

**MINUTA DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DO  
“POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I”**

**SOCOPA – SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.** e **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** comunicam, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), a distribuição pública de até 2.000.000 de cotas (“Cotas”), com valor inicial de R\$100,00 cada (“Oferta”), aprovada por ato da Instituição Administradora do Fundo (conforme definidos abaixo) de 1º de agosto de 2011, de emissão do

**“POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I”**

CNPJ/MF nº 14.080.689/0001-16

no montante total de até

**R\$200.000.000,00**

Código ISIN das Cotas: BRPLRICTF000

Código CVM nº: CVM/SRE/RFI/2011/027

**CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DA OFERTA**

**1. Denominação do Fundo**

“Polo Fundo de Investimento Imobiliário – FII Recebíveis Imobiliários I”

**2. Instituição responsável pela distribuição das Cotas**

**SOCOPA – SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, sociedade por ações autorizada a distribuir valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 3º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 62.285.390/0001-40 (“Coordenador Líder”).

**3. Instituição Administradora**

**CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na

**MINUTA DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DO  
“POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I”**

Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40 (“Instituição Administradora”).

**4. Custodiante do Fundo**

O serviço de custódia será prestado pela Instituição Administradora.

**5. Objeto**

O Fundo tem por objeto a captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários para participação em empreendimentos imobiliários preponderantemente por meio da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FII, Letra de Crédito Imobiliário - LCI e Letra Hipotecária - LH, além de Ativos de Liquidez, conforme definidos no seu regulamento (“Regulamento”) (“Ativos”) e quaisquer outros ativos de origem imobiliária, conforme permitido pela legislação vigente.

**6. Forma e data de constituição**

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, de modo que suas Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração do Fundo, ou ainda em virtude de sua liquidação, sendo admitida a amortização das Cotas, conforme disposto no Regulamento.

Seu ato de constituição, datado de 1º de agosto de 2011, bem como o Regulamento, no que aprova a Oferta, foram registrados no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o número 8776095, na mesma data.

**7. Prazo de duração**

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da assembleia geral de cotistas do Fundo (“Assembleia Geral”), observado o disposto no Regulamento.

**8. Público alvo**

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados em geral, conforme definidos pelo artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04, tais como pessoas físicas, jurídicas,

**MINUTA DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DO  
“POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I”**

fundos de investimento ou entidades de previdência complementar (“Investidores Qualificados”).

Por ser o Fundo destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 472/08, será dispensada a (i) elaboração de prospecto; e (ii) publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição.

## **9. Adequação/Inadequação do Investimento**

A Oferta é voltada a Investidores Qualificados que busquem retorno no médio e longo prazo, de rentabilidade condizente com a política de investimento do Fundo e que estejam dispostos a aceitar os riscos inerentes à aplicação nas Cotas, bem como o prazo de maturação do investimento.

**O investimento nas Cotas não é adequado a investidores que (i) necessitem de liquidez, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações das cotas de fundos de investimento imobiliário organizados sob a forma de condomínio fechado no mercado secundário; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr os riscos relacionados a investimentos em fundos de investimento imobiliário ou dos Ativos que compõem sua carteira.**

## **10. Cotas do Fundo**

As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e somente serão resgatadas em virtude (i) do término do prazo de duração da série, se houver, ou do Fundo; ou (ii) da liquidação antecipada do Fundo, a critério da Assembleia Geral.

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas em circulação, isto é, emitidas e ainda não resgatadas, terão o direito de partilhar o Patrimônio Líquido na proporção dos valores previstos para amortização ou resgate e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas.

Todas as Cotas terão direito de voto, atribuindo iguais direitos e obrigações aos seus titulares.

Os Cotistas do Fundo:

**MINUTA DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DO  
“POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I”**

- i) não poderão exercer qualquer direito real sobre o patrimônio do Fundo; e
- ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

As Cotas poderão ser fracionárias e serão escriturais, mantidas em conta de depósitos em nome de seus respectivos titulares.

A condição de Cotista caracteriza-se pela abertura, pela Instituição Administradora, de conta de depósito em nome do respectivo Cotista, nos termos da legislação em vigor.

