: (11) 2767-6183

E-mail: marcela.oliveira@ubsbb.com

Website: <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste website, clicar no título do documento correspondente no subitem “FII BB Fundo de Fundos”).

Participante Especial

BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Responsável: Fernanda Batista Motta

Rua Senador Dantas, 105, 37º andar

CEP 20031-923, Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (11) 4298-7000

E-mail: bbbi.securitizacao@bb.com.br

Website: www.bb.com.br/ofertapublica (neste website, clicar em “BB Fundo de Fundos FII” e então clicar em “Leia o Prospecto Definitivo”).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901 Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3545-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga,

340, 2º, 3º e 4º andares

CEP 01333-010 São Paulo – SP

Tel.: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br (para acessar o Prospecto, neste website acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano de “2020” e em seguida “Quotas de Fundo Imobiliário”, selecionar o “BB Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”)

Ambiente de Negociação

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 São Paulo – SP

Website: <http://www.b3.com.br/> neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas Públicas / Saiba Mais > Ofertas em andamento > Fundos > “BB Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário – 1ª Emissão”, e, então, localizar o documento requerido.

Cronograma Indicativo da Oferta

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	08/10/2020

2.	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar Início do Roadshow	16/11/2020
3.	Início do Período de Reserva	23/11/2020
4.	Encerramento do Período de Reserva ⁽⁷⁾	15/12/2020
5.	Obtenção do Registro da Oferta	15/12/2020
6.	Disponibilização do Prospecto Definitivo Divulgação do Anúncio de Início da Oferta	17/12/2020
7.	Data de Alocação das Ordens	17/12/2020
8.	Data de Liquidação Financeira ⁽²⁾	22/12/2020
9.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 06 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início

(1) Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações, a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3. Após a obtenção do registro da Oferta, qualquer modificação no cronograma da Oferta deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400.

(2) Caso, na Data de Liquidação Financeira, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha do investidor ("Falha"), o Investidor poderá, sujeito à concordância do Coordenador Líder, integralizar as Cotas objeto da Falha junto ao Escriturador, nos 5 (cinco) dias úteis imediatamente posteriores à Data de Liquidação Financeira. O Coordenador Líder poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas da Primeira Emissão ou até o término do Prazo de Colocação, o que ocorrer primeiro.

(3) Após o encerramento da Oferta, a integralização das Cotas pelo respectivo investidor e a liberação para negociação pela B3, devendo ser observado que apenas as Cotas integralizadas pelos Investidores poderão ser negociadas.

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

(5) As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas poderão ser acatadas durante o Período de Reserva.

(6) O Cronograma da Oferta estipula apenas uma Data de Liquidação, sendo que eventuais novos períodos de alocação das ordens e respectivas datas de liquidação financeira serão informados pelos Coordenador Líder à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado(s) ao mercado.

(7) Data estimada para o encerramento do Período de Reserva. O Período de Reserva poderá ser encerrado a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, antes da referida data, caso ocorra a distribuição do Valor Mínimo da Oferta (desconsiderados os Pedidos de Reserva condicionados na forma do artigo 31 da Instrução CVM 400 e os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas).

As Cotas objeto da presente Oferta somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas objeto da presente Oferta, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

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

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos da Oferta	Montante (R\$) ⁽¹⁾⁽²⁾	% sobre o total da Oferta
Divulgação da Oferta, apresentações a potenciais investidores, impressão de exemplares do Prospecto e Publicações Legais	R\$ 20.122,00	0,01%
Comissão de Distribuição às Instituições Participantes da Oferta	R\$ 8.000.000,00	2,00%
Comissão de Estruturação ao Coordenador Líder	R\$ 2.000.000,00	0,50%
Impostos, taxas e outras retenções sobre as Comissões de Distribuição e de Estruturação	R\$ 19.300,00	0,01%
Consultores legais	R\$ 98.280,00	0,02%
Taxa para registro na CVM	R\$ 317.314,36	0,08%
Taxa de registro na Anbima	R\$ 17.680,00	0,01%
Taxa de registro na B3	R\$ 22.240,13	0,01%
Total dos custos	R\$ 10.494.936,49	2,62%

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

(2) Os valores referentes aos impostos incidentes sobre a remuneração das Instituições Participantes da Oferta serão arcados pelo Fundo conforme valores estabelecidos na tabela acima. As demais despesas previstas na tabela acima poderão ser acrescidas de tributos ("gross-ups") e custos com impostos inerentes à operação do Fundo.

Os custos da Oferta acima descritos serão de responsabilidade do Fundo na medida em que se enquadrem como encargos do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 472. Referidos custos da Oferta serão pagos pelo Fundo após a integralização das Cotas colocadas no âmbito da Oferta.

Considerando as despesas da Oferta elencadas na tabela acima, o custo unitário de distribuição é de R\$ 2,62 (dois reais e sessenta e dois centavos) por Cota, o que significa aproximadamente 2,62% (dois inteiros e sessenta e dois centésimos por cento) do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Montante Total da Oferta.

Na hipótese de a Oferta ser encerrada com a distribuição de Cotas considerando o Valor Mínimo da Oferta e as despesas da Oferta elencadas na tabela acima, o custo unitário de distribuição é de R\$ 2,99 (dois reais e noventa e nove centavos) por Cota, o que significa aproximadamente 2,99% (dois inteiros e noventa e nove centésimos por cento) do valor unitário da Cota.

Ressalta-se que para o cálculo dos percentuais acima foi considerado o valor da Cota na Data de Emissão, ou seja, R\$ 100,00 (cem reais).

Regras de Tributação do Fundo e dos Cotistas do Fundo

O tratamento tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

IOF/Títulos

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Decreto nº 6.306"), sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Cumprе ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, que detenha no mínimo 50 (cinquenta) cotistas e cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Não há incidência de Imposto de Renda na Fonte na hipótese de alienação de Cotas a terceiro para qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), devendo o cotista apurar o imposto, observando as regras de ganho de capital.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica.

Cotistas do Fundo Residentes no Exterior

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 4.373 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585. No entanto, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Tributação Aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, caso em que estão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. A Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, criou duas exceções à regra de tributação pelo imposto de renda sobre tais rendimentos, determinando que são isentos de tributação pelo imposto de renda: (i) a remuneração produzida por LH, CRI ou por LCI; assim como (ii) os rendimentos distribuídos pelos FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF pelo Fundo, quando da distribuição aos cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada abaixo. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas isentos serão considerados tributação definitiva para o Fundo.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

3. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas nos prospectos das ofertas de Cotas do Fundo e no Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, ou pelas Instituições Participantes da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas Cotas de outros FII no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

RISCOS REFERENTES À PRIMEIRA EMISSÃO

Riscos de Não Distribuição do Montante Total da Primeira Emissão: Existe a possibilidade de que não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo na Primeira Emissão, o que, consequentemente, fará com que o Fundo alcance um patrimônio menor que o originalmente planejado. Esse fato poderá reduzir os planos de investimento do Fundo e, consequentemente, a expectativa de rentabilidade do Fundo. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o montante mínimo da Primeira Emissão, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada aos Ativos Imobiliários que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Primeira Emissão, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

Risco de Bloqueio à Negociação de Cotas: As Cotas objeto da Primeira Emissão somente serão liberadas para negociações no mercado secundário após o seu encerramento. Desta forma, o Cotista que adquirir Cotas do Fundo no âmbito da Primeira Emissão, estará sujeito a esta restrição de negociação, o que dificulta a sua saída do Fundo até que a oferta da Primeira Emissão seja encerrada.

Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Administrador: o Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo VI deste Prospecto foi elaborado pelo Administrador sendo que o Administrador é empresa do grupo econômico do Coordenador Líder, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO VI A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta: A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que a aquisição das Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estas Cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Cotas.

Não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente do Fundo no âmbito da presente Oferta: no âmbito da presente Oferta não será emitida carta de conforto pelos Auditor Independente. Consequentemente, o Auditor Independente não se manifestou acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto e demais documentos da Oferta, inclusive as informações financeiras constantes do Estudo de Viabilidade, sendo certo que o Fundo está pleiteando o registro de constituição perante a CVM e não possui demonstrações financeiras publicadas até o presente momento.

Riscos relacionados ao COVID – 19: Os negócios do Fundo podem ser afetados pelos efeitos econômicos gerados pelo alastramento do COVID – 19. Neste ano de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) emitiu alerta para o risco de pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e tratamento aos infectados. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo. Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Além disso, o estado atual de pandemia resultou e pode continuar resultando em restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Ademais, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo, influenciando a capacidade de o Fundo investir nos Ativos Imobiliários e nos Ativos de Liquidez, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização de novas emissões públicas. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira, bem como nas perspectivas de desempenho do Fundo.

O presente Prospecto e o Estudo de Viabilidade constante do Anexo VI a este Prospecto contêm, na presente data, informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo consideram e refletem os potenciais impactos relacionados à pandemia do COVID-19. Haja vista a impossibilidade de prever a gravidade dos impactos de forma precisa nos títulos e valores mobiliários que o Fundo vier a investir e nas atividades e nos resultados do Fundo é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade constante do Anexo VI a este Prospecto não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

RISCOS REFERENTES AO FUNDO

Risco Relacionado com o Objetivo Preponderante de Investimento do Fundo: O Fundo pode não atingir o objetivo de investimento preponderante em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, caso em que o seu resultado estará intrinsecamente atrelado a outros títulos imobiliários ou títulos com perfil de renda fixa disponíveis no mercado.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos de Liquidez e dos Ativos Imobiliários poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. O BB-Banco de Investimento S.A., na qualidade de Participante Especial da Oferta, o Escriturador e o Administrador são empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. O Administrador e o BB-Banco de Investimento S.A. são empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico do Escriturador, acionista com 49,99% das ações do Coordenador Líder. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte do BB-Banco de Investimento S.A., do Escriturador, do Administrador e do Coordenador Líder, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pelo Administrador ou pelo Escriturador ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na Instrução CVM nº 472/08 e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do Administrador e do Escriturador, regras que coíbem conflito de interesses, o Administrador e o

Escriturador podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

Risco da Carteira e da sua Concentração: O Fundo não possui objetivo de investir em um Ativo Imobiliário específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico que investe preponderantemente em outros fundos imobiliários. Assim, iniciado o Fundo, os Ativos Imobiliários que deverão compor a carteira do Fundo ainda deverão ser selecionados pelo Administrador e desde que observados os termos do Regulamento, podendo o Administrador não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários em até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco Tributário: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha uma interpretação quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo ou os Cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos aos Cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo deverá ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não deverá ser titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos Cotistas desenguidados. Eventuais alterações na Lei nº 11.033/04, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os rendimentos distribuídos aos Cotistas poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da gestão e a administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do

Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Liquidez, os quais poderão não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes às aquelas esperadas dos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Risco relativo ao Procedimento de Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários: O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Imobiliários. O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo Administrador, o procedimento de diligência realizado pelo Administrador. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir Ativos Imobiliários, ou então não poderá adquirir Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da de Imóveis e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do Imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. O Fundo poderá encontrar dificuldades em ter os Ativos Imobiliários alienados, em decorrência de sua eventual baixa liquidez e/ou dos procedimentos inerentes à transferência de imóveis acima indicados. Tais circunstâncias podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Risco Tributário Relacionado a LH, LCI e LIG: O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros.

Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade das LCI, das LIG e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis às LCI, às LIG e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco do Prazo: Os ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários: Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá adquirir Ativos de Liquidez permitidos aos fundos imobiliários, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado no Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atreladas aos CRI: caso o Fundo esteja exposto direta ou indiretamente aos CRIs, o CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Riscos Relativos às Operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras: caso o Fundo esteja exposto direta ou indiretamente aos CRIs, os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares

dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Cotista: Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, 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. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada e consequentemente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de Governança: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

Ademais, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Consultor Imobiliário; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas.

Risco de Liquidação Antecipada do Fundo: O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas receberão os Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez em

regime de condomínio civil. Nesse caso: (i) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (ii) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos; e (iii) os Cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais.

Risco de Diluição: Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez: O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos de Liquidez e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de Mercado dos Ativos de Liquidez : Os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos de Liquidez , a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Risco de Crédito dos Ativos de Liquidez : As obrigações decorrentes dos Ativos de Liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores de cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

Risco Jurídico: A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis: O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, a fim de que o Fundo seja capaz de arcar com eventuais perdas, de modo que os atuais Cotistas que não subscreverem e integralizarem as novas Cotas poderão ser diluídos em sua participação.

Risco Regulatório: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco Decorrente de Alterações do Regulamento: O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Riscos do Uso de Derivativos: Caso o Fundo esteja exposto direta ou indiretamente a derivativos, tais operações podem sofrer alterações substanciais. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Consultor Imobiliário ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento nos Ativos Imobiliários: caso o Fundo realize a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda oriunda de tal reinvestimento ser inferior àquela objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Cotista, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

Risco Relacionado à Possibilidade de o Fundo Adquirir Ativos Onerados: caso o Fundo adquira empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

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

Cobrança dos Ativos do Fundo, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à

cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Consultor Imobiliário, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco Relativo à Não Substituição do Administrador ou do Custodiante: Durante a vigência do Fundo, o Administrador ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários: a carteira do Fundo será constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários. A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários, nos termos do inciso I do Artigo 8º da Instrução CVM nº 472. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas, por meio do exercício do direito de voto de cada cotista nas assembleias gerais do Fundo.

Riscos de Despesas Extraordinárias: O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso o Patrimônio do Fundo não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas.

O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis: As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516/11.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução da CVM 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Riscos de Eventuais Reclamações de Terceiros: O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes do Patrimônio do Fundo sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se o Patrimônio do Fundo não for suficiente para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

Riscos Relacionados à consultoria imobiliária ao Fundo: A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. Em qualquer hipótese, as decisões de investimento e desinvestimento competem exclusivamente ao Administrador. O sucesso depende do desempenho do Administrador, observadas as recomendações do Consultor Imobiliário, na realização de suas atividades. Não há garantias de que o Consultor Imobiliário permanecerá nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que este consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade do Consultor Imobiliário de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estes venham a renunciar sua posição de Consultor Imobiliário e a inaptidão do Administrador em contratar outro Consultor Imobiliário com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das cotas.

Risco relativo às informações disponíveis sobre os fundos investidos: o Fundo investirá em cotas de outros fundos imobiliários com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais fundos, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes aos fundos investidos. O Administrador não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos potenciais fundos investidos, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários subjacentes. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos fundos investidos poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos fundos, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

Risco operacional: os Ativos Imobiliários e demais ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Investidores. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Consultor Imobiliário, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Investidores.

RISCOS REFERENTES AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- (a) política monetária, cambial e taxas de juros;
- (b) políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- (c) greve de portos, alfândegas e receita federal;
- (d) inflação;
- (e) instabilidade social e crises sanitárias (incluindo epidemias e pandemias);
- (f) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- (g) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;

(h) racionamento de energia elétrica; e

(i) outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

Fatores Macroeconômicos Relevantes: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira ou crises sanitárias (incluindo epidemias e pandemias) que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Consultor Imobiliário, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Riscos de Influência de Mercados de Outros Países: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, o Administrador, o Consultor Imobiliário e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Riscos de Flutuações de Preço: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os Ativos Imobiliários terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Ativos Imobiliários. Como consequência, o valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

RISCOS REFERENTES AO SETOR DE ATUAÇÃO DO FUNDO E DOS FUNDOS INVESTIDOS

Riscos de Flutuações no Valor dos Imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo: Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos aos financiamentos imobiliários ligados às LCI, às LIG e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais

imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Imobiliários poderão ser adversamente afetados.

Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados: Faz parte da Política de Investimento a aquisição, direta ou indiretamente, dos Ativos Imobiliários. No processo de aquisição dos Ativos Imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos Imobiliários poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Risco de Crédito dos Ativos Imobiliários: O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que eventualmente componham a carteira do Fundo ou dos veículos e fundos de investimento em que o Fundo investe. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por dos imóveis. O Administrador e Consultor Imobiliário não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Ativos Imobiliários, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

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

Risco de Aumento dos Custos de Construção: O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção de empreendimentos imobiliários que eventualmente integrem a carteira do Fundo, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra de empreendimentos e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos

adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Risco de Desastres Naturais e Sinistro: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Riscos Relacionados à Regularidade de Área Construída: A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, do corpo de bombeiros, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis que eventualmente integrem a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis em situação irregular, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Desapropriação: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, conforme o caso, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) pertencentes ao Fundo ou a veículos em que o Fundo invista seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), a exemplo do seu tombamento ou da área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco de Desvalorização: Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por

consequência, sobre as Cotas. Adicionalmente, o preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos ou locações, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Consultor Imobiliário ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel: A rentabilidade dos imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos e fundos de investimento em que o Fundo investe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Alterações na Lei do Inquilinato: As receitas do Fundo ou dos veículos e fundos de investimentos em que o Fundo investe decorrem em dada medida de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

Riscos Ambientais: Os imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos e fundos de investimentos em que o Fundo investe estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos

adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação: o Fundo investirá indiretamente em empreendimentos imobiliários que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação. Assim, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são quanto: (i) à receita de locação ou arrendamento, sendo que a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo; (ii) às alterações nos valores dos aluguéis praticados, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas ou revistas, nos termos permitidos pela legislação aplicável; e (iii) aos efeitos decorrentes da rescisão dos contratos firmado, inclusive por decisão unilateral dos locatários, antes do vencimento do prazo estabelecido nos respectivos contratos, comprometendo as receitas do Fundo. A ocorrência de quaisquer dos eventos ora mencionados e de outros eventos relacionados à exploração dos imóveis, comprometerá as receitas do Fundo e podem resultar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil: a não contratação de seguro pelos locatários dos imóveis investidos direta ou indiretamente pelo Fundo pode culminar no não recebimento de indenização no caso de ocorrência de sinistros e/ou na obrigação do Fundo em cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco Relacionado à Extensa Regulamentação a que está Sujeito o Setor Imobiliário: O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, dentre elas, mas não se limitando, aquela relacionada ao zoneamento urbano. A alteração de tal regulamentação após a aquisição dos imóveis, pelo Fundo, poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas poderá ser impactada adversamente.

Demais Riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos do Fundo, mudanças impostas aos ativos do Fundo integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

4. SUMÁRIO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO FUNDO

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

Base legal, prazo de duração e forma de constituição

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472, pela Instrução CVM nº 516, pelo Código ANBIMA e pelas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias que lhe forem aplicáveis, com prazo de duração indeterminado.

Introdução

A partir do ciclo de cortes da taxa de juros doméstica observado desde 2016, alinhado à uma recuperação gradual da economia brasileira, observa-se que os investidores passam a procurar novas opções de investimento para diversificação de seus portfólios e, com isso, buscar aprimorar a expectativa de retorno de suas carteiras, em especial a partir de 2018.

A alocação em cotas de fundos imobiliários se apresenta como uma opção para o balanceamento de risco e de opções de investimento nas carteiras desses investidores, sendo uma opção de investimento capaz de agregar o fator de risco imóveis aos portfólios de forma tão simples como o tradicional investimento em ações, renda fixa e moedas, sem a necessidade de registros em cartórios de imóveis, acompanhamento de manutenção de construções e seus custos inerentes.

O investimento em imóveis por meio de um fundo de investimento dedicado permite, ainda, que o investidor possa buscar diversificar o risco de seus investimentos imobiliários (por exemplo vacância de aluguéis e setores imobiliários), conforme alocação selecionada para esta parcela de sua carteira de ativos, a partir das diversas opções disponíveis na indústria, de maneira acessível.

Objeto do Fundo

O Fundo tem como objetivo compor uma carteira diversificada de cotas de fundos imobiliários negociados na Bolsa brasileira, selecionados com base em metodologias quantitativas e qualitativas, de forma a buscar as melhores oportunidades no mercado imobiliário, tendo como índice de referência o IFIX – Índice de Fundos Imobiliários.

Política de Investimento

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição de ativos financeiros do segmento imobiliário, com alocação **preponderante** em cotas de outros fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa de valores (Cotas de FII), e menos relevante na aquisição de letras de crédito imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH) e certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (sendo que as Cotas de FII, as LCI, as LH e os CRI em conjunto são doravante designados Ativos Imobiliários), com a finalidade de (i) auferir rendimentos provenientes dos Ativos Imobiliários que o Fundo vier a adquirir e (ii) auferir ganho de capital da negociação das Cotas de FII que o Fundo vier a adquirir, observando-se o disposto no Regulamento. O Fundo poderá, ainda, receber rendimentos decorrentes da aplicação em Ativos de Liquidez.

A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez ("**Ativos de Liquidez**"): (i) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e/ou títulos públicos federais, compatíveis com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O objeto do Fundo e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

Grau de Liberdade do Administrador

O Fundo é caracterizado como um fundo de gestão ativa, ou seja, a Administradora poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, selecionar os investimentos nos Ativos Imobiliários e em Ativos de Liquidez do Fundo, a seu exclusivo critério, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Ativos Imobiliários e/ou em Ativos de Liquidez, desde que respeitados eventuais limites estabelecidos no Regulamento, e, conforme aplicável, na regulamentação geral sobre fundos de investimento. O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

Os ativos que podem compor o patrimônio do Fundo e os requisitos de diversificação de investimentos

Preponderantemente cotas de outros fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa de valores (Cotas de FII), e menos relevante letras de crédito imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH) e certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (sendo que as Cotas de FII, as LCI, as LH e os CRI. O Fundo poderá, ainda, receber rendimentos decorrentes da aplicação em ativos de liquidez: (i) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e/ou títulos públicos federais, compatíveis com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Derivativos para fins de proteção patrimonial

O Fundo poderá, ainda, receber rendimentos decorrentes da aplicação em operações com derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. Os "Riscos do Uso de Derivativos" estão descritos na página 57 deste Prospecto.

