

BRIO CRÉDITO ESTRUTURADO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
39.332.032/0001-20

PERFIL DO FUNDO 08/06/2021

Código de Negociação	BICE11
Local de Atendimento aos Cotistas	Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi fii@brltrust.com.br
Data da Constituição do Fundo	28/09/2020
Quantidade de cotas inicialmente emitidas	2.047
Data do registro na CVM	16/10/2020

Código ISIN	BRBICECTF007
Jornal para publicações legais	n/a
Patrimônio Inicial (R\$)	R\$ 2.047.000,00
Valor inicial da cota (R\$)	R\$1.000,00
Código CVM	0320096

Administrador
BRL TRUST DTVM S.A. Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi fii@brltrust.com.br (11) 3133-0350

Diretor Responsável
DANILO CHRISTÓFARO BARBIERI Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi dbarbieri@brltrust.com.br (11) 3133-0350

Características do Fundo

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

DO FUNDO

Art. 1º - O BRIO CRÉDITO ESTRUTURADO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, designado neste regulamento como “FUNDO”, é um fundo de investimento imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 07 (sete) anos contados do encerramento da oferta pública de distribuição de cotas da primeira emissão do FUNDO, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como “Regulamento”, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O prazo de duração do FUNDO poderá ser prorrogado por até 02 (dois) períodos de 01 (um) ano cada, mediante aprovação em Assembleia Geral.

§ 1º - O FUNDO é administrado pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob n.º 13.486.793/0001-42 (doravante simplesmente denominada “ADMINISTRADORA”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da ADMINISTRADORA:

www.brltrust.com.br

§ 2º - Todas as informações e documentos relativos ao FUNDO que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas do FUNDO (“Cotistas”) poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da ADMINISTRADORA ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

www.brltrust.com.br

Objetivo e Política de Investimento do Fundo

DO OBJETIVO

Art. 2º - O objetivo do **FUNDO** é proporcionar rentabilidade aos seus Cotistas por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem imobiliária, conforme permitido pelo Art. 45 da Instrução CVM 472, principalmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) que atendam aos critérios de elegibilidades estabelecidos no Art. 5º abaixo (“Ativos Alvo”).

§ 1º - As aquisições dos Ativos Alvo pelo **FUNDO** deverão obedecer à política de investimento do **FUNDO**, aos limites de concentração por modalidade de ativos e por emissor, nos termos do Parágrafo Sexto abaixo e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

§ 2º - Para os fins do “Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor, e das “Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor, e das “Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII Nº 10”, de 23 de maio de 2019, o **FUNDO** é classificado como FII de Renda Gestão Ativa, segmento “Títulos e Valores Mobiliários”.

§ 3º - Adicionalmente, o **FUNDO** poderá realizar investimentos, até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do **FUNDO**, nos ativos mencionados no artigo 4º abaixo.

§ 4º - O **FUNDO** deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos, devendo estes critérios de concentração ser observados pela Gestora previamente a cada aquisição de Ativos pelo **FUNDO**.

§ 5º - Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis, quando da realização de cada

distribuição de cotas do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme artigo 107 da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“Instrução CVM 555”), bem como não serão aplicados enquanto o público alvo do Fundo for destinado a apenas investidores profissionais nos termos do artigo 70 desse Regulamento.

§ 6º - Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Quarto, acima, o **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“Instrução CVM 555”), bem como aos limites de concentração estabelecido na tabela abaixo, cabendo à **ADMINISTRADORA** e à Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo e na tabela abaixo, ressaltando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do *caput* do Art. 45, da Instrução CVM 472, conforme aplicável. Adicionalmente ao disposto no referido normativo, o **FUNDO** deverá respeitar os seguintes limites de concentração:

CAPITAL TOTAL SUBSCRITO PELOS COTISTAS (“ <u>Capital Comprometido</u> ”)	LIMITE DE CONCENTRAÇÃO
Capital Comprometido do Fundo menor que R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).	Até 20% do Capital Comprometido em um mesmo devedor.
Capital Comprometido do Fundo maior que R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).	Até 15% do Capital Comprometido em um mesmo devedor.