O extrato da conta de depósito emitido pela Instituição Administradora será o documento hábil para comprovar (i) a obrigação da Instituição Administradora, perante o Cotista, de cumprir as prescrições constantes do Regulamento e das demais normas aplicáveis ao Fundo; e (ii) a propriedade do número de Cotas pertencentes a cada Cotista.

As Cotas do Fundo terão seu valor unitário calculado diariamente, para efeito de divulgação aos Cotistas e determinação de seu valor de amortização.

O valor das Cotas será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido do Fundo pelo número de Cotas em circulação.

As Cotas da 1ª emissão serão registradas para negociação primária e secundária no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos e negociação secundária no Módulo de Fundos – SF, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP.

É vedado aos Cotistas negociarem as Cotas do Fundo fora do mercado de bolsa e/ou do mercado de balcão organizado no(s) qual(is) as Cotas do Fundo estejam admitidas para negociação, excetuadas as hipóteses de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

A Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 5 (cinco) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral, sendo que o prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

**MINUTA DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DO  
“POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I”**

**11. Condições de aquisição e negociação das Cotas**

A Instituição Administradora, com vistas ao funcionamento do Fundo e conforme deliberado no Regulamento do Fundo, emitirá, em sua 1ª emissão, 2.000.000 de Cotas, no valor global de R\$ 200.000.000,00 e valor unitário de R\$100,00, na Data de Subscrição Inicial, as quais serão objeto de oferta pública sob regime de melhores esforços nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

O montante mínimo que deverá ser subscrito, no âmbito da 1ª emissão, é de R\$50.000.000,00, equivalente a 500.000 Cotas na Data de Subscrição Inicial, sob pena de cancelamento da oferta pública das Cotas. A distribuição poderá ser encerrada após a subscrição do montante mínimo aqui estabelecido e, neste caso, o saldo não colocado será cancelado pela Instituição Administradora.

Não sendo atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a Oferta será cancelada. Caso a Oferta venha a ser cancelada após a integralização, a Instituição Administradora rateará entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

As Cotas serão subscritas e integralizadas a partir da Data de Subscrição Inicial, isto é, a data em que este anúncio de início for disponibilizado aos investidores. Na subscrição de Cotas em data diversa da Data de Subscrição Inicial, será utilizado o valor da Cota em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor à Instituição Administradora, em sua sede ou dependências.

As Cotas objeto da 1ª Emissão serão integralizadas à vista pelo Preço de Emissão na data da efetiva integralização com liquidação financeira via CETIP.

Para o cálculo do número de Cotas a que tem direito o investidor, não serão deduzidas do valor entregue à Instituição Administradora quaisquer taxas ou despesas.

O valor mínimo de aplicação no Fundo será de R\$10.000,00.

Quando da emissão das Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, conforme modelo integrante do Anexo IV do Regulamento, e indicar um representante responsável, informar seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações que lhe sejam enviadas pela Instituição Administradora ou pelo Gestor nos termos do Regulamento.

**MINUTA DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DO  
“POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I”**

Por proposta do Gestor, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, para aquisição de novos Ativos, de acordo com a sua Política de Investimento, observado que:

- i) o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo-se em vista o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas;
- ii) ao(s) Cotista(s) em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuir(em), no prazo máximo de 30 dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas Cotas pela CVM;
- iii) em caso de ocorrer uma nova emissão, o(s) Cotista(s) não poderá(ão) ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros; e
- iv) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

Sem prejuízo do disposto abaixo, não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, brasileiro ou estrangeiro.

Não obstante o disposto acima, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligada, é de 25% (vinte e cinco por cento).

## **12. Distribuição de Rendimentos**

Observado o Regulamento do Fundo, este último deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os lucros auferidos num dado período correspondem (a) ao total efetivamente recebido no período, decorrente dos ativos do Fundo, subtraídos (a.i) as despesas efetivamente

**MINUTA DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DO  
“POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I”**

incorridas no período, (a.ii) o valor da provisão da Taxa de Performance baseado na data de apuração dos lucros auferidos e (a.iii) o montante necessário para recomposição do saldo do Fundo de Reserva, e ficarão limitados ao (b) montante correspondente à diferença entre (b.i) o valor atualizado do patrimônio líquido do Fundo e (b.ii) o valor nominal total das subscrições realizadas até a data de apuração dos lucros auferidos.