Possibilidade de aquisição de imóveis gravados com ônus reais

o Fundo não irá adquirir imóveis, inclusive imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Taxa e encargos do Fundo e critérios para a remuneração do Administrador

O Administrador receberá por seus serviços a Taxa de Administração de 0,50%(cinco décimos por cento) ao ano. O valor da taxa de administração apresentado inclui as despesas do Fundo com os serviços de Consultoria Imobiliária e escrituração. Os critérios para o cálculo da Taxa de Administração do Fundo devida ao Administrador estão previstos no artigo 18 do Regulamento do Fundo.

A taxa máxima de custódia a ser cobrada pelos serviços prestados pelo Custodiante ao Fundo será de 0,01% (um centésimo por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, sendo que referida remuneração é considerada um encargo do Fundo, nos termos do inciso (xiv) do Artigo 42 do Regulamento e do inciso (XI) do artigo 47 da Instrução CVM nº 472.

O Fundo não possui Taxa de Performance.

O Fundo não cobrará taxa de saída dos investidores. Poderá, no entanto, ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas exclusivamente no mercado primário, relativamente às emissões de cotas. Nesse sentido, poderá ser estabelecido um custo unitário de distribuição por cada nova cota, acrescido ao seu respectivo preço de emissão, quando das emissões de cotas novas pelo Fundo, podendo esse custo unitário de distribuição ser utilizado para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das emissões de cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder e as demais instituições participantes das ofertas públicas realizadas pelo Fundo. Não haverá cobrança de taxa de ingresso no mercado secundário.

Os encargos do Fundo estão descritos no artigo 42 do Regulamento.

Número de cotas a serem emitidas na Primeira Emissão

Será realizada a distribuição pública inicial de 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas da Primeira Emissão do Fundo, ao preço unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta.

Distribuição Parcial Primeira Emissão

R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão, equivalentes a 1.000.000 (um milhão de cotas) sendo que caso tal montante não seja atingido, a Oferta será cancelada.

Novas Emissões de cotas pelo Fundo

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o Administrador poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) (Capital Autorizado); e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos. As demais condições para emissão de novas cotas pelo Fundo estão descritas nos artigos 34 e 35 do Regulamento do Fundo.

Crítérios para a subscrição de cotas por um mesmo investidor

Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo por qualquer investidor exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta pública realizada pelo Fundo. Caso o Fundo aplique 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 em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99. No âmbito da Primeira Emissão, cada investidor deverá realizar o investimento mínimo de R\$ 3.000,00 (três mil reais), na Data de Emissão. Não haverá um valor máximo ou limites de aplicação, por investidor, no âmbito da presente Oferta. O "Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Cotista" está descrito na página 55 deste Prospecto.

Exercício social do Fundo

O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Política de distribuição de rendimentos e resultados do Fundo

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e respeitadas as disposições do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A distribuição dos rendimentos auferidos, prevista no artigo 48, será realizada

mensalmente, a exclusivo critério do Administrador, nos termos do artigo 35, inciso VIII da Instrução CVM 472, sempre no 10º Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação mensal dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador. As demais condições relativas à política de distribuição de rendimentos e resultados do Fundo estão descritas nos artigos 48 e 49 do Regulamento do Fundo.

Obrigações e responsabilidades do Administrador

As obrigações e responsabilidades do Administrador, em especial quanto àquelas previstas no artigo 32 e seguintes da Instrução CVM nº 472, bem como seus deveres na qualidade de proprietário fiduciário dos ativos imobiliários e direitos integrantes do patrimônio do Fundo estão devidamente descritos no artigo 22 do Regulamento do Fundo.

Nos termos do artigo 30 da Instrução CVM nº 472, compete ao Administrador, observado o disposto no Regulamento: I – realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo; II – exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções; III – abrir e movimentar contas bancárias; IV – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo; V – transigir; VI – representar o Fundo em juízo e fora dele; VII – solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo; e VIII – deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472.

Modo de convocação, competência, quorum de instalação e de deliberação da assembleia geral, assim como as formas de representação dos cotistas do Fundo

Modo de convocação e competência: Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas, que far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados. A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos no Regulamento. As demais condições para convocação de Assembleia Geral de Cotistas estão descritas nos artigos 52 e 53 do Regulamento do Fundo.

Quorum de instalação e de deliberação da assembleia geral: a Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. As demais condições relativas ao quorum de instalação e de deliberação da assembleia geral estão previstas no artigo 62, 63, 64 e 65, do Regulamento.

Formas de representação dos cotistas do Fundo em assembleia geral: no caso de pessoa física o cotista deve apresentar documento de identificação com foto (RG, RNE ou CNH). No caso do cotista ser pessoa jurídica deve ser apresentado: (i) cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). No caso do cotista ser um fundo de investimento deve ser apresentado: (i) cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o cotista seja representado, o procurador deverá estar munido de procuração, lavrada há menos de 1 (um) ano, com poderes específicos para prática do ato.

Modo e as condições de dissolução e liquidação do Fundo, inclusive no tocante à forma de partilha do patrimônio entre os cotistas e à amortização programada das cotas

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos nos incisos (i) e (ii) do artigo 69 do Regulamento. Todas as regras e condições inerente à dissolução e procedimento de liquidação do Fundo estão descritas no Capítulo XX do Regulamento do Fundo.

A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para partilha do patrimônio do Fundo por meio da entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação. As demais condições para a partilha do patrimônio do Fundo estão descritas a partir do Parágrafo Primeiro do artigo 69 do Regulamento do Fundo.

O Fundo não possui amortização programada das cotas.

Percentual máximo de cotas que o incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento em que o Fundo tenha investido poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado, indicando inclusive as consequências tributárias

Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo aplique 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 em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

Prazo máximo para a integralização ao patrimônio do fundo de bens e direitos oriundos de subscrição de cotas

As Cotas deverão ser subscritas para integralização sempre em moeda corrente nacional. Não será permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos.

Descrição das medidas que poderão ser adotadas pelo Administrador para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao fundo ou aos seus cotistas

O Administrador não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. O Administrador compromete-se a informar, mediante a divulgação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

Exercício do direito de voto em participações societárias do Fundo

O Administrador adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. tal política orienta as decisões do Administrador em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto e se encontra disponível em seu endereço da rede mundial de computadores: <https://www.bb.com.br/pbb/pagina-inicial/bb-dtvm/fundos/politica-de-voto>.

Regras e prazos para chamada de capital do Fundo

Atualmente, o Fundo não possui chamada de capital.

Formador de mercado

Atualmente o Fundo não possui formador de mercado para as suas cotas. É vedado ao Administrador e ao Consultor Imobiliário o exercício da função de formador de mercado. A contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao Consultor Imobiliário, caso contratado, do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472.

Número máximo de representantes de cotistas a serem eleitos pela assembleia geral e respectivo prazo de mandato, o qual não poderá ser inferior a 1 (um) ano, ressalvado o disposto no art. 25, § 2º da Instrução CVM nº 472

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante de Cotistas para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária, permitida a reeleição. As demais condições relacionadas às funções, responsabilidades, e modo de aprovação pelos cotistas para eleição do representantes de Cotistas estão descritas nos artigos 60 e 61 do Regulamento do Fundo.

Estratégia de investimentos

O BB Fundo de Fundos - Fundos de Investimento Imobiliário tem como premissa a alocação de seus recursos, de forma relevante, em cotas de fundos de investimento imobiliário disponíveis para negociação na bolsa de valores brasileira, buscando diversificação setorial compatível com a observada no índice de mercado IFIX.

A metodologia de formação do portfólio se baseia nos seguintes critérios, descritos a seguir:

- Os ativos-alvo são os fundos do IFIX na data de rebalanceamento;
- Alocação entre os setores mais representativos do IFIX;
- Dentro dos setores, selecionam-se os ativos com boa liquidez diária, com bons fundamentos para crescimento de rendimentos e gestão profissional (preferencialmente ativa);
- No segmento de Monoativos e gestão passiva, evitam-se os fundos que não tenham uma base diversificada de locatários;
- O setor de Fundo de Fundos será considerado apenas em casos específicos e corresponderá no máximo a 5% do patrimônio do fundo; e,
- Rebalanceamento quadrimestral ou caso o gestor, mediante recomendação do consultor imobiliário, considerar que haja oportunidades pontuais em ofertas, no mercado secundário ou block trades.

Além dos critérios acima, a carteira de fundos imobiliários seguirá critérios de avaliação qualitativa junto ao consultor imobiliário que determinarão a alocação ideal do fundo, buscando gerar ganhos acima do IFIX, mesmo que não seja atrelado à remuneração de performance. A disposição sugerida da carteira no curto, médio e longo prazo será regida pela combinação de segmentos de fundos imobiliários que determinarmos ter um bom potencial de geração de dividendos combinado com um ganho de capital esperado acima da média de mercado.

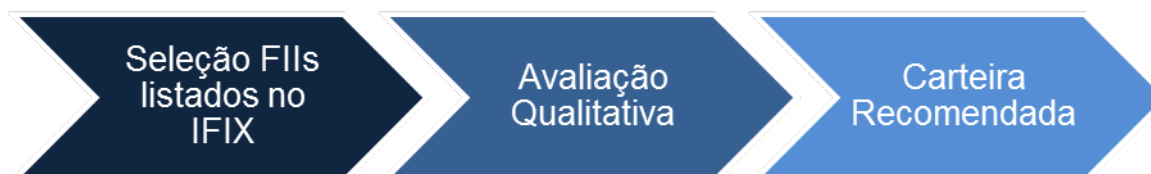
Processo de investimentos

A BB DTVM considera na gestão do portfólio de produtos e serviços os cenários e tendências do macroambiente, as necessidades e expectativas dos clientes, a melhor relação risco- retorno do investimento, a avaliação econômico-financeira, a regulação e autorregulação do mercado, a inserção na programação orçamentária, os princípios de controles internos e compliance, a avaliação dos impactos socioambientais e o posicionamento institucional.

Os analistas têm plena autonomia de indicar quaisquer papéis de seu universo de cobertura que considerem como oportunidades, porém a decisão de alocação é tomada pelos gestores. Para que tal decisão ocorra, há reuniões mensais

(para aprofundamento de temas pertinentes à composição das carteiras recomendadas) entre as equipes, além das interações diárias entre os analistas, gestores e o Consultor Imobiliário.

Para a construção da estratégia de investimento do BB Fundo de Fundos FII, a área de Análise realiza em um primeiro momento um filtro quantitativo dos fundos imobiliários negociados na bolsa de valores, selecionando os ativos potencialmente elegíveis para investimento. Na sequência, os analistas envolvidos e os gestores do BBFO11 terão uma discussão qualitativa e quantitativa dos ativos com Consultor Imobiliário especializado no acompanhamento de fundos imobiliários, chegando, então, a uma carteira recomendada a ser adquirida pelo Fundo, levando-se em conta as condições de mercado.



Fonte: BB DTVM

Como resultado final deste processo, busca-se a construção de uma carteira teórica de ativos que mitigue alguns riscos observados neste mercado (tais como concentração e vacância), mantendo um nível de aderência elevado ao IFIX como resultado para a carteira do Fundo. Cabe ressaltar que o resultado efetivo aos cotistas do fundo será, ainda, decorrente do preço da cota de negociação do BBFO11 na bolsa, fruto da oferta e procura dos investidores pelo fundo.

Assim, o BB Fundo de Fundos FII se apresenta como opção para diversificação, por meio de uma única estrutura, em uma carteira diversificada de fundos de investimento imobiliário, permitindo que mesmo investidores com menor volume de recursos totais possam se beneficiar da diversificação de riscos em seu portfólio.

Cenário Macroeconômico Atual

A crise sanitária causada pela pandemia global de Covid-19 culminou no que tem se concretizado como a mais intensa e breve recessão das últimas décadas. Meses após a chegada da doença no país, a pandemia passou a estabilizar, ainda que em patamares elevados, permitindo a continuidade do processo de reabertura econômica e a provável diminuição ainda em 2020 dos estímulos fiscais – que deram suporte à renda das famílias no auge das medidas de isolamento social. Nesse contexto, a safra de dados econômicos tem revelado retomada importante em segmentos menos dependentes da interação entre as pessoas, como a indústria e o varejo. Por outro lado, o setor de serviços apresenta maior lentidão, tendo em vista o distanciamento social ainda presente ao redor do país.

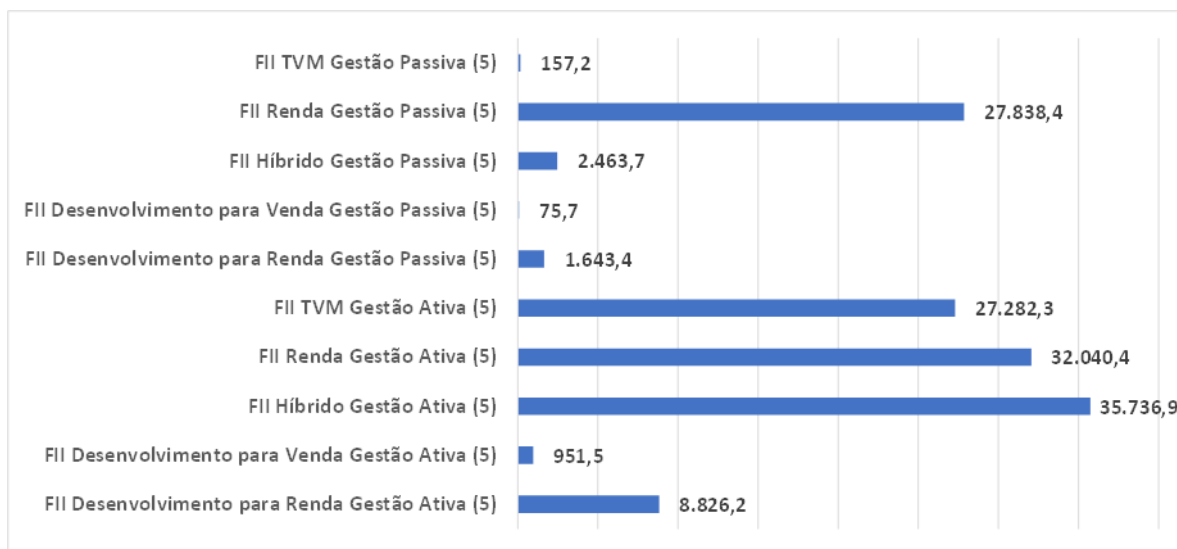
Neste contexto, o desempenho do PIB nos dois primeiros trimestres do ano se mostrou bastante negativo, com a série ajustada pela sazonalidade registrando a mais aguda queda em um trimestre no 2ºtri/20 (-9,7%). Por outro lado, a safra mais recente e o carregamento estatístico gerado por ela apontam para firme recuperação da economia já no 3ºtri/20 (atualmente estimada em +6%). Mais a frente, no entanto, em um ambiente de incertezas sobre as questões sanitárias e fiscais, bem como ante o severo impacto da crise no mercado de trabalho doméstico, a economia tende a mostrar menor vigor no restante do ano e em 2021.

Em relação ao mercado de câmbio, em nossa avaliação, a dinâmica de fraqueza global do dólar tende a continuar ao longo dos próximos meses, sustentada pelo aumento do déficit fiscal americano, a dificuldade no gerenciamento da pandemia e, no curto prazo, dúvidas quanto à renovação dos programas de auxílio às famílias norte-americanas. Tal dinâmica, porém, não deve se refletir em fortalecimento indiscriminado de moedas emergentes, tendo em vista os desafios sanitários e as baixas taxas de juros, além das dúvidas quanto à retomada da atividade global. Internamente, apesar das surpresas positivas quanto aos dados de atividade, o desafiador quadro fiscal deverá limitar uma valorização mais significativa do Real.

A despeito de nossa expectativa de manutenção no próximo ano do elevado patamar de desvalorização da moeda local, continuamos avaliando o ambiente inflacionário como benigno. A aceleração observada ao longo dos últimos meses nos preços no atacado não deverá pressionar a inflação no varejo, conforme sinalizam os preços nas cadeias mais próximas do consumo, já que a ociosidade da economia doméstica se sustenta em nível bastante elevado. Assim, esperamos que a inflação corrente, as expectativas dos agentes, as diversas medidas de núcleo e os indicadores de difusão permanecerão em patamares bastante baixos.

Por fim, em um contexto inflacionário controlado, ainda que considerando os prementes riscos fiscais, em decisão unânime, o Copom manteve a taxa Selic em 2%. O Comitê formalizou a orientação futura (*forward guidance*) trazida na Ata anterior como instrumento adicional de política monetária, sinalizando que não pretende reduzir o grau de estímulo até que as expectativas e projeções de inflação estejam suficientemente próximas da meta. E, embora tenha sustentado o trecho que mantém a porta aberta para eventuais ajustes adicionais em meio a um balanço de riscos assimétrico e incertezas fiscais, julgamos que o cenário corrente de taxa Selic em 2% ao longo dos próximos meses segue sendo o mais provável, com possível início do processo de normalização da taxa no segundo semestre do ano que vem.

O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário – FII

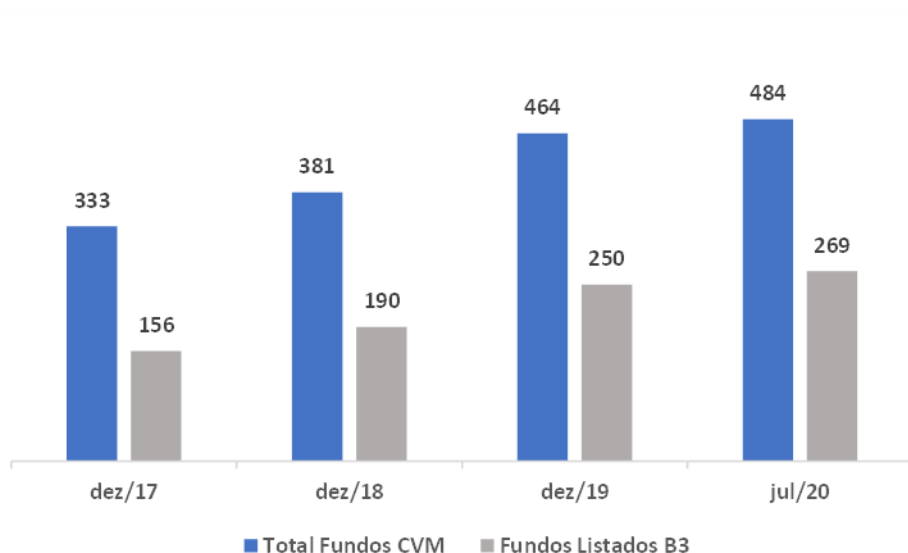


Fonte: Consolidado Histórico Fundos de Investimentos ANBIMA Julho/2020 (publicação disponível mensalmente no endereço https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/estatisticas/fundos-de-investimento/fi-consolidado-historico.htm).
Elaboração: BB Gestão de Recursos

Segundo dados do Ranking de Gestão, publicado mensalmente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais, o mercado de Fundos de Investimento Imobiliários – FII representa cerca de R\$ 137 bilhões em gestão de recursos. De acordo com o gráfico anterior, a gestão dos FIIs da indústria está distribuída na indústria entre 10 tipos ANBIMA com 429 fundos registrados.

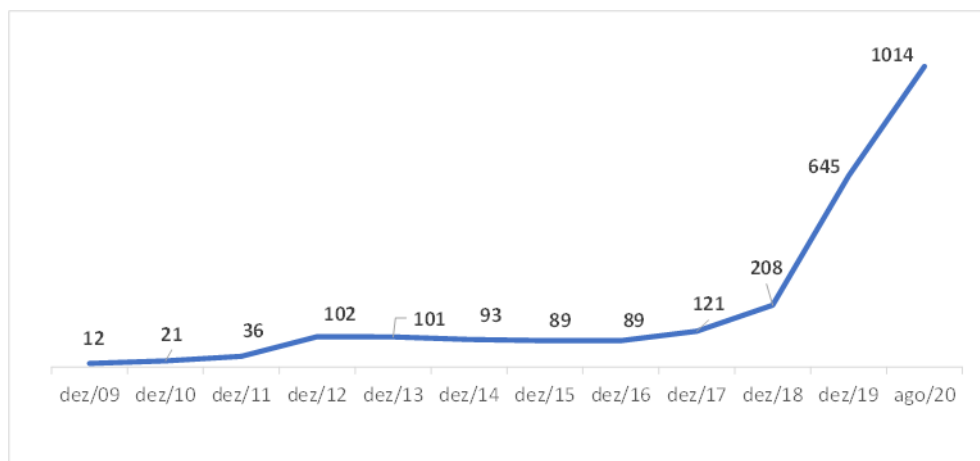
Os FIIs podem executar diferentes estratégias, tais como: renda (recebimento de aluguel de imóveis de propriedade do FII); desenvolvimento (incorporação para alienação ou aluguel) e financeira (títulos de dívida com lastro imobiliário ou em ativos financeiros cujos emissores exerçam atividades relacionadas a empreendimentos imobiliários). Além dessas opções, é possível investir, ainda, em fundos de cotas de FII (FOF de FII), produto que terá como ativo cotas de FII comercializadas no mercado. Avaliando dados da ANBIMA, observa-se maior concentração nos fundos de renda (gestão ativa e passiva) e em fundos híbridos (os quais são livres para mesclar estratégias na carteira).

Do total de fundos registrados na CVM em 2020 (20 fundos), 19 foram abertos para negociação na B3 até julho desse ano.



Fonte: Boletim mensal FI, agosto/2020 (disponibilizado mensalmente em: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/). Elaboração: BB Gestão de Recursos

O número de investidores na B3 rompeu a barreira de um milhão em agosto desse ano, com um crescimento de 57% quando comparado com 2019 e o segmento pessoa física detém a maior fatia desse tipo de investimento.



Fonte: Boletim mensal FI, agosto/2020 (disponibilizado mensalmente em: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/). Elaboração: BB Gestão de Recursos

Por um lado, observa-se que a ampliação das opções de fundos imobiliários listados na bolsa brasileira confere maior poder de diversificação aos investidores, ampliando as opções de estratégias, gestores e setores para investimento.