§ 7º - Especialmente nas hipóteses em que os devedores dos Ativos Alvo estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado, a contabilização do patrimônio líquido do **FUNDO** poderá ensejar no desenquadramento passivo involuntário do **FUNDO**. Nestas hipóteses, a **ADMINISTRADORA** e a Gestora, conforme previsto no Art. 105 da Instrução CVM 555, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelos critérios de concentração e diversificação da carteira discriminados no *caput* deste artigo, e concentração de risco, definidos neste Regulamento e na legislação vigente, desde que tal desenquadramento não ultrapasse o prazo máximo de 15 (quinze) dias consecutivos e não implique alteração do tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos Cotistas.

§ 8º - Não obstante o Parágrafo Sétimo acima, na hipótese de vir a não ser possível o reenquadramento do **FUNDO** no prazo acima pelo fato de a execução de tal garantia no prazo de 15 (quinze) dias ser inviável jurídica e processualmente ou que a execução de tal prazo venha a ser prejudicial aos Cotistas, a **ADMINISTRADORA** deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o referido prazo, a ocorrência do desenquadramento passivo involuntário, com as devidas justificativas, obrigando-se, ainda, a informar à CVM do

reenquadramento do Fundo, no momento que ocorrer.

§ 9º - O **FUNDO** realizará investimento em Ativos pelo período equivalente aos 36 (trinta e seis) meses seguintes à data de encerramento da primeira distribuição de Cotas do **FUNDO** (“Período de Investimento”). Encerrado o Período de Investimentos, o Fundo interromperá todo e qualquer investimento em Ativos e, a partir do 1º (primeiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento, se iniciará o processo de desinvestimento total do Fundo (“Período de Desinvestimento”), observado o disposto no Parágrafo Dez abaixo.

§10 - Excepcionalmente, o **FUNDO** poderá realizar chamadas de capital, mediante solicitação previa da Gestora, para integralização de Cotas após o final do Período de Investimento, sem necessidade de obtenção de aprovação prévia dos Cotistas, desde que essas chamadas de capital: (i) sejam decorrentes de obrigações assumidas pelo Fundo antes do término do Período de Investimento, mas cujos desembolsos não tenham sido totalmente efetuados até o encerramento do Período de Investimento; ou (ii) cujos desembolsos não tenham sido efetuados até o encerramento do Período de Investimento em razão de não atenderem a condição específica que venha a ser atendida após o encerramento do Período de Investimento.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º acima, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos Alvo e Outros Ativos.

Art. 4º - O **FUNDO** investirá, durante o Período de Investimento, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido nos Ativos Alvo, e poderá ainda adquirir os ativos abaixo listados até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo (“Outros Ativos”):

. Letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 (oito) instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central (“Instituições Financeiras Autorizadas”);

. Cotas de outros FII cuja política de investimento seja consistente com a política de investimento do Fundo prevista neste Regulamento;

. letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;

Letras imobiliárias garantidas; e

Outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da Instrução CVM 472.

§ 1º - Sem prejuízo da política de investimento do **FUNDO** prevista no Art. 4º acima, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do **FUNDO** imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos, exclusivamente nas hipóteses de: (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do **FUNDO** e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do **FUNDO**.

Art. 5º - Os CRI a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão observar os seguintes critérios de elegibilidade:

devem ser lastreados em créditos imobiliários oriundos de títulos de dívida, tais como debêntures, Cédulas de Crédito Bancário ou outros títulos ("Títulos de Dívida"), e que tenham destinação em imóveis performados ou a performar;

devem ter como devedores sociedades de propósito específico ("Sociedades Elegíveis") ou sociedades holding titulares de uma Sociedade Elegível ("Sociedade Holding"); e