Os lucros auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

O percentual mínimo indicado acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Os valores a serem distribuídos aos cotistas serão provisionados no último dia útil do mês em que os lucros foram auferidos (cada uma dessas datas é denominada “Data de Provisão de Rendimentos”) e serão pagos até o 10º dia útil do mês subsequente.

Não haverá distribuição aos Cotistas relativa aos meses em que não haja lucros nos termos acima.

Farão jus aos rendimentos de que trata este item os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Administradora.

Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do Fundo serão incorporados ao seu patrimônio, podendo, a critério exclusivo do Gestor, ser repassados aos Cotistas, desde que permitido pela legislação aplicável.

### **13. Dissolução e Liquidação do Fundo**

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

**MINUTA DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DO  
“POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I”**

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.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuadas 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.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Instituição Administradora do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista nesta cláusula até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

A Instituição Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Após a partilha do ativo, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- i) o termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora 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/MF.



**MINUTA DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DO  
“POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I”**

**14. Taxa de administração**

Observado o mínimo previsto abaixo, pela administração do Fundo, a Instituição Administradora receberá taxa de administração no valor equivalente a 1,0% (um por cento) ao ano, aplicados sobre o Patrimônio Líquido, e inclui a Remuneração do Custodiante e do Gestor.

A Taxa de Administração prevista acima terá o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais) e inclui a Remuneração do Custodiante e do Gestor, valor mínimo esse aplicável quando o cálculo resultar em valor inferior a tal valor mínimo, o qual será reajustado anualmente de acordo com a variação do IGP-M acumulado nos doze meses anteriores, ou índice que venha a substituí-lo.

Pela gestão da carteira do Fundo, o Gestor receberá taxa de gestão no valor equivalente a 0,82% (oitenta e dois centésimos por cento) ao ano, caso o patrimônio do Fundo seja menor ou igual a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), 0,83% (oitenta e três centésimos por cento) ao ano caso o patrimônio do Fundo seja maior que R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) e menor ou igual a R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) e 0,84% (oitenta e quatro centésimos por cento) ao ano caso o patrimônio do Fundo seja maior que R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), aplicados sobre o Patrimônio Líquido, que será deduzida da taxa de administração.

A Taxa de Administração acima será aplicada à base 1/252 dias e o valor cobrado mensalmente, no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços. O valor mínimo mensal citado acima será corrigido anualmente pelo IGPM/FGV ou outro índice que vier a substituí-lo, a partir do início da prestação dos serviços.

A remuneração acima não inclui as despesas e encargos do Fundo, a serem debitadas ao Fundo pela Instituição Administradora.

A Instituição Administradora 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 acima fixada.

Adicionalmente à Taxa de Administração, o Fundo remunerará o Gestor mediante o pagamento do equivalente a 20% (vinte por cento) da valorização da cota do Fundo que exceder a variação do IGP-M/FGV acrescido de sobretaxa de 8% (oito por cento) ao ano

**MINUTA DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DO  
“POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I”**

(“Benchmark”), calculado *pro rata temporis*, e incidente sobre o valor da Cota Base, conforme definido abaixo (“Taxa de Performance”).

A Taxa de Performance será calculada separadamente por cada Cota.

A Taxa de Performance é provisionada por dia útil e será paga semestralmente até o 10º (décimo) dia útil dos meses de julho e janeiro.

O valor total da provisão da Taxa de Performance apurado ao final de cada mês será fixado na carteira do Fundo e será pago conforme acima.

No início de cada mês será iniciada nova provisão da Taxa de Performance.

Observado o disposto no item abaixo, o cálculo da Taxa de Performance terá como base o valor da cota da data mais recente entre a data de sua integralização e a data referente ao último dia do último mês em que houve provisionamento da Taxa de Performance (esta última a “Data Final” e a referida cota é denominada “Cota Base”).