De outro, a rápida e intensa evolução do número de cotistas de fundos imobiliários evidencia a busca dos investidores pela diversificação de suas carteiras de ativos, alocando seus recursos em novas opções de investimento, ressaltando a busca pela diversificação no mesmo período em que a taxa de juros doméstica mostra declínio relevante.

DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS POR REFERÊNCIA

Demonstrações financeiras, informações trimestrais e informe anual do Fundo

As informações trimestrais e o Informe Anual do Fundo estarão disponíveis em: <https://www.bb.com.br/pbb/pagina-inicial/bb-dtvm/fundos/fundos-de-investimento-imobiliario---fii/#/> (neste site, clicar no nome do Fundo e em seguida selecionar o documento desejado). Os documentos incorporados por referência a este Prospecto Definitivo também podem ser obtidos pelo sistema Fundos.Net:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=37180091000102>.

O Administrador se compromete a inserir ou atualizar o presente Prospecto com as informações previstas nos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400, caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável.

Identificação dos 5 principais Fatores de Risco inerentes ao Fundo

Risco Relacionado com o Objetivo Preponderante de Investimento do Fundo: O Fundo pode não atingir o objetivo de investimento preponderante em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, caso em que o seu resultado estará intrinsecamente atrelado a outros títulos imobiliários ou títulos com perfil de renda fixa disponíveis no mercado.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos de Liquidez e dos Ativos Imobiliários poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. O BB-Banco de Investimento S.A., na qualidade de Participante Especial da Oferta, o Escriturador e o Administrador são empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. O Administrador e o BB-Banco de Investimento S.A. são empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico do Escriturador, acionista com 49,99% das ações do Coordenador Líder. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte do BB-Banco de Investimento S.A., do Escriturador, do Administrador e do Coordenador Líder, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pelo Administrador ou pelo Escriturador ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na Instrução CVM nº 472/08 e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas

internas do Administrador e do Escriturador, regras que coíbem conflito de interesses, o Administrador e o Escriturador podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

Risco da Carteira e da sua Concentração: O Fundo não possui objetivo de investir em um Ativo Imobiliário específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico que investe preponderantemente em outros fundos imobiliários. Assim, iniciado o Fundo, os Ativos Imobiliários que deverão compor a carteira do Fundo ainda deverão ser selecionados pelo Administrador e desde que observados os termos do Regulamento, podendo o Administrador não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários em até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco Tributário: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha uma interpretação quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo ou os Cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos aos Cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo deverá ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não deverá ser titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos Cotistas desenquadrados. Eventuais alterações na Lei nº 11.033/04, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os rendimentos distribuídos aos Cotistas poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES

Perfil do Coordenador Líder

O UBS BB foi constituído em 2020 por meio da combinação das operações de banco de investimentos do UBS e do Banco do Brasil, incluindo, entre outras, atividades de mercado de capitais de renda fixa e variável, fusões e aquisições, além de corretagem de títulos e valores mobiliários no segmento institucional. Essa parceria abrange o Brasil, assim como em outros países da América Latina, incluindo Argentina, Chile, Paraguai, Peru e Uruguai.

Essa combinação de forças cria uma plataforma única de banco de investimentos, oferecendo para nossos clientes o melhor da plataforma do UBS, como presença e conhecimento global, research de primeira linha, plataforma de análise de dados exclusiva, rede de distribuição com alcance em todos os principais mercados mundiais e uma das maiores corretoras do Brasil, e o melhor da plataforma do Banco do Brasil, com seu forte relacionamento com clientes e conhecimento local sem paralelo dos clientes, principalmente em Corporate Banking. O Banco do Brasil também traz uma posição de liderança em mercados de capital de dívida e histórico comprovado de operações de ECM, project finance e M&A no país, além de uma incrível capacidade de distribuição de varejo.

O UBS, acionista com 50,01% das ações, é um banco sediado em Zurich na Suíça e conta com escritórios espalhados nos maiores centros financeiros globais onde emprega mais de 68.000 funcionários. O sucesso do UBS baseia-se em seu modelo de negócio diversificado, composto pelas áreas de: Wealth Management, Investment Bank, Personal & Corporate Banking e Asset Management, e detém mais de US\$2,6 trilhões em ativos sob gestão e uma cadeia de relacionamento em mais de 50 países.

Esse modelo que vem sendo consistentemente reconhecido em todos seus segmentos, com o UBS tendo recebido inúmeros prêmios de prestígio ao longo dos anos, tendo sido reconhecido em 2017, pelo terceiro ano consecutivo, "Best Global Investment Bank" e em 2019, pelo quarto ano consecutivo, "Best M&A Bank" pela Global Finance. O UBS também foi nomeado "Most innovative Investment Bank for IPOs and equity raisings" nos anos de 2019 e 2018 e, em 2016, "Most Innovative Bank for M&A" pela The Banker. Ainda, em 2019, o UBS foi nomeado como "Best Bank for Swiss Francs", "Best Equity Bank for Western Europe" e "Best Investment Bank in China, Hong Kong and Singapore". Além disso, recebeu o primeiro lugar na categoria "Bank of the Year" como parte dos Prêmios IFR em 2015, considerado um dos prêmios mais prestigiados da indústria global de mercados de capitais. Outras plataformas do UBS também têm se destacado, como a de Private Banking que foi reconhecida como "Best Global Private Bank" pela Euromoney em 2019.

O Banco do Brasil, acionista com 49,99% das ações, em seus mais de 210 anos de existência, acumulou experiências e pioneirismos, promovendo o desenvolvimento econômico do Brasil e tornando-se parte integrante da cultura e história brasileira. Sua marca é uma das mais conhecidas no país, ocupando pela 28ª vez consecutiva a primeira colocação na categoria "Bancos" do Prêmio Top of Mind 2018, do Instituto Data Folha, sendo reconhecido como Melhor Banco no Brasil em 2020 pela Euromoney, Banco do Ano na América Latina em 2019 pela The Banker e Banco mais Inovador da América Latina em 2019 e 2020 pela Global Finance.

Ao final do 2º trimestre de 2020, o Banco do Brasil apresentou aproximadamente R\$1,7 trilhão de ativos totais e presença em 99% dos municípios brasileiros, resultado do envolvimento de 92 mil funcionários, distribuídos entre 4.367 agências, 15 países e mais de 60.200 pontos de atendimento.

No Brasil e América Latina, a parceria estratégica, por meio de seus acionistas, teve forte atuação em fusões e aquisições, tendo participado em importantes transações como: a aquisição do Éxito pelo Grupo Pão de Açúcar, a aquisição da Avon pela Natura &Co, a aquisição da The Body Shop pela Natura, aquisição da Vale Fertilizantes pela Mosaic, fusão entre a BM&Fbovespa e Cetip, aquisição de participação pela Salic na Minerva Foods e fechamento de capital da Souza Cruz.

Desempenhou também um papel importante em emissões de ações, tendo atuado em diversas ofertas públicas de ações na região, incluindo as ofertas da Telefônica, Terrafina, Senior Solution, Bioserv, Smiles, Tupy, CPFL Renováveis, BB Seguridade, Fibra Uno, Avianca Holdings, Volaris, Grupo Financiero Inbursa, Oi, Ourofino Saúde Animal, OHL México, Santander México, Volaris, Via Varejo, Unifin Financiera, Grupo Financiero Galicia, Gerdau, Rumo Logística, Azul Linhas Aéreas, CCR, Lojas Americanas, Magazine Luiza, BR Distribuidora, Grupo NotreDame Intermedica, Arco Platform, Banco BTG Pactual, Petrobras, IRB Brasil Resseguros, Centauro, Neoenergia, Banco Inter, Movida, Afya, XP Inc., Vasta Platform, Quero Quero, D1000, Estapar, Moura Dubeux, Minerva Foods, Marfrig, Marisa, Pague Menos, entre outros.

Além disso, no mercado doméstico de renda fixa coordenou, em 2019, 81 emissões que totalizaram o valor de R\$ 25,1 bilhões e 10,9% de market share, encerrando o período em 4º lugar no Ranking ANBIMA de Originação por Valor de Renda Fixa Consolidado Acumulado de 2019. No mesmo período, foram estruturadas 16 operações de securitização, sendo 3 CRIs, 12 CRAs e 1 FIDC, com volume total de R\$ 6,4 bilhões. No mercado externo, participou da emissão de US\$7,9 bilhões, lhe conferindo o 6º lugar no Ranking ANBIMA de Emissões Externas – Totais Público & Privado, em 2019.

A parceria estratégica também conta com a maior corretora do país em volume de transações na B3 em 2014, 2015, 2016, 2017 e 2018, e a segunda maior em 2019.

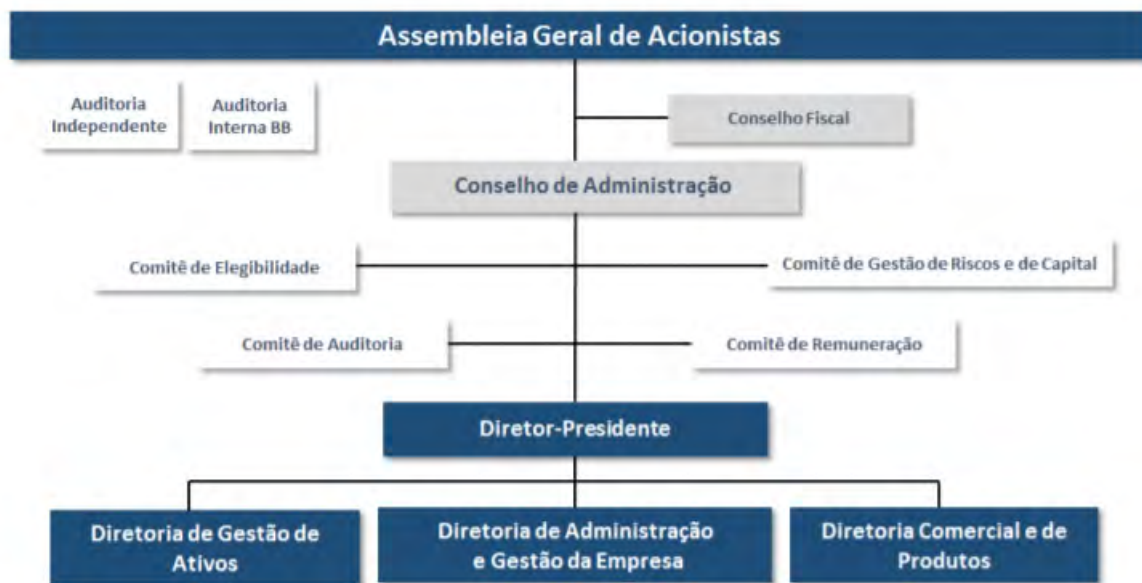
Perfil do Administrador

A BB DTVM com sede no Rio de Janeiro e filial em São Paulo, tem como atividades principais a administração, gestão e distribuição de fundos de investimento e carteiras administradas, sendo líder na indústria nacional de Administração e Gestão de fundos de investimento, de acordo com o Ranking da ANBIMA (Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais).

A empresa conta com uma equipe de 292 profissionais (dotação em 31.08.2020) qualificados e comprometidos, e possui produtos destinados aos diversos segmentos de investidores. No Ranking de Gestão, publicado pela ANBIMA, base setembro de 2020, registramos um patrimônio líquido sob gestão de R\$ 1.175,16 bilhões e 24,16% de participação de mercado.

Em parceria com o Banco do Brasil, a BB DTVM atua em diversos segmentos: Varejo, Alta Renda, Private, Middle Market, Corporate, Investidores não Residentes, Entidades Abertas e Fechadas de Previdência Complementar, Poder Público, Regimes Próprios de Previdência Social, Sociedades Seguradoras e Resseguradoras, Sociedades de Capitalização e de Arrendamento Mercantil, Fundos e Clubes de Investimento.

A BB DTVM adota as melhores práticas de governança. Possui Conselho de Administração próprio e sua Diretoria Executiva é composta por um DiretorPresidente e três Diretores Executivos, todos estatutários. Possui, ainda, Conselho Fiscal para assegurar a fiscalização dos atos de gestão. A BB DTVM, por decisões da Assembleia Geral de Acionistas de 27.04.2004, 26.04.2012 e 01.12.2017, aderiu aos regimes de Comitê de Auditoria, Comitê de Remuneração, Comitê de Elegibilidade para as Entidades Ligadas ao Banco do Brasil e Comitê de Riscos e Capital do Conglomerado BB, conforme facultado nas Resoluções CMN n.º 3.198/2004, CMN n.º 3.921/2010, Decreto n.º 8.945/2016 e CMN n.º 4.557/2017, respectivamente.



A empresa adota modelo de administração baseado na decisão colegiada em todos os níveis, tendo estruturados comitês internos com instâncias deliberativas. A decisão colegiada, além de minimizar os riscos, possibilita a integração de diversas visões e análises sobre os temas, o que agrega valor e qualidade à decisão, promovendo o compartilhamento de conhecimentos e responsabilidades.

A adoção das boas práticas de governança enseja o monitoramento periódico dos documentos que regulam os aspectos comportamentais a serem observados na condução dos negócios e atividades da organização, incluindo as políticas da empresa, o que reforça o compromisso de sua administração com a ética, a transparência, a consistência, a equidade e a responsabilidade socioambiental, em alinhamento às políticas e práticas adotadas pelo Controlador. Com o objetivo de fortalecer o Controle, a Regulação e Autorregulação, o Planejamento e a adoção das melhores práticas de Governança Corporativa, tais processos foram segregados em área específica, a Gerência de Governança, Regulação e Conformidade, reforçando assim o compromisso de atuar cada vez mais com confiabilidade, consistência, transparência e comprometimento.

Reforçando o compromisso relacionado aos temas Governança Corporativa e Sustentabilidade, desde novembro de 2010 a BB DTVM é signatária dos Princípios para o Investimento Responsável (PRI), iniciativa de investidores globais apoiada pelas Nações Unidas, propondo-se a aplicar em seus processos de análise e decisões de investimento práticas que favoreçam a integração de temas ambientais, sociais e de governança corporativa (ASG). A BB DTVM desenvolveu metodologia própria de avaliação de crédito e de ações de empresas, por meio da qual incorpora critérios de avaliação de ativos com base nos pilares de desempenho econômico-financeiro, governança corporativa e aspectos ambientais e sociais.

Desde 2012, o processo de análise de risco de crédito da BB DTVM possui a "Certificação Internacional ISO 9001" para seu Sistema de Gestão da Qualidade, um dos mais renomados títulos em qualidade de serviços. A certificação foi renovada em 2018, pela Fundação Vanzolini, com migração para a norma ISO 9001:2015.

A BB DTVM, em outubro de 2016, aderiu ao Código AMEC de Princípios e Deveres dos Investidores Institucionais – Stewardship, uma iniciativa da Associação de Investidores no Mercado de Capitais (AMEC), que tem como objetivo iniciar um processo de mudança de cultura de gestão e propriedade de valores mobiliários ao longo do tempo, promovendo a adoção de boas práticas de governança corporativa.

Em dezembro de 2016, a BB DTVM assinou a Declaração do Investidor em apoio ao relatório “Dever Fiduciário do Século XXI”, iniciativa do PRI, em conjunto com a UNEP FI e The Generation Foundation. A Declaração do Investidor tem como objetivo convidar os formuladores de políticas internacionais e os governos nacionais a esclarecer as obrigações e deveres dos investidores e outras organizações no sistema de investimento.

Em 2018, a empresa aderiu aos Princípios de Empoderamento das Mulheres (Women’s Empowerment Principles – WEPs), criados pela ONU Mulheres em parceria com o Pacto Global. Os WEPs são um conjunto de medidas que ajudam a comunidade empresarial a incorporar em seus negócios valores e práticas que visam a equidade de gênero e o empoderamento feminino.

Confirmando a robustez dos seus processos de gestão de recursos de terceiros, a BB DTVM recebeu nota máxima em gestão de recursos por duas das principais agências classificadoras de rating. A Moody’s atribuiu o rating MQ1, nota máxima em qualidade de gestão, e Fitch Rating a Carta de Confirmação de Rating “Excelente”, que representa a nota máxima de uma escala de 5 (cinco) níveis.

Perfil do Consultor Imobiliário

Fundada em 2015, a Eleven é uma partnership de análises financeiras independente que surgiu para apoiar o desenvolvimento do mercado financeiro brasileiro através da análise de ativos sem conflitos de interesse, com foco em técnica e com metodologia proprietária. Pioneiros no modelo de Research Independente no Brasil, construímos nosso modelo institucional com base nas melhores práticas internacionais, apoiando grandes investidores institucionais - como os principais bancos e corretoras do país - até o investidor individual. Ademais, trabalhamos próximos aos órgãos reguladores e utilizamos nossa visão crítica para contribuir para o crescimento e fomento do mercado de capitais.

Com foco na qualidade, disciplina e responsabilidade, temos como missão auxiliar investidores locais e estrangeiros a tomarem as melhores decisões de investimento. Para isso, contamos com uma equipe de analistas qualificados e certificados que, de forma setorizada, cobrem os ativos e produtos financeiros disponíveis no mercado local e internacional. Em nossas principais verticais de análise estão Fundos Imobiliários, Renda Fixa, Renda Variável, Fundos de Investimento, apoiados pela análise macroeconômica.

A equipe da Eleven conta com executivos com sólida e ampla experiência no mercado financeiro. Entregamos soluções customizadas aos nossos clientes através de análises diárias, com teses que são discutidas entre toda a equipe, em estruturas de governança que foram pensadas para guiar a construção de raciocínio crítico de todo o time. No apoio ao cliente, temos células do time Comercial dedicadas a entender a demanda de cada um dos nossos parceiros, alocando recursos e inteligência adequados aos projetos através dos mais diversos canais.

Da ótica de filosofia de análise, somos uma casa de fundamento, com análise bottom up e top down, em que o owner mentality e a disciplina prevalecem. Da ótica de processo de decisão na seleção de fundos imobiliários, nosso time trabalha com processo qualitativo e quantitativo. Temos contato diário e acesso aos principais gestores de Fundos Imobiliários do país e contamos com cobertura ampla, incluindo todos os ativos com pelo menos 0,5% de representatividade no IFIX. Após avaliação e seleção proprietária do time dedicado, todas as recomendações são validadas pelo Comitê de Análise, que conta com a participação de membros de todas as verticais de análise da equipe e com o Estrategista-Chefe e sócio fundador da Eleven, Adeodato Netto.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder

O Administrador pertence ao mesmo grupo econômico do Banco do Brasil S.A., acionista com 49,99% das ações do Coordenador Líder, sendo que o Administrador também é a instituição responsável pela gestão dos ativos adquiridos pelo Fundo. O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

Relacionamento entre o Administrador e o BB-Banco de Investimento S.A.

O Administrador e o BB-Banco de Investimento S.A., na qualidade de Participante Especial da Oferta, pertencem ao mesmo grupo econômico, sendo que o Administrador também é a instituição responsável pela gestão dos ativos adquiridos pelo Fundo. O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o BB-Banco de Investimento S.A.

O BB-Banco de Investimento S.A., na qualidade de Participante Especial da Oferta, pertence ao mesmo grupo econômico do Banco do Brasil S.A., acionista com 49,99% das ações do Coordenador Líder. O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

Relacionamento entre o Administrador e o Consultor Imobiliário

O Administrador e o Consultor Imobiliário não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, inclusive, a prestação de serviços de consultoria imobiliária pelo Consultor Imobiliário ao Fundo, administrado pelo Administrador, conforme os serviços previstos no respectivo Contrato de Consultoria Imobiliária celebrado entre o Consultor Imobiliário e o Fundo, representado pelo Administrador. O Administrador e o Consultor Imobiliário não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Consultor Imobiliário

O Coordenador Líder e o Consultor Imobiliário não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Líder e o Consultor Imobiliário não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

Administrador

BB GESTÃO DE RECURSOS DTVM S.A.

Praça XV de Novembro, 20º – 2º andar

Centro, Rio de Janeiro, RJ

CEP 20010-010

At.: Sr. Isaac Marcovistz

Telefone: (21) 3808 - 7500

Fax: (21) 3808 - 7600

E-mail: bbdtvm@bb.com.br e fds.estruturados@bb.com.br e bbdtvm.produtos@bb.com.br

Website: <https://www.bb.com.br/pbb/pagina-inicial/bb-dtvm/fundos/fundos-de-investimento-imobiliario---fii#/>

(neste website, clicar em “BB Fundo de Fundos FII” e então clicar em “Prospecto Definitivo”).

Coordenador Líder

UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4400, 7º andar

São Paulo - SP

CEP 04538-132

At.: Marcela Santa Ritta de Oliveira

Telefone: (11) 2767-6183

E-mail: marcela.oliveira@ubsbb.com

Website: <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste website, clicar no título do documento correspondente no subitem "FII BB Fundo de Fundos").

Participante Especial

BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Responsável: Fernanda Batista Motta

Rua Senador Dantas, 105, 37º andar

CEP 20031-923, Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (11) 4298-7000

E-mail: bbbi.securitizacao@bb.com.br

Website: www.bb.com.br/ofertapublica (neste website, clicar em “BB Fundo de Fundos FII” e então clicar em “Leia o Prospecto Definitivo”)

Consultor Imobiliário

ELEVEN SERVIÇOS DE CONSULTORIA E ANÁLISE S.A.

Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 550

Cidade Monções, São Paulo - SP, CEP 04571-000

Tel.: (11) 4302-3340

E-mail: ri@elevenresearch.com

Website: <https://elevenfinancial.com/>

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares
CEP 20050-901 Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3545-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga,
340, 2º, 3º e 4º andares
CEP 01333-010 São Paulo – SP
Tel.: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br (para acessar o Prospecto, neste website acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano de “2020” e em seguida “Quotas de Fundo Imobiliário”, selecionar o “BB Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”)

Ambiente de Negociação

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 São Paulo – SP

Website: <http://www.b3.com.br/> neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas Públicas / Saiba Mais > Ofertas em andamento > Fundos> “BB Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário – 1ª Emissão”, e, então, localizar o documento requerido.