os Títulos de Dívida que lastreiam os CRI devem ter como destinação de recursos o investimento em empreendimentos residenciais, preferencialmente nas principais capitais do Brasil e/ou em loteamento residencial de primeira moradia, em cidades que compõem regiões metropolitanas com população agregada superior a 500.000 (quinhentos mil) habitantes ou em cidades com população acima de 200.000 (duzentos mil) habitantes, sendo certo que: (a) a destinação dos recursos poderá incluir a aquisição do terreno, bem como o financiamento do desenvolvimento do respectivo empreendimento ou loteamento; (b) caso o Título de Dívida seja emitido por uma Sociedade Holding a destinação dos recursos deverá ser a de destinar os recursos para uma Sociedade Elegível, para fins da posterior destinação no respectivo empreendimento/loteamento nos termos da alínea "(a)" acima; e (c) no mínimo 70 (setenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo deverá ser destinados a Ativos Alvo dentro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Art. 6º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo ou Outros Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO** (em conjunto, "Ativos Financeiros" e, em conjunto com os Ativos Alvo e os Outros Ativos, os "Ativos"), de acordo com as normas

editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472.

Art. 7º - Os resgates de recursos da aplicação nos Ativos Financeiros só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração do **FUNDO**; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com manutenção, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; c) investimentos em novos Ativos; e d) pagamento da distribuição de rendimentos.

Art. 8º - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

Art. 9º - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e conforme recomendação da Gestora, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. Aquisição de Ativos para integrar ao patrimônio líquido do **FUNDO**, de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento e com a Instrução CVM 472;

II. Negociação de qualquer contrato relacionado aos Ativos do **FUNDO**;

III. Outros atos necessários para o bom andamento das negociações e aquisição dos Ativos que integrem ou que integrarão o patrimônio líquido do **FUNDO**, de acordo com este Regulamento e com a Instrução CVM 472.

Art. 10 - A Gestora poderá investir até 1,0% (um por cento) do Capital Comprometido do **FUNDO** na análise de CRI que, ao final, não venham a ser adquiridos pelo **FUNDO**. Na hipótese de a Gestora exceder o limite acima mencionado, a Gestora deverá submeter solicitação de aumento de verba aos 02 (dois) Representantes de Cotistas indicados para o Comitê de investimentos.

Art. 11 - O **FUNDO**, a exclusivo critério da Gestora e desde que previamente aprovado pelo Comitê de Investimentos, poderá contratar para cada série de CRI adquirido serviços como monitoramento financeiro, controladoria digital, acompanhamento técnico de obra e cobrança de recebíveis por empresas especializadas prestadoras desse serviço, a serem

indicadas pela Gestora.

Da Política de Distribuição de Resultados

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 20 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 40 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13. Caso sejam auferidos lucros pelo Fundo, os lucros auferidos poderão, a critério da **ADMINISTRADORA**, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela Gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Para fins do disposto no § 1º acima, os lucros auferidos pelo **FUNDO** deverão ser apurados conforme o disposto no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/Nº1/2014.

§ 3º - Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do **FUNDO**, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do **FUNDO**.

§ 4º - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

§ 5º - O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5% (cinco por cento) do total

dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 6º - Não obstante a possibilidade de constituição de Reserva de Contingência, constituem encargos do **FUNDO** aqueles listados no artigo 47 da Instrução CVM 472, sendo certo que quaisquer despesas não expressamente previstas em tal artigo devem correr por conta da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora.

§ 7º - No caso de ofertas primárias de distribuição de Cotas, os encargos relativos a referida distribuição, bem como com o registro das Cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários poderão ser arcados pela **ADMINISTRADORA** e/ou pela Gestora, bem como pelos subscritores através da taxa de distribuição primária, nos termos do ato que aprovar referida emissão.

§ 8º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 9º - Farão jus aos rendimentos de que trata o artigo 20 acima os titulares de Cotas inscritos no 6º (sexto) Dia Útil anterior à data da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Art. 21 - Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas não for um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil, sem qualquer correção ou encargo. Para os fins deste Regulamento, será considerado “Dia Útil” qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.