Sem prejuízo dos pagamentos semestrais da Taxa de Performance, caso num dado mês não haja provisionamento da Taxa de Performance em decorrência de não atingimento do Benchmark, para efeitos do cômputo da Taxa de Performance o valor da Cota Base será equivalente ao valor da cota apurado na Data de Provisão de Rendimentos mais recente, descontado pela composição das rentabilidades apuradas nos meses consecutivos, encerrados, em que não houve provisionamento da Taxa de Performance (“Cota Base Ajustada”), a ser calculado conforme fórmula abaixo:

$$CBA = \frac{CDPR}{\prod(1 + i_n)}$$

onde,

CBA representa o valor da Cota Base Ajustada;

CDPR representa o valor da cota apurado na Data de Provisão de Rendimentos mais recente;

$i_n$  representa a rentabilidade do Fundo verificada no n-ésimo período consecutivo em que não houve apuração de performance, e o denominador da razão acima representa o acumulado de tais rentabilidades.

Após a aplicação do procedimento descrito acima, tão logo o Fundo encerre o mês com nova provisão de Taxa de Performance o valor da Cota Base voltará a ser apurado conforme o disposto no item 11.2.3 do Regulamento.

**MINUTA DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DO  
“POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I”**

Observado o disposto na cláusula 9 do Regulamento, em especial em seu item 9.1.1, na apuração da Taxa de Performance todas as demais despesas do Fundo já estarão deduzidas, inclusive a Taxa de Administração.

Não poderão ser cobradas do Cotista quaisquer outras taxas, tais como taxa de ingresso e/ou saída.

**15. Política de investimento**

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, através da aplicação dos recursos do Fundo na aquisição dos Ativos, dos Ativos de Liquidez e dos demais ativos permitidos de acordo com os limites de diversificação de aplicação pelo Fundo em modalidade de Ativos e de emissor de tais Ativos, previstos no Anexo II do Regulamento (“Critérios de Concentração”) da carteira do Fundo e as demais disposições do Regulamento.

A observação dos Critérios de Concentração será exigida somente quando mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido estiver alocado em valores mobiliários.

A carteira do Fundo será composta preferencialmente por CRI, Cotas de FII, LCI e LH, além de Ativos de Liquidez, observado o disposto nesta cláusula.

Não obstante os ativos acima mencionados, o Fundo poderá investir em quaisquer outros ativos de origem imobiliária, conforme permitido pela legislação vigente.

O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo a empresas de propósito específico que tenham por objeto emissão de CRI, na forma da legislação pertinente.

Desde que observados os termos e condições previstos nesta cláusula, a Instituição Administradora e o Gestor poderão executar os investimentos do Fundo independentemente de prévia autorização dos Cotistas.

O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos da carteira do Fundo, desde que sejam respeitados a Política de Investimento e os Critérios de Concentração previstos na legislação aplicável e no Regulamento.

**MINUTA DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DO  
“POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I”**

A Instituição Administradora não deverá adquirir os Ativos cuja aquisição tenha sido recomendada pelo Gestor, caso entenda que os Ativos recomendados por este estejam em desacordo com a presente Política de Investimento ou violam a legislação aplicável, incluindo a Instrução CVM nº 472/08, e as demais disposições do Regulamento, respondendo apenas em caso de comprovada má-fé, culpa grave, violação de lei ou norma regulamentar ou não exercício da função com o cuidado que se espera de um administrador profissional ativo e probo.

A Instituição Administradora realizará o acompanhamento dos Ativos selecionados pelo Gestor, realizando acompanhamento, posterior à aquisição, dos Critérios de Concentração.

Nas hipóteses de liquidação dos Ativos do Fundo, o saldo que não for compulsoriamente distribuído aos Cotistas será aplicado em Ativos de Liquidez ou Ativos que apresentem liquidez imediata, selecionados pelo Gestor, até que este encontre Ativos que atendam a Política de Investimento e os Critérios de Concentração previstos no Regulamento.