Assessores Legais:

NFA ADVOGADOS

Rua Olimpíadas 134 9º andar
Vila Olímpia São Paulo 04551-000
Tel: (11) 3047-0777
At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari
E-mail: carlos.ferrari@negraoferrari.com.br

Auditores Independentes:

KPMG Auditores Independentes S.A.

Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar
Centro - CEP 20021-290 - Rio de Janeiro/RJ – Brasil
Tel.: (21) 2207-9400
Site: <https://home.kpmg/br/pt/home.html>

Declarações nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400

O Coordenador Líder declara que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do Fundo conforme consta no Prospecto, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas que integram o Prospecto e a Oferta são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) o Prospecto contém

as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo e da política de investimento do Fundo, além dos riscos inerentes ao investimento no Fundo pelos investidores, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes.

O Administrador declara que (i) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo e da política de investimento do Fundo, além dos riscos inerentes ao investimento no Fundo pelos investidores, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações contidas no Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

11. ANEXOS

ANEXO I	– INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	91
ANEXO II	– ATO DO ADMINISTRADOR PARA APROVAÇÃO DA OFERTA	103
ANEXO II(A)	– ATO DO ADMINISTRADOR PARA CONTRATAÇÃO DO UBS BB NA QUALIDADE DE COORDENADOR LÍDER E APROVAÇÃO DO VALOR MÍNIMO DA OFERTA	107
ANEXO III	– REGULAMENTO EM VIGOR	111
ANEXO IV	– DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR	169
ANEXO V	– DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER	173
ANEXO VI	– ESTUDO DE VIABILIDADE	177

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO - I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DOCUMENTO DE CONSTITUIÇÃO

Por este instrumento particular, a **BB GESTÃO DE RECURSOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sediada no Rio de Janeiro - RJ, na Praça XV de Novembro nr. 20, salas 201, 202, 301 e 302, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.822.936/0001-69, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 333.0001980-4, em 04.06.86, Carta Patente nº 9910756/86, de 27.05.86, neste ato representada por seus Gerentes, Sra. Giselle Cilaine Ilchechen Coelho, brasileira, bancária, residente e domiciliada na cidade do Rio de Janeiro - RJ, inscrito no CPF sob o n.º 032.395.219-46, portador da Carteira de Nacional de Habilitação n.º 02446649758 DETRAN/DF e Sr. Marconi José Queiroga Maciel, bancário, residente e domiciliado na do Rio de Janeiro - RJ, inscrito no CPF sob o n.º 601.883.594-00, Carteira de Identidade Profissional nº 5012, CORECON-DF.

RESOLVE

- 1 - Constituir o **BB BR 585 FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA**, em regime de condomínio aberto, tendo o mesmo sede na cidade do Rio de Janeiro (RJ), na Praça XV de Novembro, nº 20, salas 201, 202, 301 e 302 - Centro;
- 2 - Aceitar desempenhar as funções de **ADMINISTRADORA**, na forma do regulamento neste ato promulgado, sendo representada por seus Gerentes, Sra. Giselle Cilaine Ilchechen Coelho e Sr. Marconi José Queiroga Maciel acima qualificados;
- 3 – Promulgar o regulamento do **BB BR 585 FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA**.

Rio de Janeiro, 08 de abril de 2020.

**BB GESTÃO DE RECURSOS – DISTRIBUIDORA
DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**



Giselle Cilaine Ilchechen Coelho
Gerente Executiva



Marconi José Queiroga Maciel
Gerente Executivo

REGULAMENTO DO
BB BR 585 FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Artigo 1º - O **BB BR 585 FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA**, doravante designado **FUNDO**, regido pelo presente regulamento e pelas normas legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial à Instrução CVM 555, é constituído sob a forma de condomínio aberto e com prazo de duração indeterminado.

Artigo 2º - O **FUNDO** tem como objetivo a proporcionar rentabilidade aos recursos dos cotistas, através da diversificação dos ativos que compõem sua carteira em ativos e modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro.

Artigo 3º - O **FUNDO** destina-se a receber aplicações de investidores qualificados, conforme definido pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM em sua Instrução n.º 539/13 e alterações posteriores.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

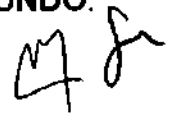
Artigo 4º - O **FUNDO** é administrado pela **BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sediada no Rio de Janeiro - RJ, na Praça XV de Novembro nº 20, salas 201, 202, 301 e 302, inscrita no CNPJ sob o nº 30.822.936/0001-69, devidamente credenciada pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários como prestadora de serviços de Administração de Carteiras por meio do Ato Declaratório nº 1481, de 13 de agosto de 1990, doravante abreviadamente designada **ADMINISTRADORA**.

Artigo 5º - A **ADMINISTRADORA** é responsável pelo serviço de Gestão do **FUNDO**.

Artigo 6º - O responsável pelos serviços de Registro escritural de cotas, tesouraria, controladoria e custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do **FUNDO** é o **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Bloco C, Lote 32, edifício Sede III, Brasília (DF), inscrito no CNPJ sob n.º 00.000.000/0001-91, devidamente credenciado pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários como prestador de serviços de Custódia de Valores Mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 5.821, de 03 de fevereiro de 2000.

Artigo 7º- Demais prestadores de serviços do **FUNDO**, que não constem neste Regulamento, podem ser consultados no Formulário de Informações Complementares.

Artigo 8º - A taxa máxima de custódia a ser cobrada do **FUNDO** é de 0,01% (um centésimo por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.



Artigo 9º - A taxa de administração cobrada é de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido, calculada e cobrada por dia útil à razão de 1/252.

Parágrafo Único – Não há cobrança de taxas de performance, de ingresso ou de saída.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 10 - Para alcançar seus objetivos, o **FUNDO** deverá aplicar seus recursos em títulos públicos federais indexados ao CDI/SELIC ou em títulos públicos federais prefixados indexados e/ou sintetizados para CDI/SELIC, e em operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e com contraparte classificada como de baixo risco de crédito. Os títulos componentes da carteira deverão ter prazo máximo a decorrer de 375 (trezentos e setenta e cinco) dias e apresentar prazo médio da carteira inferior a 60 (sessenta dias).

Parágrafo 1º - Os ativos componentes da Carteira deverão obedecer às faixas de alocação abaixo, isolada ou cumulativamente:

Composição da Carteira	Mínimo	Máximo
Títulos Públicos Federais e/ou Operações Compromissadas lastreadas em títulos públicos federais	0%	100%

Parágrafo 2º - Os resultados obtidos pela variação diária dos ativos componentes da carteira, bem como de quaisquer outros proventos recebidos serão incorporados ao patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA**, bem como os fundos de investimento e carteiras por ela administrados ou pessoas a ela ligadas, poderão atuar como contraparte em operações realizadas pelo **FUNDO**.

Parágrafo 4º - A **ADMINISTRADORA** poderá realizar operações em mercados derivativos, compatíveis à política de investimentos do **FUNDO**, com o objetivo exclusivo de proteger sua carteira, desde que tais operações não gerem exposição, a esses mercados, superior ao patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo 5º - Em razão da política de investimentos adotada pelo **FUNDO**, não existe a possibilidade de aportes adicionais de recursos pelo cotista, em decorrência de patrimônio líquido negativo.

Artigo 11 - A rentabilidade do **FUNDO** é função do valor de mercado dos ativos que compõem sua carteira. Esses ativos apresentam alterações de preço, o que configura a possibilidade de ganhos, mas também de perdas. Desta forma, eventualmente, poderá haver perda do capital investido, não cabendo à **ADMINISTRADORA**, nem ao Fundo Garantidor de Crédito-FGC, garantir qualquer rentabilidade ou o valor originalmente aplicado.



CAPÍTULO IV - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 12 - O FUNDO incorporará ao seu patrimônio os dividendos, juros sobre capital próprio ou outros rendimentos porventura advindos de ativos e/ou operações que integrem a carteira do FUNDO.

CAPÍTULO V – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 13 - Os ativos financeiros que compõem a carteira do FUNDO sujeitam-se, em especial, aos seguintes riscos:

a) Risco de Juros Pós-fixados (CDI, TMS) - os preços dos ativos podem variar em virtude dos spreads praticados nos ativos indexados ao CDI ou à TMS.

b) Risco de Investimento em Títulos Indexados à Inflação – o valor dos ativos financeiros pode aumentar ou diminuir de acordo com a variação do índice de inflação ao qual está atrelado. Em caso de queda do valor desses ativos, o patrimônio líquido do FUNDO pode ser afetado negativamente.

c) Risco Proveniente do uso de Derivativos - Os preços dos contratos de derivativos são influenciados por diversos fatores que não dependem exclusivamente da variação do preço do ativo objeto. Dessa forma, operações com derivativos, mesmo com objetivo exclusivo de proteger posições, podem ocasionar perdas para o FUNDO e, conseqüentemente, para seus cotistas.

d) Risco de Liquidez - Consiste no risco de o FUNDO, mesmo em situação de estabilidade dos mercados, não estar apto a efetuar, dentro do prazo máximo estabelecido no Regulamento, pagamentos relativos a resgates de cotas, em decorrência do grande volume de solicitações de resgate e/ou outros fatores que acarretem na falta de liquidez dos mercados nos quais os ativos financeiros integrantes da Carteira são negociados, podendo tal situação perdurar por período indeterminado. Além disso, para todos os FUNDOS que tenham despesas, o risco de liquidez compreende também a dificuldade em honrar seus compromissos. A falta de liquidez pode provocar a venda de ativos com descontos superiores àqueles observados em mercados líquidos.

e) Risco de Conjuntura - Possibilidade de perdas decorrentes de mudanças verificadas nas condições políticas, culturais, sociais, econômicas ou financeiras do Brasil ou de outros países.

f) Risco Regulatório - a eventual interferência de órgãos reguladores no mercado como o Banco Central do Brasil e a Comissão de Valores Mobiliários - CVM, podem impactar os preços dos ativos ou os resultados das posições assumidas.

g) Risco Sistêmico - Possibilidade de perdas em virtude de dificuldades financeiras de uma ou mais instituições que provoquem danos substanciais a outras, ou ruptura na condução operacional de normalidade do Sistema Financeiro Nacional – SFN.



CAPÍTULO VI – DA EMISSÃO E DO RESGATE DE COTAS

Artigo 14 - O valor da cota é calculado por dia útil, independente de feriado de âmbito estadual ou municipal na sede da **ADMINISTRADORA**, com base em avaliação patrimonial que considere o valor de mercado dos ativos financeiros integrantes da carteira.

Artigo 15 - As aplicações serão efetuadas pelo valor da cota de fechamento, em vigor no dia da efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelos cotistas em favor do **FUNDO**, desde que observado o horário constante no Formulário de Informações Complementares do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - Será admitida a integralização de cotas em ativos financeiros, desde que compatíveis com a política de investimento do **FUNDO** e, de acordo com os critérios de análise de risco da **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 2º - É vedada a cessão ou transferência das cotas do **FUNDO**, exceto por:

- a) decisão judicial ou arbitral;
- b) operações de cessão fiduciária;
- c) execução de garantia;
- d) sucessão universal;
- e) dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens; e
- f) transferência de administração ou portabilidade de planos de previdência..

Parágrafo 3º - Os pedidos de aplicações e resgates serão processados normalmente, ainda que em dia de feriado municipal ou estadual no local da sede da **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 4º - É facultado a **ADMINISTRADORA** suspender, a qualquer momento novas aplicações no **FUNDO**, desde que tal suspensão se aplique indistintamente a novos investidores e cotistas atuais

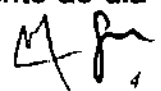
Artigo 16 - As cotas do **FUNDO** não possuem prazo de carência, podendo ser resgatadas, total ou parcialmente, a qualquer tempo.

Artigo 17 - No resgate de cotas será utilizando o valor da cota apurada no fechamento do dia do recebimento do pedido dos cotistas, desde que observado o horário constante no Formulário de Informações Complementares do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - O crédito do resgate será efetuado na conta-corrente ou conta-investimento dos cotistas, mantida no Banco do Brasil, no dia da conversão das cotas.

Parágrafo 2º - Serão admitidos resgates de cotas em ativos financeiros integrantes da carteira do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - É devida pela **ADMINISTRADORA**, multa de meio por cento ao dia



sobre o valor do resgate, caso seja ultrapassado o prazo para o crédito estabelecido no *parágrafo 1º*, à exceção do disposto no artigo 19 abaixo.

Artigo 18 – Os valores mínimos ou máximos para movimentações e permanência no **FUNDO** estão disponíveis no formulário de informações complementares do **FUNDO**.

Artigo 19 – No caso de fechamento dos mercados ou em casos excepcionais de iliquidez dos ativos financeiros componentes da carteira, inclusive em decorrência de pedidos de resgates incompatíveis com a liquidez existente, ou que possam implicar alteração do tratamento tributário do **FUNDO** ou do conjunto dos cotistas, em prejuízo destes últimos, o administrador poderá declarar o fechamento do **FUNDO** para a realização de resgates, devendo comunicar o fato à CVM e, caso o **FUNDO** permaneça fechado por período superior a 5 (cinco) dias consecutivos, é obrigatória a convocação de Assembleia Geral Extraordinária, no prazo máximo de 1 (um) dia, para deliberar, no prazo de até 15 (quinze) dias, sobre as seguintes possibilidades:

- a) substituição do administrador, do gestor ou de ambos;
- b) reabertura ou manutenção do fechamento do **FUNDO** para resgate;
- c) possibilidade do pagamento de resgate em ativos financeiros;
- d) cisão do **FUNDO**; e
- e) liquidação do **FUNDO**.

CAPÍTULO VII – ASSEMBLÉIA GERAL

Artigo 20 - Compete privativamente à assembleia geral de cotistas deliberar sobre:

- a) demonstrações contábeis apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- b) substituição do administrador, do gestor ou do custodiante do **FUNDO**;
- c) fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO**;
- d) aumento da taxa de administração, da taxa de performance ou da taxa máxima de custódia;
- e) alteração da política de investimento do **FUNDO**;
- f) a emissão de novas cotas, no **FUNDO** fechado;
- g) a amortização e o resgate compulsório de cotas, caso não estejam previstos no Regulamento;
- h) alteração do Regulamento.



Parágrafo Único - Este Regulamento poderá ser alterado independentemente de assembleia geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade do atendimento a exigência expressa da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, em virtude de atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, ou ainda, devido a redução da taxa de administração ou da taxa de performance.

Artigo 21 - A convocação das assembleias será feita, no mínimo, com 10 (dez) dias de antecedência da data de sua realização, e poderá ser efetuada por meio físico ou eletrônico, a critério da **ADMINISTRADORA**.

Artigo 22 - É admitida a possibilidade de a **ADMINISTRADORA** adotar processo de consulta formal aos cotistas, em casos que julgar necessário. As deliberações serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos.

Artigo 23 - A Assembleia Geral pode ser realizada por meio eletrônico, devendo estar resguardados os meios para garantir a participação dos cotistas e a autenticidade e segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica legalmente reconhecida.

Artigo 24 - Somente poderão votar nas assembleias, os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano.

Artigo 25 - As demonstrações contábeis do **FUNDO** serão aprovadas em assembleia geral ordinária que se reunirá anualmente.

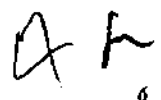
Artigo 26 - As deliberações relativas às demonstrações contábeis do **FUNDO** que não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

CAPÍTULO VIII - DA FORMA DE COMUNICAÇÃO AOS COTISTAS

Artigo 27 - A **ADMINISTRADORA** disponibilizará os documentos e as informações do **FUNDO** a todos os cotistas preferencialmente por meio eletrônico, de acordo com a Instrução CVM n.º 555/14 e alterações posteriores.

Artigo 28 - O extrato, disponibilizado mensalmente aos cotistas, estará disponível nos canais de autoatendimento BB. O cotista poderá, também, solicitar este documento em sua agência de relacionamento.

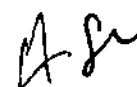
Artigo 29 - Caso a **ADMINISTRADORA** envie correspondência por meio físico aos cotistas, os custos decorrentes deste envio serão suportados pelo **FUNDO**.



CAPÍTULO IX - DOS ENCARGOS

Artigo 30 - Constituem encargos que poderão ser debitados ao **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA**, no que couber:

- a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- b) despesas com o registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Instrução CVM n.º 555/14 e alterações posteriores;
- c) despesas com correspondências de interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos cotistas;
- d) honorários e despesas do auditor independente;
- e) emolumentos e comissões pagas por operações do **FUNDO**;
- f) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada ao **FUNDO**, se for o caso;
- g) parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro e não decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços de administração no exercício de suas respectivas funções;
- h) despesas relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício de direito de voto decorrente de ativos financeiros do **FUNDO**;
- i) despesas com liquidação, registro, e custódia de operações com títulos e valores mobiliários, ativos financeiros e modalidades operacionais;
- j) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às suas operações ou com certificados ou recibos de depósito de valores mobiliários;
- k) no caso de **FUNDO** fechado, a contribuição anual devida às bolsas de valores ou às entidades do mercado organizado em que o **FUNDO** tenha suas cotas admitidas à negociação;
- l) as taxas de administração e de performance;
- m) os montantes devidos a **FUNDOS** investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração e/ou performance; e
- n) honorários e despesas relacionadas à atividade de formador de mercado.



CAPÍTULO X – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 31 - O exercício social do **FUNDO** compreende o período de 1º de janeiro a 31 de dezembro.

Artigo 32 - Este regulamento subordina-se às exigências previstas na legislação vigente divulgada pela Comissão de Valores Mobiliários, em especial, à Instrução CVM 555 e alterações posteriores.

Artigo 33 - Demais Informações podem ser consultadas no Formulário de Informações Complementares do **FUNDO**.

Artigo 34 - Esclarecimentos aos cotistas serão prestados por meio da Central de Atendimento Banco do Brasil S.A., conforme telefones abaixo:

Central de Atendimento BB

Atendimento 24 horas, 7 dias por semana

4004 0001 ou 0800 729 0001

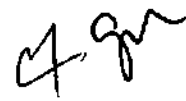
(Para serviços transacionais: saldo, extratos, pagamentos, resgates, transferências, demais transações, informações e dúvidas)

Serviços de Atendimento ao Consumidor – SAC

Atendimento 24 horas, 7 dias por semana

0800 729 0722 (para atendimento de: reclamações, cancelamentos, informações e dúvidas gerais)

+ 55 11 2845 7823 (ligações do exterior, inclusive a cobrar)



Deficiente Auditivo ou de Fala**Atendimento 24 horas, 7 dias por semana**

0800 729 0088

Ouvidoria BB**Atendimento em dias úteis, das 8h às 18h**

0800 729 5678

(Reclamações não solucionadas nos canais habituais de atendimento – agências, SAC e demais pontos)

Suporte Técnico**Atendimento 24 horas, 7 dias por semana**

0800 729 0200

(Orientações técnicas para o uso adequado dos canais de atendimento)

Artigo 35 - Fica eleito o foro da cidade do Rio de Janeiro (RJ), com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para quaisquer ações nos processos judiciais relativos ao **FUNDO** ou a questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro (RJ), 08 de abril de 2020.

BB GESTÃO DE RECURSOS DTVM S.A.



Giselle Cilaine Ilhhechen Coelho
Gerente Executiva



Marconi José Queiroga Maciel
Gerente Executivo

ATO DO ADMINISTRADOR PARA APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATO DO ADMINISTRADOR PARA 1ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO DO
BB BR 585 FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA
CNPJ Nº 37.180.091/0001-02**

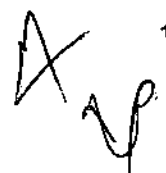
Pelo presente instrumento particular, **BB GESTÃO DE RECURSOS DTVM S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Praça XV de Novembro, 20º – salas 201, 202, 301 e 302 - Centro - Rio de Janeiro – RJ, CEP 20010-010, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 30.822.936/0001.69 ("**Administrador**"), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de instituição administradora do "**BB BR 585 FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA**", constituído de acordo com a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 555**"), por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do BB BR 585 Fundo de Investimento Renda Fixa*" celebrado em 08 de abril de 2020 ("**Fundo**", "**Regulamento**" e "*Instrumento Particular de Constituição*", respectivamente).

CONSIDERANDO QUE:

- (i) o Administrador deseja transformar o Fundo em fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("**Lei nº 8.668/93**"), com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472/08**");
- (ii) realizar alterações no Regulamento do Fundo aprovado pelo Administrador por meio do Instrumento Particular de Constituição;
- (iii) na presente data não existem cotistas do Fundo, não sendo aplicáveis as disposições do artigo 18, inciso II da Instrução CVM nº 472/08, e tampouco as regras a respeito de alterações do Regulamento mencionadas no próprio Regulamento.

RESOLVE, neste ato:

1. transformar o Fundo em fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668/93 e com a Instrução da CVM nº 472/08, alterar o nome do fundo para **BB FUNDO DE FUNDOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** e reformular o seu regulamento, nos termos do Anexo I ao presente instrumento; e
2. aprovar, nos termos do presente instrumento, os termos da aprovação da distribuição pública das cotas da primeira emissão do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e da Instrução CVM nº 472/08 ("**Cotas**", "**Oferta**", "**Primeira Emissão**" e "**Instrução CVM nº 400/03**", respectivamente): a primeira emissão de cotas do Fundo para subscrição mediante oferta pública, com as seguintes características: (a) **QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS**: a quantidade total de cotas a serem emitidas é de até 4.000.000 (quatro milhões) de cotas; (b) **PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS**: R\$ 100,00 (cem reais) cada; (c) **VALOR DA EMISSÃO**: a primeira emissão será de até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sem considerar as Cotas Adicionais ("**Primeira Emissão**"); (d) **SÉRIES**: a Primeira Emissão será efetuada em série única; (e) **FORMA E INTEGRALIZAÇÃO**: todas as cotas da Primeira Emissão serão escriturais e deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional na data de liquidação estipulada nos documentos da Oferta; (f) **PRAZO DE SUBSCRIÇÃO**: de acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, o prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas é de 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição; (g) **DIREITOS DAS COTAS**: cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento; (h) **REGISTRO DA EMISSÃO**: a Primeira Emissão será objeto do competente registro junto à CVM, conforme previsto no artigo 10 da Instrução CVM nº 472/08; (i) **PROCEDIMENTO DA DISTRIBUIÇÃO**: o líder da distribuição deverá assegurar: I - que o tratamento aos investidores seja justo e equitativo; II - a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e III - que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas



possam ser esclarecidas por pessoa designada pela própria instituição líder da distribuição. Neste sentido, a presente distribuição pública de cotas será efetuada com observância dos seguintes requisitos: (i) o prospecto preliminar da Primeira Emissão irá definir se será ou não utilizada sistemática que permita o recebimento de reservas; e (ii) serão atendidos quaisquer investidores interessados na subscrição das cotas; (j) **NEGOCIAÇÃO DAS COTAS**: as cotas subscritas e integralizadas serão admitidas à negociação secundária em bolsa de valores administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; (l) **DISTRIBUIÇÃO PARCIAL/CANCELAMENTO DA EMISSÃO**: na Primeira Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das cotas da emissão ("Distribuição Parcial"), nos termos dos documentos da Oferta ("Valor Mínimo da Oferta"). Caso não sejam subscritas cotas referentes ao Valor Mínimo da Oferta, o Fundo será liquidado, nos termos do artigo 13, §2º, II da Instrução CVM nº 472/08 e a Primeira Emissão será cancelada, ficando o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo Fundo, sendo que a devolução dos recursos aos investidores será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes. Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em quantidade igual ou superior à Distribuição Parcial, mas não correspondente à quantidade total da emissão, o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor;

3. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 4º da Instrução CVM nº 472/08, para a obtenção do registro de oferta pública das cotas do Fundo, as quais serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 400/03; e

4. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

(a) Auditor Independente: empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços, dentre: (i) Ernst & Young Auditores Independentes S.S., (ii) PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, (iii) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, e (iv) KPMG Auditores Independente;

(b) Consultor Imobiliário: a ser definido pelo Administrador e previsto nos documentos da Oferta;

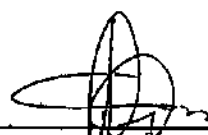
(c) Escriturador, Controlador e Custodiante: **BANCO DO BRASIL S.A.**, instituição financeira, constituída na forma de sociedade de economia mista com sede no Setor de Autarquias Norte, Quadra 05, Lote "B", Torres I, II e III, S/N, Edifício Banco do Brasil, Brasília (DF), CEP 70.040-912-, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 00.000.000/0001-91; e

(d) Coordenador Líder: **BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 24.933.830/0001-30.

Rio de Janeiro, 05 de outubro de 2020.

BB GESTÃO DE RECURSOS DTVM S.A.



Marconi José Queiroga Maciel
Gerente Executivo

André Luiz de Souza Marques
Gerente de Divisão

ANEXO - II (A)

**ATO DO ADMINISTRADOR PARA CONTRATAÇÃO DO UBS BB NA QUALIDADE DE
COORDENADOR LÍDER E APROVAÇÃO DO VALOR MÍNIMO DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATO DO ADMINISTRADOR PARA 2ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO DO
BB FUNDO DE FUNDOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ Nº 37.180.091/0001-02**

Pelo presente instrumento particular, **BB GESTÃO DE RECURSOS DTVM S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, 20º – salas 201, 202, 301 e 302, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 30.822.936/0001-69 ("**Administrador**"), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de instituição administradora do "**BB FUNDO DE FUNDOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**", fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("**Lei nº 8.668/93**"), com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472/08**") e regido pelo seu Regulamento ("**Fundo**" e "**Regulamento**", respectivamente).

CONSIDERANDO QUE:

(i) o Administrador deseja realizar alterações no Regulamento do Fundo em cumprimento às exigências da CVM apresentadas por meio do Ofício nº 354/2020/CVM/SRE/GER-1 e em cumprimento às exigências da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão apresentadas por meio do Ofício B3/SCF – 105/2020;

(ii) o Administrador deseja realizar alterações no item (l) da deliberação nº 2 do "*Ato do Administrador para 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do BB BR 585 Fundo de Investimento Renda Fixa*" o qual também alterou a denominação do Fundo para "**BB FUNDO DE FUNDOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**", celebrado em 05 de outubro de 2020 ("**Ato do Administrador para 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo**") para inclusão do montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta pública da primeira emissão de cotas do Fundo ("**Oferta**"), no montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("**Valor Mínimo da Oferta**"), em atendimento ao disposto no artigo 30 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 400**") e na exigência 2.2.15. do Ofício nº 354/2020/CVM/SRE/GER-1;

(iii) o Administrador deseja realizar alterações no item (d) da deliberação nº 4 do Ato do Administrador para 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo, tendo em vista a resignação do BB-Banco de Investimento S.A., instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 24.933.830/0001-30 ("**BB-BI**") da função de instituição intermediária líder Oferta, função esta a ser assumida pelo **UBS BRASIL CORRETORA DE CAMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e pertencente ao grupo UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 7º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73 ("**UBS BB**" ou "**Coordenador Líder**"). O Administrador e o BB-BI são empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico do Banco do Brasil S.A., acionista com 49,99% das ações do UBS BB, o qual passa a exercer a função de instituição intermediária líder da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400, em especial o artigo 33 e seguintes da referida instrução;

(iv) até a presente data, não foi realizada qualquer distribuição de cotas do Fundo, não havendo, portanto, qualquer cotista do Fundo; e



(v) na presente data não existem cotistas do Fundo, não sendo aplicáveis as disposições do artigo 18, inciso II da Instrução CVM nº 472/08, e tampouco as regras a respeito de alterações do Regulamento mencionadas no próprio Regulamento.

RESOLVE:

- (a) aprovar o inteiro teor da nova versão do Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I, o qual é parte integrante do presente instrumento;
- (b) alterar o item (I) da deliberação nº 2 do Ato do Administrador para 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo para inclusão do montante mínimo de recursos para os quais será mantida a Oferta, no montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("**Valor Mínimo da Oferta**"), em atendimento ao disposto no artigo 30 da Instrução CVM nº 400 e na exigência 2.2.15. do Ofício nº 354/2020/CVM/SRE/GER-1, portanto, o item (I) da deliberação nº 2 do Ato do Administrador para 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo passa a vigorar com a seguinte redação:

*"(I) **DISTRIBUIÇÃO PARCIAL/CANCELAMENTO DA EMISSÃO**: observado o disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, na Primeira Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das cotas da emissão ("**Distribuição Parcial**"), observado o montante mínimo de captação, ora estabelecido em R\$ 100.000.000,0 (cem milhões de reais) ("**Valor Mínimo da Oferta**"). (...)".*

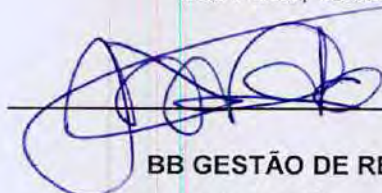
- (c) aceitar a resignação do BB-BI da função de instituição intermediária líder da Oferta, função esta a ser assumida pelo UBS BB, o qual passará a exercer a função de instituição intermediária líder da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400, em especial o artigo 33 e seguintes da referida instrução, portanto, o item (d) da deliberação nº 4 do Ato do Administrador para 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo passa a vigorar com a seguinte redação:

*"(d) **Distribuidor**: **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 4.440, 7º andar, CEP 04538-132, na qualidade de coordenador líder da Oferta."*

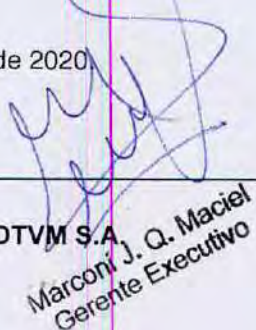
- (d) as demais deliberações previstas no Ato do Administrador para 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo que não apresentem incompatibilidade com o presente instrumento são, neste ato, ratificadas integralmente.

Este instrumento está dispensado do registro em cartório nos termos da lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 e deverá ser enviado ao sistema Fundos.NET, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM nº 472/08, do Ofício Circular nº 11/2019/CVM/SIN, de 2 de outubro de 2019 e da Instrução CVM nº 615, de 02 de outubro de 2019.

São Paulo, 13 de novembro de 2020



Aroldo Salgado de Medeiros Filho
Diretor Executivo



Márcio J. Q. Maciel
Gerente Executivo

ANEXO - III

REGULAMENTO EM VIGOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATO DO ADMINISTRADOR PARA 2ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO DO
BB FUNDO DE FUNDOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ Nº 37.180.091/0001-02**

Pelo presente instrumento particular, **BB GESTÃO DE RECURSOS DTVM S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, 20º – salas 201, 202, 301 e 302, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 30.822.936/0001-69 ("**Administrador**"), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de instituição administradora do "**BB FUNDO DE FUNDOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**", fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("**Lei nº 8.668/93**"), com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472/08**") e regido pelo seu Regulamento ("**Fundo**" e "**Regulamento**", respectivamente).

CONSIDERANDO QUE:

(i) o Administrador deseja realizar alterações no Regulamento do Fundo em cumprimento às exigências da CVM apresentadas por meio do Ofício nº 354/2020/CVM/SRE/GER-1 e em cumprimento às exigências da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão apresentadas por meio do Ofício B3/SCF – 105/2020;

(ii) o Administrador deseja realizar alterações no item (I) da deliberação nº 2 do "*Ato do Administrador para 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do BB BR 585 Fundo de Investimento Renda Fixa*" o qual também alterou a denominação do Fundo para "**BB FUNDO DE FUNDOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**", celebrado em 05 de outubro de 2020 ("**Ato do Administrador para 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo**") para inclusão do montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta pública da primeira emissão de cotas do Fundo ("**Oferta**"), no montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("**Valor Mínimo da Oferta**"), em atendimento ao disposto no artigo 30 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 400**") e na exigência 2.2.15. do Ofício nº 354/2020/CVM/SRE/GER-1;

(iii) o Administrador deseja realizar alterações no item (d) da deliberação nº 4 do Ato do Administrador para 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo, tendo em vista a resignação do BB-Banco de Investimento S.A., instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 24.933.830/0001-30 ("**BB-BI**") da função de instituição intermediária líder Oferta, função esta a ser assumida pelo **UBS BRASIL CORRETORA DE CAMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e pertencente ao grupo UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 7º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73 ("**UBS BB**" ou "**Coordenador Líder**"). O Administrador e o BB-BI são empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico do Banco do Brasil S.A., acionista com 49,99% das ações do UBS BB, o qual passa a exercer a função de instituição intermediária líder da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400, em especial o artigo 33 e seguintes da referida instrução;

(iv) até a presente data, não foi realizada qualquer distribuição de cotas do Fundo, não havendo, portanto, qualquer cotista do Fundo; e



(v) na presente data não existem cotistas do Fundo, não sendo aplicáveis as disposições do artigo 18, inciso II da Instrução CVM nº 472/08, e tampouco as regras a respeito de alterações do Regulamento mencionadas no próprio Regulamento.

RESOLVE:

- (a) aprovar o inteiro teor da nova versão do Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I, o qual é parte integrante do presente instrumento;
- (b) alterar o item (I) da deliberação nº 2 do Ato do Administrador para 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo para inclusão do montante mínimo de recursos para os quais será mantida a Oferta, no montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("**Valor Mínimo da Oferta**"), em atendimento ao disposto no artigo 30 da Instrução CVM nº 400 e na exigência 2.2.15. do Ofício nº 354/2020/CVM/SRE/GER-1, portanto, o item (I) da deliberação nº 2 do Ato do Administrador para 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo passa a vigorar com a seguinte redação:

*"(I) **DISTRIBUIÇÃO PARCIAL/CANCELAMENTO DA EMISSÃO**: observado o disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, na Primeira Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das cotas da emissão ("**Distribuição Parcial**"), observado o montante mínimo de captação, ora estabelecido em R\$ 100.000.000,0 (cem milhões de reais) ("**Valor Mínimo da Oferta**"). (...)".*

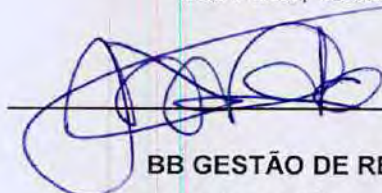
- (c) aceitar a resignação do BB-BI da função de instituição intermediária líder da Oferta, função esta a ser assumida pelo UBS BB, o qual passará a exercer a função de instituição intermediária líder da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400, em especial o artigo 33 e seguintes da referida instrução, portanto, o item (d) da deliberação nº 4 do Ato do Administrador para 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo passa a vigorar com a seguinte redação:

*"(d) **Distribuidor**: **UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 4.440, 7º andar, CEP 04538-132, na qualidade de coordenador líder da Oferta."*

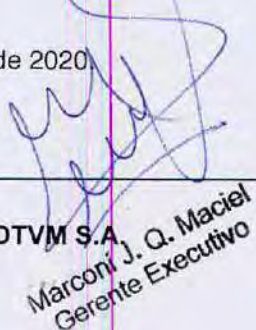
- (d) as demais deliberações previstas no Ato do Administrador para 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo que não apresentem incompatibilidade com o presente instrumento são, neste ato, ratificadas integralmente.

Este instrumento está dispensado do registro em cartório nos termos da lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 e deverá ser enviado ao sistema Fundos.NET, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM nº 472/08, do Ofício Circular nº 11/2019/CVM/SIN, de 2 de outubro de 2019 e da Instrução CVM nº 615, de 02 de outubro de 2019.

São Paulo, 13 de novembro de 2020



Aroldo Salgado de Medeiros Filho
Diretor Executivo



Marconi J. Q. Maciel
Gerente Executivo

ANEXO I

Regulamento do Fundo

REGULAMENTO DO BB FUNDO DE FUNDOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 37.180.091/0001-02

CAPÍTULO I. DO FUNDO

Artigo 1º **BB FUNDO DE FUNDOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, doravante designado "**Fundo**", é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei n.º 8.668/93**") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") n.º 472, de 31 de outubro de 2008 ("**Instrução CVM n.º 472/08**"), administrado pela **BB GESTÃO DE RECURSOS DTVM S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Praça XV de Novembro, 20º – salas 201, 202, 301 e 302 - Centro - Rio de Janeiro – RJ, CEP 20010-010, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 30.822.936/0001.69 ("**Administrador**") e regido pelas disposições contidas neste regulamento ("**Regulamento**").

Parágrafo Primeiro – O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Parágrafo Segundo - Para fins das "*Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário*", o Fundo é classificado como "*FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa*" e tem como segmento de atuação "Títulos e Valores Mobiliários".

DEFINIÇÕES

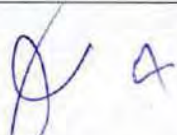
Artigo 2º Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles no Quadro de Definições abaixo. Além disso: (i) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas no Quadro de Definições abaixo aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (vii) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (viii) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

Quadro de Definições



“Administrador”:	A BB GESTÃO DE RECURSOS DTVM S.A. , sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Praça XV de Novembro, 20º – salas 201, 202, 301 e 302 - Centro - Rio de Janeiro – RJ, CEP 20010-010, inscrito no CNPJ sob o n.º 30.822.936/0001.69.
“ANBIMA”:	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Assembleia Geral” ou “Assembleia Geral de Cotistas”:	A assembleia geral de Cotistas do Fundo.
“Assembleia Geral Extraordinária”:	Significa qualquer assembleia geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária.
“Assembleia Geral Ordinária”:	Significa a assembleia geral de Cotistas obrigatória, de que trata o Parágrafo Único do artigo 57 desse Regulamento.
“Ativos de Liquidez”:	Significam: (i) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e/ou títulos públicos federais, compatíveis com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.
“Ativos Imobiliários”:	Alocação preponderante em cotas de outros fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa de valores (Cotas de FII), e menos relevante na aquisição de letras de crédito imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH) e certificados de recebíveis imobiliários (CRI).
“Auditor Independente”:	A empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços, dentre: (i) Ernst & Young Auditores Independentes S.S., (ii) PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, (iii) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, e (iv) KPMG Auditores Independente;
“B3”:	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“BACEN”:	O Banco Central do Brasil.
“Capital Autorizado”:	Significa o montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais).
“CNPJ”:	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
“Código ANBIMA”:	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.
“Código Civil”:	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.

“Conflito de Interesses”:	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
“Consultor Imobiliário”:	O Fundo contará com um consultor Imobiliário a ser contratado nos termos do inciso II do art. 31 da Instrução CVM nº 472/08, por meio do Contrato de Consultoria Imobiliária.
“Contrato de Consultoria Imobiliária”:	Significa o <i>“Instrumento Particular de Consultoria Imobiliária do BB Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário”</i> , por meio do qual o Fundo contrata o Consultor Imobiliário para prestar os serviços de consultoria imobiliária da carteira do Fundo.
“Cotas”:	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
“Cotistas”:	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
“CRI”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários.
“Custodiante” e “Controlador”:	O BANCO DO BRASIL S.A., instituição financeira, constituída na forma de sociedade de economia mista com sede no Setor de Autarquias Norte, Quadra 05, Lote “B”, Torres I, II e III, S/N, Edifício Banco do Brasil, Brasília (DF), CEP 70.040-912, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.000.000/0001-91 ou instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços. O Custodiante também prestará os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários e Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo.
“CVM”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“Dia Útil”:	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“Escriturador”:	O BANCO DO BRASIL S.A., acima qualificado, contratado para realizar a escrituração das Cotas do Fundo.
“Formador de Mercado”:	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador.
“Fundo”:	O BB FUNDO DE FUNDOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
“IFIX”:	O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3.
“Informe Anual”:	O informe anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
“Instrução CVM nº 400/03”:	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.

 3

“Instrução CVM nº 472/08”:	A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor.
“Instrução CVM nº 476/09”:	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor.
“Instrução CVM nº 494/11”:	A Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme em vigor.
“Instrução CVM nº 516/11”:	A Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme em vigor.
“Instrução CVM nº 555/14”:	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor.
“LCI”:	Significa as Letras de Crédito Imobiliário;
“LH”:	Significa as Letras Hipotecárias;
“Lei nº 11.196/05”:	A Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme em vigor.
“Lei nº 11.033/04”	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
“Lei nº 6.404/76” ou “Lei das Sociedades por Ações”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
“Lei nº 8.668/93”:	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor.
“Lei nº 9.779/99”:	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor.
“Lei nº 9.613/98”	A Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor.
“LIG”:	Significa as Letras Imobiliárias Garantidas;
“Oferta Pública Restrita”:	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09.
“Oferta Pública”:	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
“Ofertas”:	Oferta Pública e Oferta Pública Restrita, quando referidas em conjunto.

“Patrimônio Líquido”:	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
“Pessoas Ligadas”:	Significa: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador ou do Consultor Imobiliário caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Consultor Imobiliário caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Consultor Imobiliário caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
“Política de Investimento”:	A política de investimento do Fundo, descrita no Capítulo IV deste Regulamento.
“Primeira Emissão”:	A primeira emissão de Cotas, que será regida pelo ato do Administrador que deliberar a sua aprovação.
“Regulamento”:	O presente regulamento do Fundo.
“Taxa de Administração”:	Significa o valor a ser pago ao Administrador pelos serviços prestados no âmbito deste Regulamento.
“Termo de Adesão”:	O Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

CAPÍTULO II. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administrador

Artigo 3º A administração e gestão do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

Consultor Imobiliário

Artigo 4º A consultoria imobiliária ao Fundo relativa a cotas de fundos de investimento imobiliário será exercida pelo Consultor Imobiliário, observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Consultoria Imobiliária.




Custodiante

Artigo 5º A custódia dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários e Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo.

Parágrafo Primeiro. Os Ativos de Liquidez e Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas na B3, ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

Escriturador

Artigo 6º A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

Auditor

Artigo 7º Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por qualquer um dos Auditores Independentes.

Formador de Mercado

Artigo 8º Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º, da Instrução CVM nº 472/08.

Distribuidor

Artigo 9º A cada nova emissão de Cotas, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas no respectivo documento que vier aprovar a nova emissão, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

Outros Prestadores de Serviços

Artigo 10 O Administrador, em nome do Fundo poderá contratar empresas para prestarem os serviços mencionados no art. 31 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo Único. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do

Fundo poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir qualquer dos prestadores de serviços do Fundo.

CAPÍTULO III. PÚBLICO ALVO

Artigo 11 As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas que busquem retorno de longo, compatível com a Política de Investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Parágrafo Único. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11.

CAPÍTULO IV. OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 12 O Fundo tem como objetivo compor uma carteira diversificada de cotas de fundos imobiliários negociados na bolsa de valores brasileira, administrada e operacionalizada pela B3, selecionados com base em metodologias quantitativas e qualitativas, de forma a buscar as melhores oportunidades no mercado imobiliário, tendo como índice de referência o IFIX.

Parágrafo Primeiro. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição de ativos financeiros do segmento imobiliário, com alocação **preponderante** em cotas de outros fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa de valores (Cotas de FII), e menos relevante na aquisição de letras de crédito imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH) e certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (sendo que as Cotas de FII, as LCI, as LH e os CRI em conjunto são doravante designados "**Ativos Imobiliários**"), com a finalidade de (i) auferir rendimentos provenientes dos Ativos Imobiliários que o Fundo vier a adquirir e (ii) auferir ganho de capital da negociação das Cotas de FII que o Fundo vier a adquirir, observando-se o disposto no presente Regulamento. O Fundo poderá, ainda, receber rendimentos decorrentes da aplicação em Ativos de Liquidez.