Sem prejuízo do disposto acima, a partir da Data de Subscrição Inicial e até a liquidação do Fundo, sempre preservada a manutenção de sua boa ordem legal, administrativa e operacional, a Instituição Administradora obriga-se, por meio dos competentes débitos e créditos realizados nas contas correntes de titularidade do Fundo, a alocar os recursos decorrentes da integralização das Cotas e dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, na seguinte ordem:

- i) no pagamento de despesas e encargos de responsabilidade do Fundo, devidos nos termos do Regulamento e da legislação aplicável;
- ii) na constituição do Fundo de Reserva;
- iii) na aquisição de novos Ativos determinados pelo Gestor; e
- iv) no pagamento de amortizações ou resgates de Cotas.

Exclusivamente na hipótese de liquidação antecipada do Fundo, os recursos decorrentes da integralização das Cotas e do recebimento dos ativos integrantes da carteira do Fundo serão alocados na seguinte ordem:

- i) no pagamento de despesas e encargos de responsabilidade do Fundo, devidos nos termos do Regulamento e da legislação aplicável; e

**MINUTA DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DO  
“POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I”**

- ii) na amortização e resgate das Cotas.

A aquisição de Ativos que atendam a Política de Investimento prevista no Regulamento e cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração e/ou gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Instituição Administradora, pelo Gestor ou por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do artigo 34, § 2º, da Instrução CVM nº 472/08, assim como a aquisição de Ativos que atendam a Política de Investimento prevista no Regulamento detidos pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer Cotistas, e/ou por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do artigo 34, § 2º, da Instrução CVM nº 472/08, e/ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação, não constituirão hipóteses de conflito de interesse e encontram-se previamente aprovadas pelos Cotistas, conforme o previsto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, e o Fundo poderá investir a totalidade do seu patrimônio em tais Ativos.

Ainda que não seja objeto principal do Fundo o investimento em imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos, tais ativos poderão, eventual ou oportunamente, fazer parte da carteira de investimento do Fundo, inclusive quando adquiridos em razão de: (i) execução de garantias dos Ativos e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

Por ocasião do disposto acima, a carteira do Fundo poderá, eventualmente, vir a ser composta por imóveis, sendo que:

- i) na hipótese do item (i) do item 6.7 do Regulamento, após a conclusão do processo de excussão da garantia, nos termos da legislação em vigor, e tendo permanecidos os imóveis sob a titularidade do Fundo, tais imóveis deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo de até 6 (seis) meses a contar da data da adjudicação do respectivo imóvel pelo Fundo, observados os requisitos constantes do Anexo I à Instrução CVM nº 472/08, avaliação essa que deverá ser atualizada anualmente; e
- ii) nas demais hipóteses, os imóveis deverão ser objeto de prévia avaliação por empresa especializada independente, observados os requisitos constantes do Anexo I à Instrução CVM nº 472/08, avaliação essa que deverá ser atualizada anualmente.

Na hipótese de o Fundo passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, por ocasião dos eventos previstos nos itens 6.7 (i) e (ii) do Regulamento, especialmente nas

**MINUTA DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DO  
“POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I”**

hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos investidos pelo Fundo, a contabilização de tais ativos no patrimônio do Fundo poderá ensejar no desenquadramento passivo involuntário do Fundo.

Em caso de desenquadramento passivo involuntário causado por razões diversas das previstas acima, aplicar-se-á o disposto no Regulamento, no que couber, e na legislação aplicável.

É vedado ao Fundo contratar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial e desde que registrados em bolsa ou mercado de balcão organizado, na modalidade com garantia e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

O Gestor adota política de voto conforme descrito no documento “Política de Exercício de Voto em Assembleias Gerais” disponível em seu site [www.polocapital.com](http://www.polocapital.com).

O investimento nas Cotas está relacionado a riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor, do Custodiante, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou de fundos garantidores. Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis no Regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos no Anexo III do Regulamento.

## **16. Auditor Independente**

A auditoria independente contratada pelo Fundo é a Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes, sociedade com sede na Av. Francisco Matarazzo, 1400, 9-10º, 13-17º And. – Centro, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.562.112/0001-20..