Parágrafo Segundo. A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez ("**Ativos de Liquidez**"):

- I. operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e/ou títulos públicos federais, compatíveis com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM; e
- II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Parágrafo Terceiro O Fundo buscará atingir, considerando para tanto, a valorização das Cotas, os rendimentos distribuídos e eventuais amortizações realizadas, uma rentabilidade alvo equivalente a 100% (cem por cento) da variação do IFIX ("**Benchmark**"). **O BENCHMARK NÃO SIGNIFICA QUE EXISTE RENTABILIDADE MÍNIMA ASSEGURADA AOS COTISTAS. ADICIONALMENTE, O ADMINISTRADOR, O FUNDO E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO NÃO GARANTEM O BENCHMARK ESTIPULADO À CARTEIRA DO**

FUNDO.

Artigo 13 Sem prejuízo das disposições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável a fundos imobiliários, em caso de liquidação, dissolução ou vencimento antecipado, execução de garantia, bem como qualquer evento vinculado a determinado ativo integrante da carteira do Fundo que possa resultar na aquisição passiva pelo Fundo de um imóvel, o Administrador deverá analisar a situação e envidar seus melhores esforços para tomar as medidas necessárias, inclusive, por meio da alienação do respectivo ativo, para que o imóvel não passe a integrar, de forma direta, a carteira do Fundo.

Artigo 14 O Fundo poderá adquirir Ativos de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 15 O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

Artigo 16 O Administrador selecionará os investimentos nos Ativos Imobiliários e em Ativos de Liquidez do Fundo, a seu exclusivo critério, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Ativos Imobiliários e/ou em Ativos de Liquidez, desde que respeitados eventuais limites estabelecidos nesse Regulamento, e, conforme aplicável, na regulamentação geral sobre fundos de investimento.

Parágrafo Primeiro. Caberá ao Administrador praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento e na legislação em vigor.

Parágrafo Segundo. Nos termos do §5º e §6º do art. 45 da Instrução CVM nº 472, como o Fundo investirá preponderantemente em valores mobiliários, o Fundo deve respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nos Artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555 e ao Administrador será aplicável as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. Segue abaixo a tabela com os limites de concentração da carteira do Fundo:

Limites por Ativos	Porcentagem	
	mínimo	máximo
Ativos Imobiliários		
Cotas de outros fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa de valores (Cotas de FII) e Aquisição de letras de crédito imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH) e certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	0%	100%
Ativos de Liquidez	mínimo	máximo

Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e/ou títulos públicos federais	0%	100%
---	----	------

Limites por emissor	Porcentagem	
	mínimo	máximo
Instituição Financeira	0%	20%
Companhia aberta	0%	10%
União Federal	0%	100%

Parágrafo Terceiro. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o § 5º do art. 45 da Instrução CVM nº 472 não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos IV, VI e VII do caput do art. 45 da Instrução CVM nº 472.

Artigo 17 É vedado ao Administrador, no exercício das suas funções e utilizando os 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. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- V. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- VI. aplicar no exterior recursos captados no país;
- VII. aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- VIII. aplicar recursos na aquisição de cotas de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios Não-Padronizados;
- IX. aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez;
- X. vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de

capital;

- XI. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- XII. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador ou Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- XIII. constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV. realizar operações com derivativos, exceto em caso de operações exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;
- XV. realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo; e
- XVI. praticar qualquer ato de liberalidade previsto no inciso XIV, do Artigo 35, da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo Primeiro. Observado o disposto no Artigo 13 acima, o Fundo não irá adquirir imóveis, inclusive imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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 V. REMUNERAÇÃO

Artigo 18 O Fundo terá uma Taxa de Administração fixa e anual equivalente a 0,50% (cinco décimos por cento) ao ano, calculada à razão de 1/12: (A) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (B) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deverá ser pago ao Administrador, a partir do mês subsequente à data de encerramento da Primeira Emissão.

Parágrafo Primeiro. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Consultor Imobiliário e ao Escriturador, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

Parágrafo Segundo. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Parágrafo Terceiro. A Taxa de Administração prevista no caput deste artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias por ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido ou sobre o valor de mercado das Cotas do Fundo, conforme seja o caso, e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao encerramento com sucesso da primeira emissão de Cotas do Fundo.

Parágrafo Quarto. A taxa máxima de custódia a ser cobrada pelos serviços prestados pelo Custodiante ao Fundo será de 0,01% (um centésimo por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, sendo que referida remuneração é considerada um encargo do Fundo, nos termos do inciso (xiv) do Artigo 42 deste Regulamento e do inciso (XI) do artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 19 O Fundo não cobrará taxa de saída dos investidores. Poderá, no entanto, ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas exclusivamente no mercado primário, relativamente às emissões de cotas. Nesse sentido, poderá ser estabelecido um custo unitário de distribuição por cada nova cota, acrescido ao seu respectivo preço de emissão, quando das emissões de novas cotas pelo Fundo, podendo esse custo unitário de distribuição ser utilizado para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das emissões de cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder e as demais instituições participantes das ofertas públicas realizadas pelo Fundo. Não haverá cobrança de taxa de ingresso no mercado secundário.

Artigo 20 O Fundo não possui taxa de performance.

CAPÍTULO VI. OBRIGAÇÕES DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 21 O Consultor Imobiliário deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Consultoria Imobiliária:

(i) acompanhar cotas de fundos de investimento imobiliários detidas pelo Fundo ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras; e

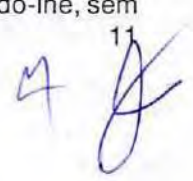
(ii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas.

Parágrafo Único. Em qualquer hipótese, as decisões de investimento e desinvestimento competem exclusivamente ao Administrador.

CAPÍTULO VII. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

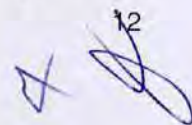
Artigo 22 O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar e gerir o Fundo, cabendo-lhe, sem

7 11



prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento:

- (i) adquirir e alienar, em nome do Fundo os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor;
- (ii) abrir e movimentar as contas bancárias do Fundo;
- (iii) representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral;
- (iv) observado o disposto no Artigo 13 acima, providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos eventuais imóveis e direitos excepcionalmente integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis, bem como seus frutos e rendimentos: (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;
- (v) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (a) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas que não estejam depositadas na B3; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (c) a documentação relativa aos ativos 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 e, quando for o caso, do representante dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- (vi) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vii) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos de Liquidez e os Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, adquiridos com recursos do Fundo;
- (viii) celebrar os contratos (incluindo aditamentos e *waivers* que entenda necessários), negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (ix) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) acima até o término do procedimento;
- (x) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento

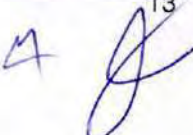
12


e na Instrução CVM nº 472/08;

- (xi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xii) exercer o direito de voto em assembleias de titulares dos Ativos de Liquidez ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Administrador, de acordo com os requisitos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;
- (xiii) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (xiv) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- (xv) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- (xvi) celebrar ou, no que for aplicável, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (xvii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à consultoria imobiliária prestada ao Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros; e
- (xviii) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
 - (a) distribuição das Cotas a cada nova Oferta;
 - (b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e
 - (c) Formador de Mercado.

Artigo 23 Os serviços a que se referem as alíneas "a" e "b" do inciso (xviii) do artigo acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Artigo 24 É vedado ao Administrador e ao Consultor Imobiliário o exercício da função de Formador de

13


Mercado.

Artigo 25 A contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao Consultor Imobiliário, caso contratado, do Fundo para o exercício da função de Formador de Mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 26 O ADMINISTRADOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO ADMINISTRADOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO E SE ENCONTRA DISPONÍVEL EM SEU ENDEREÇO DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES: <https://www.bb.com.br/pbb/pagina-inicial/bb-dtvm/fundos/politica-de-voto>.

CAPÍTULO VIII. RENÚNCIA, DESCREDECENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 27 O Administrador deverá ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos deste Capítulo ou de descredenciamento pela CVM.

Parágrafo Primeiro. A Assembleia Geral, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição, renúncia ou descredenciamento do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento e nos procedimentos dispostos nos parágrafos abaixo.

Parágrafo Segundo. Em caso de destituição do Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo administrador não for indicado e aprovado pelos Cotistas, o Administrador não poderá adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários, sem que tal aquisição ou alienação seja aprovada pela Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto, o que poderá ocorrer mediante convocação por cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas, pela CVM ou pelo próprio Administrador.

Parágrafo Quarto. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento.

Parágrafo Quinto. A não substituição do Administrador: (i) até 120 (cento e vinte) dias contados da data da renúncia, substituição ou do descredenciamento; ou (ii) até 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral. Enquanto um novo Administrador não for indicado e aprovado pelos cotistas nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários poderá ser realizada pelo Fundo,

sem a prévia aprovação em assembleia geral, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.

Parágrafo Sexto. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no Parágrafo Quinto acima, o que ocorrer primeiro.

Parágrafo Sétimo. Caso a Assembleia Geral referida no Parágrafo Quarto acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no Parágrafo Sexto acima, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

Parágrafo Oitavo. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final do Parágrafo Sétimo acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

Parágrafo Nono. No caso de renúncia ou destituição do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo Décimo. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO IX. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Artigo 28 A propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo será do Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, observadas o disposto no artigo 22 acima, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral, conforme o caso.

Parágrafo Único. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

Artigo 29 No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no inciso (iv) do artigo 22 acima, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

Artigo 30 O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos

Ativos Imobiliários e aos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo ou Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Parágrafo Único. Caso o Patrimônio Líquido do Fundo se mostre insuficiente para pagar as suas despesas, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para discussão de soluções e alternativas a alienação de ativos. Caso a Assembleia Geral não se realize ou não decida por uma solução alternativa – ou os recursos obtidos não sejam suficientes para pagamento das despesas, o Administrador poderá convocar uma nova Assembleia Geral para deliberar sobre a emissão de novas cotas para que os recursos captados sejam utilizados para que as obrigações sejam adimplidas.

CAPÍTULO X. CONFLITO DE INTERESSES

Artigo 31 Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo Único. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses. A restrição prevista neste artigo aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de Conflito de Interesses em questão.

CAPÍTULO XI. CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

Artigo 32 O patrimônio do Fundo é representado por 1 (uma) classe de Cota.

Parágrafo Primeiro. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo.

Parágrafo Segundo. As Cotas garantem aos seus titulares idênticos direitos políticos e econômicos, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

Parágrafo Terceiro. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

Parágrafo Quarto. As Cotas deverão ser subscritas para integralização sempre em moeda corrente nacional. Para os fins do ao inciso XX do art. 15 da Instrução CVM nº 472/08, não será permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos.

Parágrafo Quinto. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo.

Artigo 33 As emissões das Cotas serão realizadas nos termos dos atos do Administrador ou das Assembleias Gerais de Cotistas que vierem a aprovar as respectivas emissões de Cotas.

Artigo 34 Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o Administrador poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante do Capital Autorizado; e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

Parágrafo Primeiro. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas acima, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável.

Parágrafo Segundo. Na hipótese de emissão de novas Cotas o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta 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, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro. No âmbito das emissões realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, devendo ser observados os procedimentos operacionais da B3. Caberá à deliberação pela Assembleia Geral ou ao Administrador, no instrumento de deliberação do Administrador no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, fixar a data base definindo quais Cotistas terão direito de preferência.

Parágrafo Quarto. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, e a deliberação da Assembleia Geral ou do instrumento de deliberação do Administrador, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado.

Artigo 35 As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderá estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta.

Parágrafo Primeiro. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta, observado o prazo de exercício do direito de preferência, conforme o caso. As Cotas que não forem

subscritas serão canceladas pelo Administrador.

Parágrafo Segundo. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, dentre outros documentos que vierem a ser exigidos pelos participantes da Oferta, observada a legislação aplicável, o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade do Administrador convocar uma assembleia geral para deliberar sobre a emissão de novas cotas. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão, nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo Terceiro. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

Artigo 36 Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo por qualquer investidor exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

Artigo 37 As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3, sendo que somente as Cotas integralizadas poderão ser negociadas na B3.

Parágrafo Único. Para efeitos do disposto neste artigo, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

Artigo 38 Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

Artigo 39 Não é permitido o resgate das Cotas.

CAPÍTULO XII. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

Artigo 40 A apuração do valor dos Ativos de Liquidez e Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Administrador, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo Primeiro. O critério de apuração dos Ativos de Liquidez e Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários é reproduzido no manual de apuração dos ativos do Custodiante. No entanto, caso o Administrador não concorde com a precificação baseada no manual de apuração do Custodiante, o Administrador, em conjunto com o Custodiante, deverá decidir de comum acordo o critério a ser seguido, no

melhor interesse dos Cotistas.

Parágrafo Segundo. Sem prejuízo do disposto no Artigo 13 acima, no caso de imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador ou por empresa especializada.

Parágrafo Terceiro. Sem prejuízo do disposto no Artigo 13 acima, após o reconhecimento inicial, os imóveis investidos devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido pelo Administrador.

Parágrafo Quarto. Caberá ao Administrador, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado no Parágrafo Terceiro acima, quando aplicável.

CAPÍTULO XIII. RISCOS

Artigo 41 Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual, nos termos do anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

CAPÍTULO XIV. ENCARGOS

Artigo 42 Além da Taxa de Administração, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;



- (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que venham a compor o patrimônio do Fundo;
- (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;
- (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas respectivas funções;
- (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- (ix) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11;
- (x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de eventuais imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral;
- (xi) administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de Formador de Mercado;
- (xii) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xiii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (xiv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrarem a carteira do Fundo.

Parágrafo Primeiro. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

Parágrafo Segundo. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) consultoria imobiliária para os fins do inciso II do art. 31 da Instrução CVM nº 472/08; e (ii) escrituração das Cotas, serão deduzidos da Taxa de Administração.

CAPÍTULO XV. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 43 O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores e as manterá disponíveis aos

Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

Parágrafo Único. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do seu sistema de envio de documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

Artigo 44 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (a) as demonstrações financeiras;
 - (b) o parecer do Auditor Independente; e
 - (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do representante de Cotistas;
 - (a) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e
 - (b) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Primeiro. O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Artigo 45 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;

(iii) fatos relevantes;

(iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

(v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

(vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 46 O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia do Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Artigo 47 O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

Parágrafo Primeiro. O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

Parágrafo Segundo. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física.

Parágrafo Terceiro. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correspondência física.

CAPÍTULO XVI.

POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 48 O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e respeitadas as disposições do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como lucro semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período da antecipação. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do lucro semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

Artigo 49 A distribuição dos rendimentos auferidos, prevista no artigo 48, será realizada mensalmente, a exclusivo critério do Administrador, nos termos do artigo 35, inciso VIII da Instrução CVM 472, sempre no 10º Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação mensal dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

Parágrafo Primeiro. Após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Parágrafo Segundo. Observada a obrigação estabelecida nos termos do caput do artigo 48 acima, o Administrador, poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez da carteira do Fundo ou, conforme o caso, recomendar ao Administrador o reinvestimento dos referidos recursos, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

Parágrafo Terceiro. O Administrador também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento nos Ativos Imobiliários ou, conforme o caso, recomendar ao Administrador o reinvestimento de referidos recursos, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

Parágrafo Quarto. O percentual mínimo a que se refere do caput do artigo 48 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Parágrafo Quinto. Farão jus aos rendimentos de que trata o caput do artigo 48 acima os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do mês anterior à distribuição de rendimentos pelo Fundo, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no Parágrafo Primeiro deste Artigo 49.



4

Parágrafo Sexto. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos eventuais imóveis integrantes de sua carteira, sem prejuízo do disposto no Artigo 13 acima.

Parágrafo Sétimo. O Administrador com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias do Fundo e/ou dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, poderá recomendar ao Administrador para que esse retenha até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

Parágrafo Oitavo. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez.

Parágrafo Nono. Caso a Assembleia Geral prevista no Parágrafo Oitavo acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

CAPÍTULO XVII. TRIBUTAÇÃO

Artigo 50 Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo aplique 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 em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

Artigo 51 Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo Primeiro. Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- (i) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas;
- (ii) o cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em cotas do Fundo em percentual

igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do Fundo;

(iii) o cotista pessoa física não seja detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda;

(iv) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Segundo. O Administrador não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XVIII. ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 52 Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas, que far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo Primeiro. A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo Segundo. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

Parágrafo Terceiro. Para efeito do disposto acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

Artigo 53 Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo Primeiro. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.



4

Artigo 54 O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no sistema de envio de documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

Artigo 55 Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Artigo 56 Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representante de Cotistas, as informações do artigo 54 incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 57 Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, ressalvadas nas hipóteses constantes no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) destituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado, caso aplicável;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo;

- (vii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se aplicável;
- (ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada;
- (xi) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- (xii) alteração do prazo de duração do Fundo; e
- (xiii) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral Ordinária deverá ocorrer anualmente, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

Artigo 58 O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral nas hipóteses previstas no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 59 Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Primeiro. O pedido de que trata o artigo acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Segundo. O percentual de que trata o artigo acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Parágrafo Terceiro. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do o artigo acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos (i) a (iii) do artigo 54 acima,

no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no parágrafo primeiro acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 60 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante de Cotistas para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

Artigo 61 A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e
- (ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo Primeiro. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária, permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

- (i) ser Cotista do Fundo;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador, Consultor Imobiliário ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Consultor Imobiliário ou Custodiante, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo Terceiro. O representante dos Cotistas eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo Quarto. A função de representante dos cotistas é indelegável.

Parágrafo Quinto. Compete exclusivamente ao representante dos cotistas a realização das atribuições previstas nos artigos 26-A, 26-B e 26-C da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 62 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo Primeiro. Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Artigo 63 Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 64 As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "(ii)", "(iii)", "(v)", "(vi)", "(viii)", "(xi)" e "(xiii)" do artigo 57 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos presentes, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo Primeiro. Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo Segundo. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08.

 29

Parágrafo Terceiro. Ao receber a solicitação, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo Quarto. Nas hipóteses previstas no acima, o Administrador pode exigir:

- (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Quinto. É vedado ao Administrador:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de procuração acima;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Quarto acima.

Parágrafo Sexto. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome dos Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

Artigo 65 Não podem votar nas Assembleias Gerais:

- (i) o Administrador ou o Consultor Imobiliário;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Consultor Imobiliário;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo Primeiro. Não se aplica a vedação prevista neste artigo 65 quando:

- (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XIX. ATOS E FATOS RELEVANTES

Artigo 66 Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XV deste Regulamento.

Artigo 67 Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas.

Parágrafo Único. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (iii) a paralização das atividades dos imóveis, bem como a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

- (v) contratação de Formador de Mercado ou o término da prestação do serviço;
- (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- (vii) a venda ou locação dos eventuais móveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (viii) alteração do Consultor Imobiliário ou Administrador;
- (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas;
- (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- (xii) desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e
- (xiii) emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XX. LIQUIDAÇÃO

Artigo 68 O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

Artigo 69 São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

- (i) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; e
- (ii) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

Parágrafo Primeiro. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos de Liquidez e Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo Segundo. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo,

se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

Parágrafo Terceiro. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas.

Parágrafo Quarto. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no Parágrafo Primeiro acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no Parágrafo Terceiro acima.

Parágrafo Quinto. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

Parágrafo Sexto. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo Sétimo. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Oitavo. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no parágrafo anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

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

Parágrafo Décimo. 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.

Parágrafo Décimo Primeiro. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte



documentação:

- (i) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- (ii) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- (iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo.

CAPÍTULO XXI. FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

Artigo 70 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao de cujus ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

CAPÍTULO XXII. EXERCÍCIO SOCIAL

Artigo 71 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 72 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Consultor Imobiliário e ao Escriturador.

Artigo 73 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

CAPÍTULO XXIII. FORO

Artigo 74 Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.



ANEXO I

FATORES DE RISCO

Antes de decidir por adquirir Cotas, os investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e no Informe Anual do Fundo e avaliar os fatores de risco descritos neste Anexo I ao Regulamento. O investimento nas Cotas envolve um alto grau de risco. Investidores devem considerar as informações constantes deste Anexo I, em conjunto com as demais informações contidas neste Regulamento, antes de decidir em adquirir Cotas. Em decorrência dos riscos inerentes à própria natureza do Fundo, incluindo, entre outros, os fatores de risco descritos neste Anexo I, poderá ocorrer perda ou atraso, por tempo indeterminado, na restituição aos Cotistas do valor investido ou eventual perda do valor principal de suas aplicações.

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 não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Anexo I os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento.

RISCOS REFERENTES AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- (a) política monetária, cambial e taxas de juros;
- (b) políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- (c) greve de portos, alfândegas e receita federal;

- (d) inflação;
- (e) instabilidade social e crises sanitárias (incluindo epidemias e pandemias);
- (f) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- (g) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- (h) racionamento de energia elétrica; e
- (i) outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

Fatores Macroeconômicos Relevantes: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira ou crises sanitárias (incluindo epidemias e pandemias) que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Consultor Imobiliário, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Riscos de Influência de Mercados de Outros Países: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, o Administrador, o Consultor Imobiliário e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Riscos de Flutuações de Preço: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os Ativos Imobiliários terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Ativos Imobiliários. Como consequência, o valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.



Riscos relacionados ao COVID – 19: Os negócios do Fundo podem ser afetados pelos efeitos econômicos gerados pelo alastramento do COVID – 19. Neste ano de 2020, a Organização Mundial da Saúde ("OMS") emitiu alerta para o risco de pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e tratamento aos infectados. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo. Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Além disso, o estado atual de pandemia resultou e pode continuar resultando em restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Ademais, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo, influenciando a capacidade de o Fundo investir nos Ativos Imobiliários e nos Ativos de Liquidez, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização de novas emissões públicas.

RISCOS REFERENTES AO FUNDO

Risco Relacionado com o Objetivo Preponderante de Investimento do Fundo: O Fundo pode não atingir o objetivo de investimento preponderante em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, caso em que o seu resultado estará intrinsecamente atrelado a outros títulos imobiliários ou títulos com perfil de renda fixa disponíveis no mercado.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos de Liquidez e dos Ativos Imobiliários poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da gestão e a administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do

Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Liquidez, os quais poderão não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes às aquelas esperadas dos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Risco relativo ao Procedimento de Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários: O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Imobiliários. O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, o procedimento de diligência realizado pelo Administrador. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir Ativos Imobiliários, ou então não poderá adquirir Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da de Imóveis e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do Imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. O Fundo poderá encontrar dificuldades em ter os Ativos Imobiliários alienados, em decorrência de sua eventual baixa liquidez e/ou dos procedimentos inerentes à transferência de imóveis acima indicados. Tais circunstâncias podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco da Carteira e da sua Concentração: O Fundo não possui objetivo de investir em um Ativo Imobiliário específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico que investe preponderantemente em outros fundos imobiliários. Assim, iniciado o Fundo, os Ativos Imobiliários que deverão compor a carteira do Fundo ainda deverão ser selecionados pelo Administrador e desde que observados os termos do Regulamento, podendo o Administrador não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários em até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

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

Risco Tributário: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a

eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha uma interpretação quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo ou os Cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos aos Cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo deverá ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não deverá ser titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos Cotistas desenquadrados. Eventuais alterações na Lei nº 11.033/04, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os rendimentos distribuídos aos Cotistas poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco Tributário Relacionado a LH, LCI e LIG: O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros.

Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade das LCI, das LIG e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis às LCI, às LIG e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco do Prazo: Os ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários: Nos termos deste Regulamento, o Fundo poderá adquirir Ativos de Liquidez permitidos aos fundos imobiliários, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

Risco de Execução das Garantias Eventualmente Areladas aos CRI: caso o Fundo esteja exposto direta ou indiretamente aos CRIs, o CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Riscos Relativos às Operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras: caso o Fundo esteja exposto direta ou indiretamente aos CRIs, os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Cotista: Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, 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. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada e consequentemente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de Governança: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

Ademais, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Consultor Imobiliário; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas.

Risco de Liquidação Antecipada do Fundo: O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas receberão os Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: (i) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (ii) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos; e (iii) os Cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais.

Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. O BB-Banco de Investimento S.A., na qualidade de participante especial da Primeira Emissão, o Escriturador e o Administrador são empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. O Administrador e o BB-Banco de Investimento S.A. são empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico do Escriturador, acionista com 49,99% das ações do coordenador líder da Primeira Emissão. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte do BB-Banco de Investimento S.A., do Escriturador, do

42

Administrador e do coordenador líder da Primeira Emissão, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pelo Administrador ou pelo Escriturador ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na Instrução CVM nº 472/08 e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do Administrador e do Escriturador, regras que coíbem conflito de interesses, o Administrador e o Escriturador podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

Risco de Diluição: Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez: O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos de Liquidez e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de Mercado dos Ativos de Liquidez: Os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos de Liquidez, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Risco de Crédito dos Ativos de Liquidez: As obrigações decorrentes dos Ativos de Liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores de cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

Risco Jurídico: A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.



Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis: O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, a fim de que o Fundo seja capaz de arcar com eventuais perdas, de modo que os atuais Cotistas que não subscreverem e integralizarem as novas Cotas poderão ser diluídos em sua participação.

Risco Regulatório: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco Decorrente de Alterações do Regulamento: O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Riscos do Uso de Derivativos: Caso o Fundo esteja exposto direta ou indiretamente a derivativos, tais operações podem sofrer alterações substanciais. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Consultor Imobiliário ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento nos Ativos Imobiliários: caso o Fundo realize a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda oriunda de tal reinvestimento ser inferior àquela objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Cotista, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

Risco Relacionado à Possibilidade de o Fundo Adquirir Ativos Onerados: caso o Fundo adquira empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

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

Cobrança dos Ativos do Fundo, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Consultor Imobiliário, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco Relativo à Não Substituição do Administrador ou do Custodiante: Durante a vigência do Fundo, o Administrador ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários: a carteira do Fundo será constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários. A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários, nos termos do inciso I do Artigo 8º da Instrução CVM nº 472. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas, por meio do exercício do direito de voto de cada cotista nas assembleias gerais do Fundo.

Riscos de Despesas Extraordinárias: O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas

extraordinárias. Caso o Patrimônio do Fundo não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas.

O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis: As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos imobiliários advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516/11.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução da CVM 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos imobiliários editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos imobiliários, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Riscos de Eventuais Reclamações de Terceiros: O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes do Patrimônio do Fundo sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se o Patrimônio do Fundo não for suficiente para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

Riscos Relacionados à consultoria imobiliária prestada ao Fundo: A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. Em qualquer hipótese, as decisões de investimento e desinvestimento

competem exclusivamente ao Administrador. O sucesso depende do desempenho do Administrador, observadas as recomendações do Consultor Imobiliário, na realização de suas atividades. Não há garantias de que o Consultor Imobiliário permanecerá nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que este consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade do Consultor Imobiliário de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estes venham a renunciar sua posição de Consultor Imobiliário e a inaptidão do Administrador em contratar outro Consultor Imobiliário com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das cotas.

Risco relativo às informações disponíveis sobre os fundos investidos: o Fundo investirá em cotas de outros fundos imobiliários com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais fundos, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes aos fundos investidos. O Administrador não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos potenciais fundos investidos, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários subjacentes. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos fundos investidos poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos fundos, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

Risco operacional: os Ativos Imobiliários e demais ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Investidores. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Consultor Imobiliário, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Investidores.

RISCOS REFERENTES AO SETOR DE ATUAÇÃO DO FUNDO E DOS FUNDOS INVESTIDOS

Riscos de Flutuações no Valor dos Imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo: Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos financiamentos imobiliários ligados às LCI, às LIG e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Imobiliários poderão ser adversamente afetados.

Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados: Faz parte da Política de Investimento a aquisição, direta ou indiretamente, dos Ativos Imobiliários. No processo de aquisição dos Ativos Imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela



identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos Imobiliários poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Risco de Crédito dos Ativos Imobiliários: O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que eventualmente componham a carteira do Fundo ou dos veículos e fundos de investimento em que o Fundo investe. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por dos imóveis. O Administrador e Consultor Imobiliário não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Ativos Imobiliários, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

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

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

Risco de Desastres Naturais e Sinistro: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para arrotear-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não

estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Riscos Relacionados à Regularidade de Área Construída: A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, do corpo de bombeiros, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis que eventualmente integrem a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis em situação irregular, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Desapropriação: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, conforme o caso, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) pertencentes ao Fundo ou a veículos em que o Fundo invista seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), a exemplo do seu tombamento ou da área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco de Desvalorização: Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas. Adicionalmente, o preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos ou locações, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Consultor Imobiliário ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.



Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel: A rentabilidade dos imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos e fundos de investimento em que o Fundo investe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Alterações na Lei do Inquilinato: As receitas do Fundo ou dos veículos e fundos de investimentos em que o Fundo investe decorrem em dada medida de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

Riscos Ambientais: Os imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos e fundos de investimentos em que o Fundo investe estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco Relacionado à Extensa Regulamentação a que está Sujeito o Setor Imobiliário: O setor imobiliário brasileiro

está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, dentre elas, mas não se limitando, aquela relacionada ao zoneamento urbano. A alteração de tal regulamentação após a aquisição dos imóveis, pelo Fundo, poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas poderá ser impactada adversamente.

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação: o Fundo investirá indiretamente em empreendimentos imobiliários que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação. Assim, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são quanto: (i) à receita de locação ou arrendamento, sendo que a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo; (ii) às alterações nos valores dos aluguéis praticados, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas ou revistas, nos termos permitidos pela legislação aplicável; e (iii) aos efeitos decorrentes da rescisão dos contratos firmado, inclusive por decisão unilateral dos locatários, antes do vencimento do prazo estabelecido nos respectivos contratos, comprometendo as receitas do Fundo. A ocorrência de quaisquer dos eventos ora mencionados e de outros eventos relacionados à exploração dos imóveis, comprometerá as receitas do Fundo e podem resultar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil: a não contratação de seguro pelos locatários dos imóveis investidos direta ou indiretamente pelo Fundo pode culminar no não recebimento de indenização no caso de ocorrência de sinistros e/ou na obrigação do Fundo em cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Demais Riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos do Fundo, mudanças impostas aos ativos do Fundo integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.



ANEXO - IV

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

BB GESTÃO DE RECURSOS DTVM S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Praça XV de Novembro, 20º – salas 201, 202, 301 e 302 - Centro - Rio de Janeiro – RJ, CEP 20010-010, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 30.822.936/0001.69, neste ato devidamente representado de acordo com o seu estatuto social, na qualidade de administradora do **BB FUNDO DE FUNDOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o n.º 37.180.091/0001-02 ("Fundo"), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, no âmbito da oferta pública de inicialmente R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) em cotas da primeira emissão do Fundo ("Cotas" e "Oferta", respetivamente), **DECLARA** que (i) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o prospecto da Oferta ("**Prospecto**") contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo e da política de investimento do Fundo, além dos riscos inerentes ao investimento no Fundo pelos investidores, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações contidas no Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2020.

BB GESTÃO DE RECURSOS DTVM S.A.

Administrador

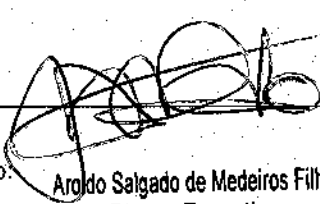
Por:

Cargo:


Carlos José da Costa André
Diretor Presidente

Por:

Cargo:


Aroldo Salgado de Medeiros Filho
Diretor Executivo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO - V

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

UBS BRASIL CORRETORA DE CAMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e pertencente ao grupo UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 7º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73, neste ato devidamente representado de acordo com o seu estatuto social, na qualidade de instituição líder da distribuição pública de inicialmente R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) em cotas da primeira emissão do **BB FUNDO DE FUNDOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 37.180.091/0001-02 ("Oferta", "Cotas" e "Fundo", respectivamente), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, **DECLARA** que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do Fundo conforme consta no prospecto da Oferta ("Prospecto"), inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas que integram o Prospecto e a Oferta são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo e da política de investimento do Fundo, além dos riscos inerentes ao investimento no Fundo pelos investidores, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes

São Paulo, 12 de novembro de 2020.

UBS BRASIL CORRETORA DE CAMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Coordenador Líder

Por:

Cargo:

Daniel Cardoso Mendonça de Barros
Managing Director
Head of Global Markets LatAm

Por:

Cargo:

BRUNO BARINO
Managing Director
Chief Financial Officer Brazil

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade

O presente estudo de viabilidade foi realizado pela BB GESTÃO DE RECURSOS DTVM S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Praça XV de Novembro, 20º – salas 201, 202, 301 e 302 - Centro - Rio de Janeiro – RJ, CEP 20010-010, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 30.822.936/0001.69 (“BB Gestão de Recursos”) com o objetivo de analisar a viabilidade da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª emissão do BB Fundo de Fundos Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”).

Para a realização deste estudo foram utilizadas premissas que tiveram como base eventos históricos, condições atuais e, principalmente, expectativas futuras da economia, mercado imobiliário e visão da BB Gestão de Recursos e da Eleven Serviços de Consultoria e Análise S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 550, Vila Olímpia, CEP 04571-011, inscrita no CNPJ sob o nº 20.820.211/0001-88, consultor imobiliário do Fundo (“Eleven” ou “Consultor Imobiliário”) para o Fundo durante os próximos períodos. Deste modo, as conclusões deste estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento.

Mercado de Fundos de Investimentos Imobiliários

Lançado pela B3 em setembro de 2012, o IFIX tem sua performance calculada desde o fim de dezembro de 2010. Desta data até agosto/2020, o resultado de uma aplicação de R\$ 100,00 no índice imobiliário e no Ibovespa seria de R\$ 278,21 e de R\$ 143,48, respectivamente.



Gráfico 1 – Desempenho acumulado mensal. Base 100 em dezembro/2010
Fonte: Economática. Elaboração: BB Gestão de Recursos

Os FIIs pertencem à classe de ativos de Renda Variável (RV), mas em geral, tendem a registrar retornos menos dispersos do que aqueles apresentados pelas ações. Enquanto a volatilidade do Ibovespa foi de 22% a.a. entre janeiro de 2011 até agosto de 2020, a do IFIX foi de 11% a.a. no mesmo intervalo. Em período mais recente, últimos 60 meses até agosto, a volatilidade anual foi de 25% para o Ibovespa e de 13% para o IFIX. A julgar pelo padrão histórico, a categoria de FIIs é

1

especialmente importante para o investidor menos arrojado que deseja adicionar risco ao seu portfólio de maneira progressiva. Inversamente, os FII's constituem uma alternativa para o investidor que busca reduzir, gradualmente, a exposição de sua carteira a ativos mais voláteis.

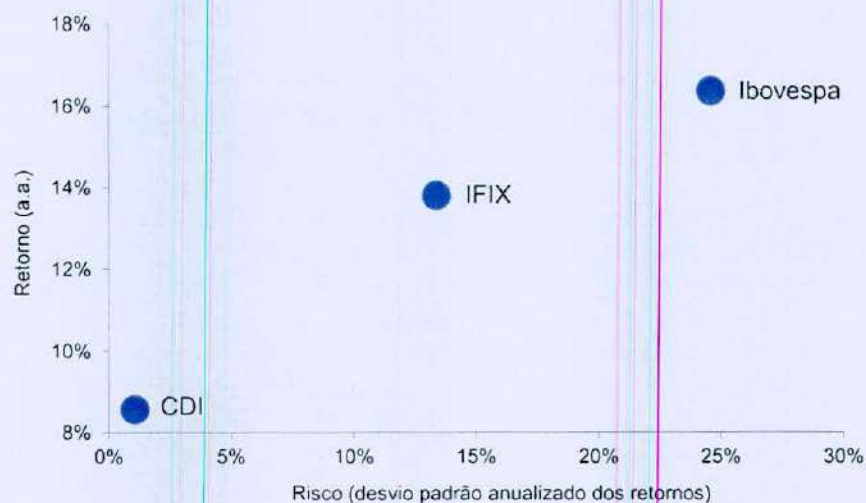


Gráfico 2 - Relação risco x retorno. Período analisado: setembro/2015 a agosto/2020
Fonte: Economática. Elaboração: BB Gestão de Recursos

Em relação ao movimento conjunto com outras classes de ativos, o IFIX é positivamente correlacionado com o Ibovespa e com o S&P 500, e negativamente correlacionado com a taxa de câmbio e com a taxa de juros.

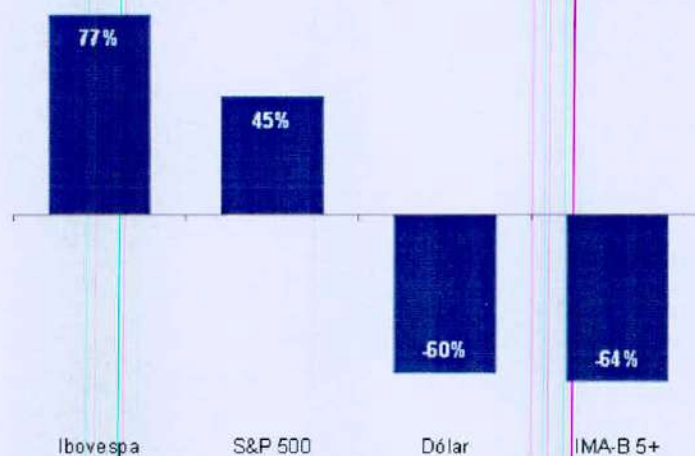


Gráfico 3 - Correlação do IFIX com outras classes de ativos. Período analisado: setembro/2015 a agosto/2020
Fonte: Economática. Elaboração: BB Gestão de Recursos

Dada a correlação negativa com a taxa de juros, os ativos imobiliários apresentaram desempenho bastante positivo nos últimos anos, em virtude da redução da taxa SELIC.

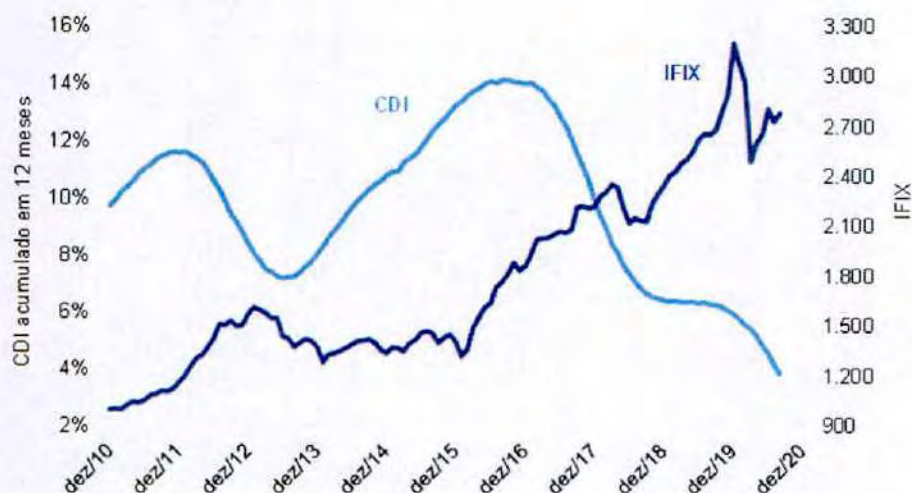


Gráfico 4 – IFIX x CDI

Fonte: Economática. Elaboração: BB Gestão de Recursos

No que diz respeito à microestrutura do mercado de fundos imobiliários, nota-se grande avanço nos últimos anos, com um forte crescimento nos números de fundos listados e de investidores.

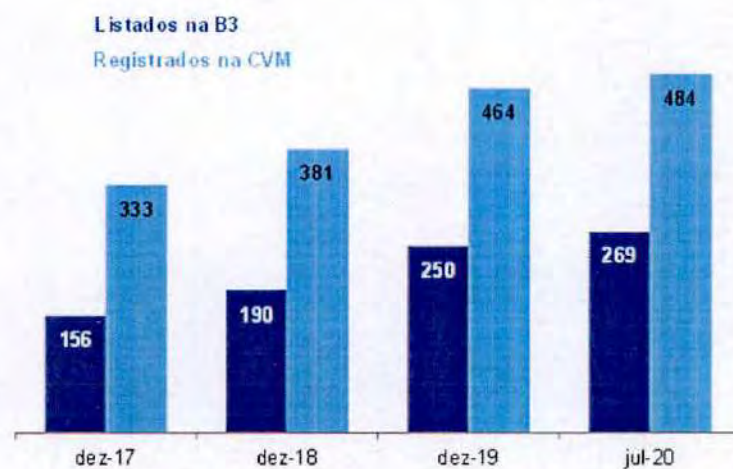


Gráfico 5 – Evolução anual do número de Fundos de investimento imobiliários

Fonte: Boletim mensal FI, agosto/2020 (disponibilizado mensalmente em:

http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/). Elaboração: BB Gestão de Recursos



Gráfico 6 – Evolução anual do número de investidores com posição em custódia (x 1.000)

Fonte: Boletim mensal FI, agosto/2020 (disponibilizado mensalmente em:

http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/). Elaboração: BB Gestão de Recursos

Os FII's podem ser separados nos seguintes grupos:

1. Tijolo: constituído essencialmente por imóveis comerciais, agências bancárias, galpões e shoppings, com o objetivo de rentabilizar o investidor com o fluxo mensal de aluguel;
2. Incorporação: incorporação residencial e comercial buscando ganho de capital através da valorização dos ativos;
3. Papel/Ativo financeiro: investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Letras de Crédito Imobiliário (LCI);
4. Fundo de fundos: são fundos que alocam seus recursos em cotas de outros FII's.

Já em relação aos segmentos que compõem o IFIX, verifica-se maior concentração em FII's de ativos financeiros, seguida por fundos que alocam nos ramos de logística, indústria e varejo. Os fundos de fundos representam 10,90% do IFIX.

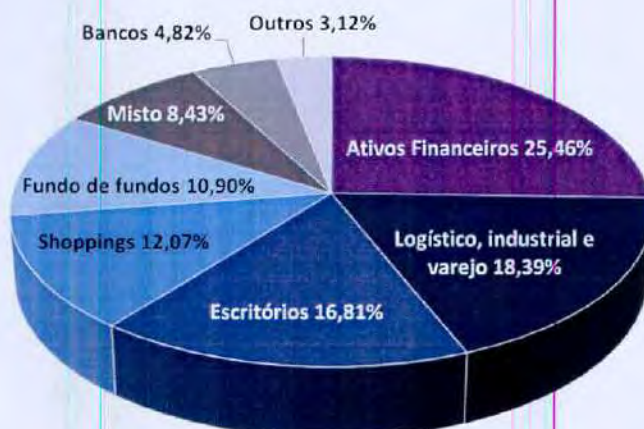


Gráfico 7 – Distribuição setorial do IFIX (posição inicial do índice para o quadrimestre setembro a dezembro/2020)

Fonte: B3. Elaboração: BB Gestão de Recursos

Estratégia de Investimento

O BB Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário tem como premissa a alocação de seus recursos, de forma relevante, em cotas de fundos de investimento imobiliário disponíveis para negociação na bolsa de valores brasileira, buscando diversificação setorial compatível com a observada no índice de mercado IFIX.

A tese inicial de investimento, apresentada nesse documento, está baseada nas condições atuais de mercado para o lançamento do Fundo e poderão ser ajustadas conforme surgirem oportunidades no mercado de fundos imobiliários nos próximos períodos.