## **17. Data do início da distribuição e Cronograma de Etapas da Oferta**

A Oferta terá início na data de disponibilização deste Anúncio de Início aos investidores. Segue abaixo cronograma indicativo das etapas da Oferta com os principais eventos:

**EVENTOS**

**DATA<sup>(1)</sup>**

---

**MINUTA DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DO  
“POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I”**

1.	Protocolo do Pedido de Registro do Fundo e da Oferta na CVM	3.08.11
2.	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	28.09.11
3.	Disponibilização deste Anúncio de Início	28.09.11
4.	Liquidação da Oferta	30.09.11
5.	Disponibilização do Anúncio de Encerramento	26.03.12

<sup>(1)</sup>As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e adiamentos, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder ou da CVM.

## **18. Informações complementares**

O Regulamento está disponível para consulta e reprodução nas sedes e nas páginas da rede mundial de computadores da Instituição Administradora, do Coordenador Líder, da CETIP e da CVM. Informações adicionais poderão ser obtidas junto à Instituição Administradora, ao Coordenador Líder, à CVM e à CETIP, nos endereços abaixo indicados:

<b>Coordenador Líder</b>	SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 3º andar 01452-002 – São Paulo – SP At.: Sr. Daniel Doll Lemos Telefone: (11) 3299-2166 Fax: (11) 3299-2150 Correio eletrônico: daniel@socopa.com.br <a href="http://www.socopa.com.br">www.socopa.com.br</a>
<b>Instituição Administradora</b>	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar-parte 01311-200 – São Paulo – SP At.: Milton Júnior Telefone: (11) 4009-7389 Fax: (11) 2122-2034 Correio eletrônico: citi.administracao@citi.com <a href="http://www.citibank.com.br">www.citibank.com.br</a>
<b>Entidade Reguladora</b>	Comissão de Valores Mobiliários Rua Sete de Setembro, nº 111 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º Andares – Centro 20050-901 – Rio de Janeiro – RJ Telefone e Fax: (21) 3233-8686 <a href="http://www.cvm.gov.br">www.cvm.gov.br</a>
<b>Mercados de Negociação Secundária</b>	CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 1º andar 01452-001 – São Paulo – SP Telefone: (11) 3111-1400 / 2138-1400 Fax: (11) 3111-1563

MINUTA DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DO  
“POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I”

[www.cetip.com.br](http://www.cetip.com.br)

Eventuais reclamações, dúvidas e sugestões podem ser endereçadas para a sede do Coordenador Líder.

A presente Oferta foi registrada na CVM, em 28 de setembro de 2011, sob o nº CVM/SRE/RFI/2011/027.

## 19. Avisos

*As informações contidas neste anúncio estão em consonância com o regulamento. Ao potencial investidor é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento ao aplicar seus recursos, com especial atenção às informações que tratam do objetivo e política de investimento do fundo, da composição da carteira de investimentos do fundo e das disposições do regulamento que tratam sobre os fatores de risco aos quais o fundo e, conseqüentemente, o investidor, estão sujeitos.*

*“Fundos de investimento não contam com garantia da Instituição Administradora, do Custodiante e de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.”*

*“O Fundo poderá realizar aplicações que coloquem em risco parte ou a totalidade de seu patrimônio.”*

*“O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos, conforme descrito na seção ‘Fatores de Risco’ do Regulamento. Ainda que a Instituição Administradora mantenha um sistema de gerenciamento de riscos da carteira de investimentos do Fundo, não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas no Fundo e para o investidor.”*

*“A ANBIMA não garante a veracidade das informações prestadas e, tampouco, faz julgamento sobre a qualidade do Fundo, de seu administrador ou das Cotas a serem distribuídas.”*

*“O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.”*

*“A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Qualquer rentabilidade que venha a ser obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura para o investidor”.*

*“Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do Regulamento ao aplicar seus recursos, com especial atenção às informações que tratam do objetivo e política de investimento do Fundo, da composição da carteira de investimento do Fundo e das disposições do Regulamento que tratam sobre Fatores de Risco.”*

**LEIA O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR**



MINUTA DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DO  
“POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I”



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

“Este Aviso foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento, bem como das normas emanadas da CVM. A autorização para funcionamento e/ou venda das quotas deste Fundo não implica, por parte da CVM 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.”

Coordenador Líder



Instituição Administradora e Custodiante



Gestora



Auditores Independentes



Assessores Legais