A metodologia de formação do portfólio se baseia nos seguintes critérios, descritos a seguir:

- Os ativos-alvo são os fundos do IFIX na data de rebalanceamento;
- Alocação entre os setores mais representativos do IFIX;
- Dentro dos setores, selecionam-se os ativos com boa liquidez diária, com bons fundamentos para crescimento de rendimentos e gestão profissional (preferencialmente ativa);
- No segmento de Monoativos e gestão passiva, evitam-se os fundos que não tenham uma base diversificada de locatários;
- O setor de Fundo de Fundos será considerado apenas em casos específicos e corresponderá no máximo a 5% do patrimônio do fundo; e,
- Rebalanceamento quadrimestral ou caso o gestor, mediante recomendação do consultor imobiliário, considerar que haja oportunidades pontuais em ofertas, no mercado secundário ou *block trades*.

O prazo estimado para alocação de 95% do PL é de até 6 meses. Considerando a alocação apenas no mercado secundário, com adoção de premissa de aquisição de 25% do volume médio negociado nos últimos 3 meses, é possível que o Fundo realize a alocação entre 2 e 3 meses após a captação dos recursos.

Análise dos segmentos pelo Consultor Imobiliário (Avaliação Qualitativa)

A Eleven, como consultora imobiliária do BB Fundo de Fundos FII, apresenta, a seguir, a visão de cada um dos segmentos mais representativos para o IFIX, com potencial estratégia de alocação inicial e expectativas de rendimentos para o estudo de viabilidade. Além disso, foram inseridas as perspectivas macroeconômicas em relação ao PIB, Selic e Inflação, a fim de corroborar com a tese de investimento.

	2018	2019	2020E	2021E	2022E	2023E
Atividade Econômica						
PIB	1,1%	1,1%	-4,5%	3,6%	1,3%	1,3%
Inflação						
IPCA	3,7%	4,3%	3,1%	4,2%	4,0%	3,8%
Taxa de juros						
Selic (final)	6,50%	4,50%	2,00%	3,50%	5,50%	6,00%

Fonte: BCB. Elaboração: Eleven Financial

Após o choque na atividade decorrente da pandemia, a economia brasileira já apresenta sinais robustos de recuperação, favorecida pelas medidas de estímulo à renda e ao crédito por parte das autoridades federais. A produção industrial (IBGE) teve papel relevante nesta retomada, reportando quatro altas mensais consecutivas desde abril, encontrando-se 2,6% abaixo do nível de fevereiro, pré pandemia. Dentro deste escopo, a produção de insumos típicos da construção civil apresentou robusta recuperação e já está 3,8% acima do patamar anterior à crise. Além disso, os indicadores de atividade e expectativa da construção, medidos pela CNI, mostraram ímpeto significativo nos últimos meses.

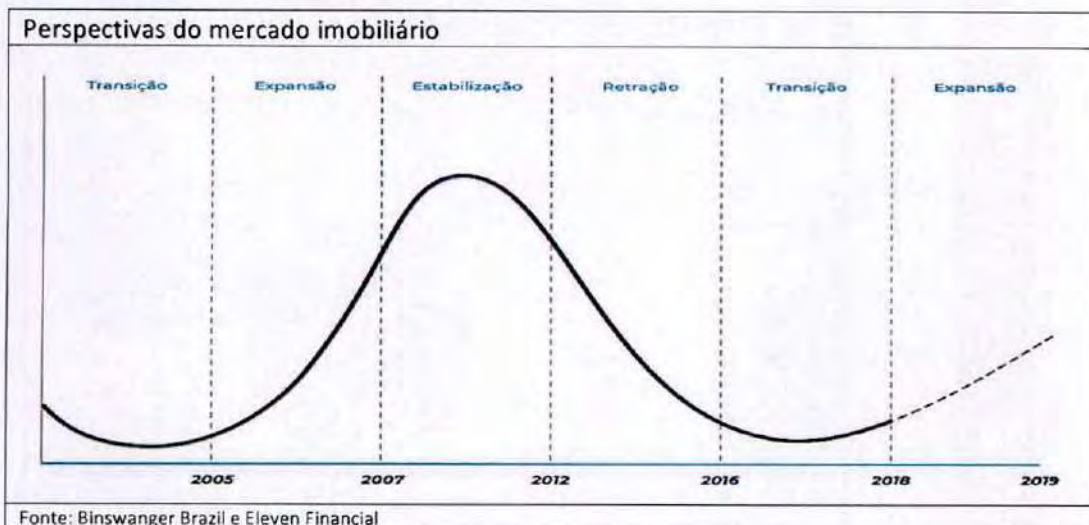
O que possibilita esta retomada acentuada, além dos estímulos governamentais, é o ambiente de juro baixo da economia brasileira, permitido pela elevada ociosidade e expectativas de inflação ancoradas. Para o ano que vem, esperamos normalização relativamente rápida da Selic, desencadeada por alguma aceleração inflacionária e manutenção da instabilidade fiscal. No entanto, mesmo em um cenário de elevação no juro básico em velocidade superior à esperada pelo mercado, o juro real se manteria em patamar bastante expansionista, contribuindo para uma perspectiva favorável ao setor imobiliário.

Os riscos para este cenário residem no baixo engajamento com a agenda de reformas e possível descumprimento do teto de gastos, que trariam elevação substancial no prêmio de risco, afastando investimentos estruturais e elevando pressões inflacionárias.



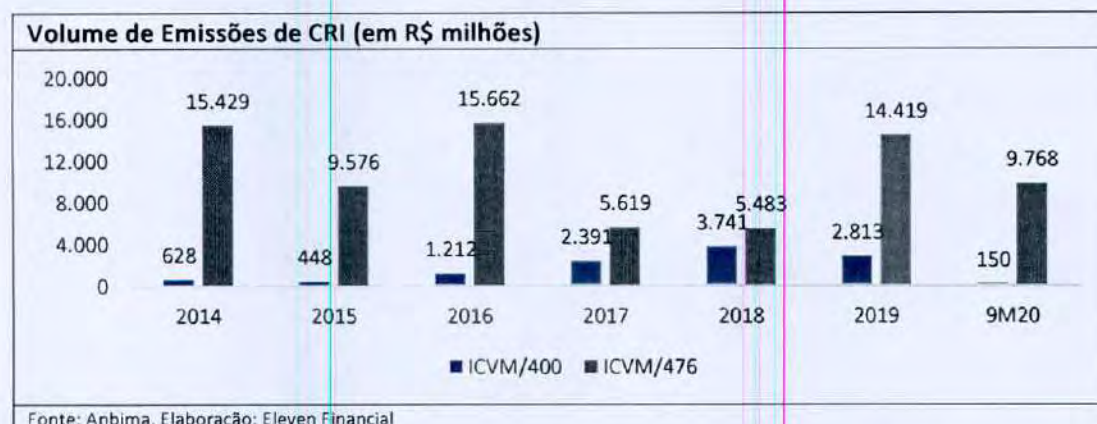
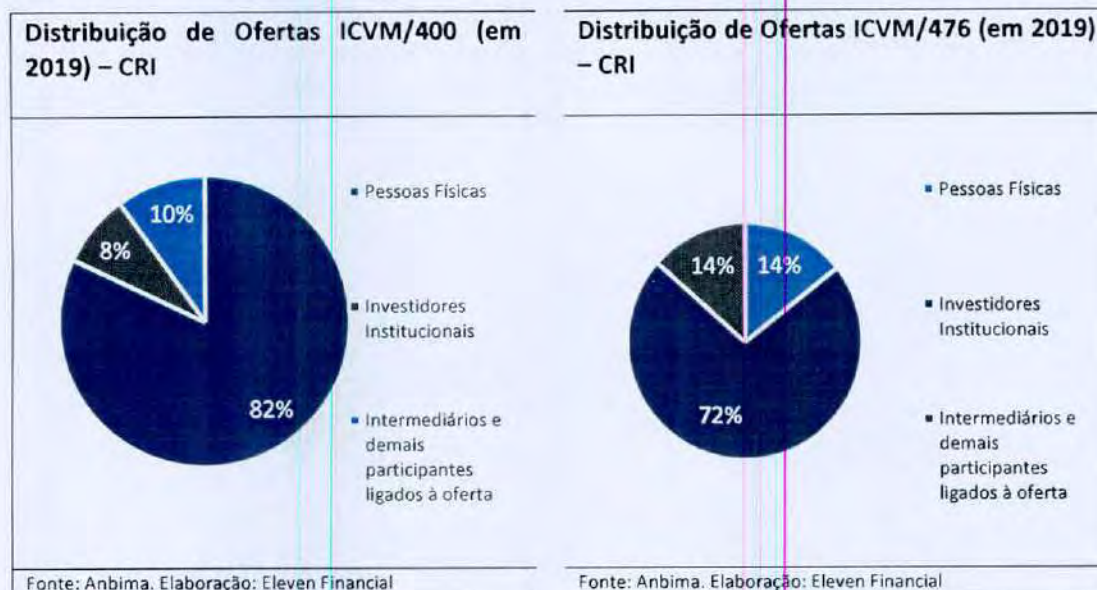
Fonte: Thomson Reuters Eikon. Elaboração: Eleven Financial.

Segmento de Lajes Corporativas



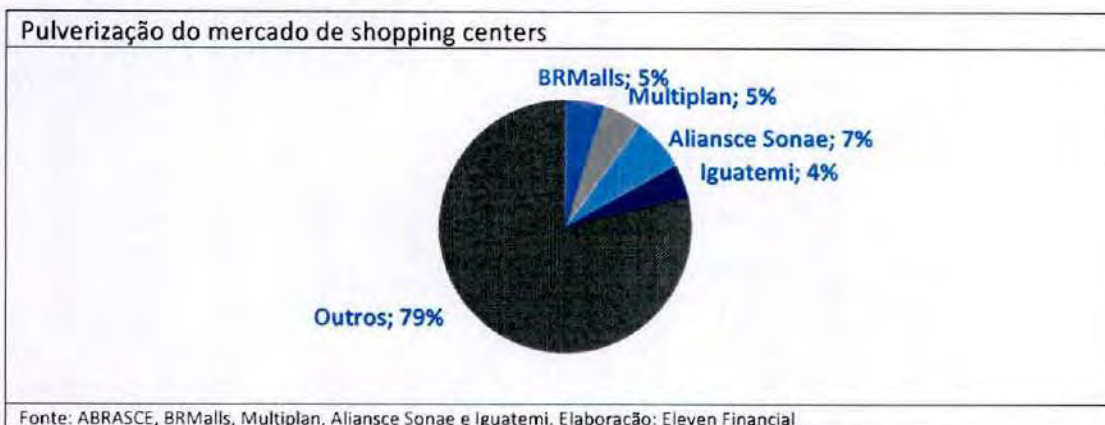
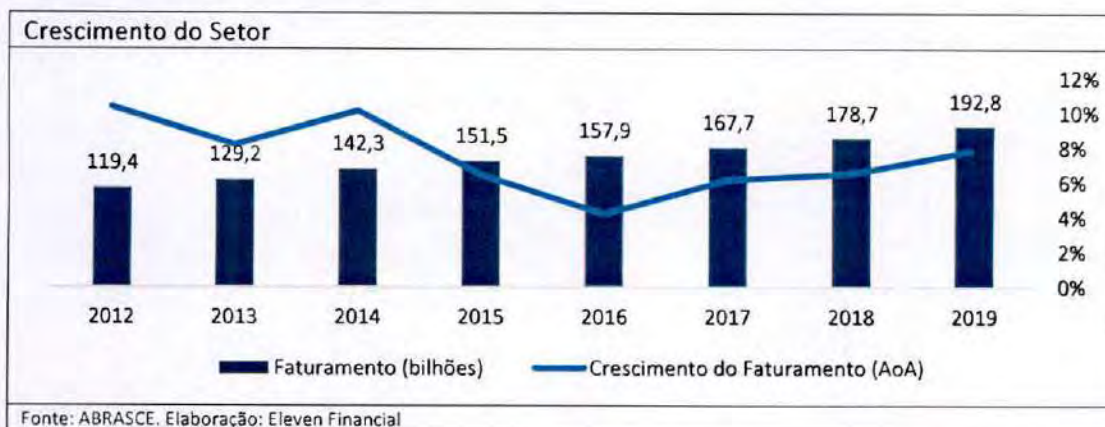
- O mercado de lajes corporativas apresentava boa recuperação de ocupação a cada trimestre desde 2016 até o 1T20. Contudo, o início da pandemia do Covid-19, no início de março/20, trouxe uma nova realidade de mercado que impactou nas possíveis novas ocupações e expectativa de retomada do preço de aluguel.
- Em nosso entendimento, o mercado pode ser impactado no curto prazo, mas as principais regiões de São Paulo e Rio de Janeiro, principais mercados imobiliários do Brasil, tendem a retomar as ocupações a medida que a economia retome à normalidade.
- O impacto do *home office* é pontual e pode mudar a dinâmica e disposição das tradicionais lajes corporativas, mas acreditamos que o segmento deve retomar as locações a partir de 2021 de maneira gradual, mas ainda sem aumento de preços.

Segmento de Fundos de CRI



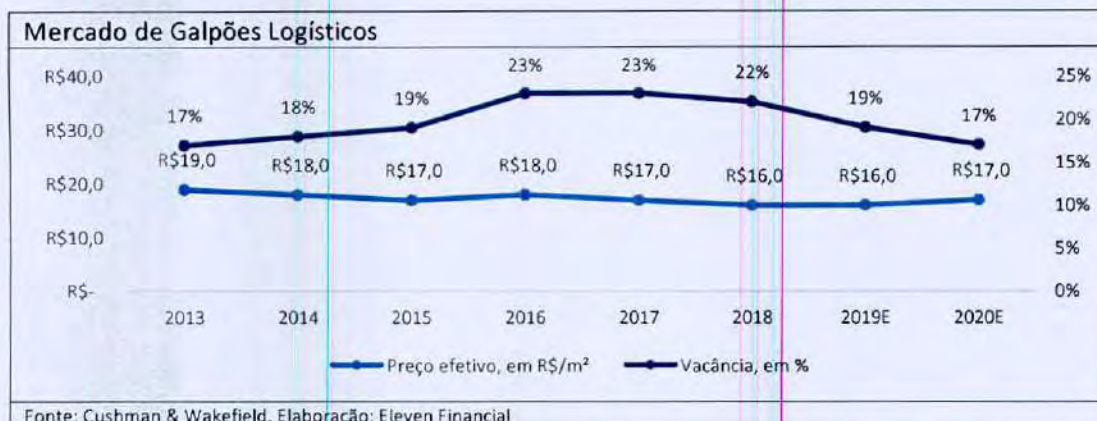
- O mercado de CRI tem mostrado crescimento consistente a cada ano, transformando a indústria mais madura, com novos formatos para *funding* e investimentos com maior retorno, na comparação relativa as taxas de juros.
- Com o baixo nível de juros, os CRIs se transformaram instrumentos importantes para diversas companhias para securitizar ativos imobiliários de diversas categorias, gerando liquidez e alternativas de investimentos para seus próprios negócios.
- O mercado de fundos imobiliários de CRI, em nossa visão, tende a capturar as melhores oportunidades destes instrumentos, uma vez que são considerados investidores institucionais e podem participar de ofertas ICVM/476, que apresentam retornos significativamente superiores às ofertas públicas (ICVM/400).

Segmento de Shopping Centers



- O mercado de shopping centers apresentou um crescimento de faturamento nos últimos anos, principalmente a partir de 2017, com a melhora da economia e retomada da confiança do consumidor.
- Em 2020, o impacto da pandemia foi bastante forte no setor, principalmente pelo fechamento dos shopping centers entre março e abril e reabertura gradual, com diversas restrições. Contudo, os dados preliminares da Abrasce já mostram uma boa retomada de vendas e fluxo de pessoas, mesmo considerando as limitações relacionado ao cinema e restaurantes.
- Com estes dados e considerando o cenário atual, acreditamos que os shopping centers estão em um posicionamento bastante confortável para continuar em uma recuperação a partir de 2021, o que reforça a nossa perspectiva positiva para o setor.

Segmento de Galpões Logísticos



- O mercado brasileiro de galpões logísticos tem uma boa perspectiva de crescimento para os próximos anos, em linha com a expectativa de crescimento no *e-commerce* que tem se destacado após o início da pandemia do Covid-19.
- A taxa média de ocupação do setor tem mostrado uma trajetória de queda, aquecendo o mercado de desenvolvimento de galpões logísticos, o que deve manter pressionado o preço e dificultar o ganho real nas possíveis renovações de contrato. Assim, a nossa perspectiva para o setor é neutra para o médio prazo, visto que foi o segmento que recuperou de maneira mais rápida no período pós crise.

A partir das considerações sobre os segmentos mais representativos do IFIX e diante das perspectivas macroeconômicas, o Consultor Imobiliário apresenta uma alocação inicial sugerida, conforme quadro a seguir:

Segmento Imobiliário	Perspectivas de médio prazo	Expectativa de alocação	IFIX
Lajes Corporativas	Positiva	20% a 30%	17%
Fundos de CRI	Positiva	15% a 25%	25%
Shopping Centers	Positiva	15% a 25%	12%
Galpões Logísticos	Neutra	10% a 20%	18%
Agências Bancárias	Negativa	0%	5%
Varejo / Renda Urbana	Positiva	5% a 15%	4%
Incorporação	Neutra	0% a 10%	1%
Outros: Educacional, Hospital, Hotéis, Residencial e Agro	Neutra	0% a 5%	7%
Fundo de Fundos	Neutra	0% a 5%	11%

Elaboração: Eleven Financial

Resultados do Estudo

A metodologia utilizada na análise baseia-se na projeção de fluxo de caixa gerado a partir da aplicação dos recursos captados pelo Fundo, líquidos dos custos da oferta, nos ativos imobiliários (Cotas de FII).

O estudo tem como data base 27/10/2020 e prevê a distribuição mensal de 100% do resultado auferido pelos ativos imobiliários, deduzidas as despesas do Fundo.

A projeção dos dividendos tomou como referência o *yield* do IFIX registrado nos últimos 12 meses encerrados em agosto/2020 de 6,50%, subtraindo-se adicionalmente 0,50 ponto percentual deste valor, com o objetivo de apresentar simulação conservadora para a expectativa de *dividend yield* da carteira. Este processo buscou considerar um cenário de atividade econômica e seus impactos sobre os diferentes setores do mercado imobiliário desafiador, em decorrência da pandemia do coronavírus. Portanto, os rendimentos líquidos esperados nos próximos 12 meses são de 5,03%, com possível estabilização ao redor de 6,20% nos períodos seguintes.

Consideradas as premissas adotadas para uma alocação teórica, com manutenção de um nível de caixa em 1% do patrimônio líquido do fundo, e dado o atual cenário para a indústria de fundos imobiliários, após 12 meses de operação do Fundo, conforme detalhado no anexo estudo de viabilidade, projeta-se que o Fundo distribua R\$ 5,03 por cota, representando 5,03% de *dividend yield* em relação ao preço de emissão da oferta (R\$ 100,00/cota).

Importante destacar que o Estudo não representa promessa ou garantia de rendimento futuro predeterminado, tendo sido elaborado com base em dados do passado e estimativas de terceiros. Mesmo que tais premissas e condições se materializem, não há garantia que a rentabilidade estimada será obtida.



A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2020.

BB GESTÃO DE RECURSOS DTVM S.A.

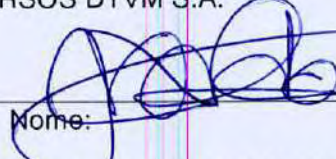
Nome:

Cargo:


Carlos José da Costa André
Diretor Presidente

Nome:

Cargo:


Aroldo Salgado de Medeiros Filho
Diretor Executivo

ANEXO – ESTUDO DE VIABILIDADE

Receitas	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Receita bruta	303.264	412.906	482.345	482.345	482.345	482.345	482.345	482.345	482.345	482.345	482.345	482.345	5.539.622	6.754.793	7.047.243
Rendimento	243.000	388.800	481.140	481.140	481.140	481.140	481.140	481.140	481.140	481.140	481.140	481.140	5.443.200	6.735.960	7.024.644
Outras receitas	60.264	24.106	1.205	1.205	1.205	1.205	1.205	1.205	1.205	1.205	1.205	1.205	96.422	18.833	22.599
Despesas	42.821	42.821	42.821	42.821	42.821	42.821	42.821	42.821	42.821	42.821	42.821	42.821	513.851	513.851	513.851
Taxa de administração	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	288.000	288.000	288.000
Outras despesas	18.821	18.821	18.821	18.821	18.821	18.821	18.821	18.821	18.821	18.821	18.821	18.821	225.851	225.851	225.851
Resultado	260.443	370.085	439.524	439.524	439.524	439.524	439.524	439.524	439.524	439.524	439.524	439.524	5.025.771	6.240.941	6.533.392
Distribuição do rendimento	260.443	370.085	439.524	439.524	439.524	439.524	439.524	439.524	439.524	439.524	439.524	439.524	5.025.771	6.240.941	6.533.392
Por cota	0,26	0,37	0,44	0,44	0,44	0,44	0,44	0,44	0,44	0,44	0,44	0,44	5,03	6,24	6,53
Yield	0,29%	0,37%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	5,03%	6,24%	6,53%

Oferta total de R\$ 100.000.000 (cem milhões de reais)
 Estimativa patrimonial de R\$ 97.200.000 (noventa e seis milhões e quinhentos mil reais) após as despesas de distribuição
 Outras receitas no mês 1 correspondem ao resultado líquido de imposto de renda da aplicação do caixa em CDI

Taxa de administração de 0,50% ao ano, cobrada mensalmente à razão de 1/12 avos, deduzida a consultoria imobiliária
 Outras despesas incluem taxa B3 auditoria, taxa de fiscalização da CVM, CBLIC, taxa Anbima e Celp



BB DTVM

BB FUNDO DE FUNDOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



11 3231-3003

winnerpublicidade.com

Mercado de Capitais | Publicidade Legal