

PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ/MF nº: 28.152.272/0001-26

CONSULTORAS DE INVESTIMENTO



No montante total de
R\$ 150.000.000,00
(cento e cinquenta milhões de reais)

Código ISIN: BRUBSRCTF000

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta na CVM: a Oferta foi aprovada e registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/005, em 07 de fevereiro de 2019

Código de Negociação na B3 nº UBSR11



O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ("Fundo") está realizando uma oferta pública primária, no âmbito da sua 4ª (quarta) emissão de cotas ("4ª Emissão"), que serão distribuídas por meio de uma oferta pública de distribuição de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas ("Cotas"), nominativas e escriturais, em série única, com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) cada ("Preço de Emissão" e "Oferta", respectivamente), perfazendo o valor total de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definidas), a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472").

As Cotas serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder").

Será admitida distribuição parcial, de forma que, após atingido o volume de colocação de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Valor Mínimo da Oferta"), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas, o Coordenador Líder poderá encerrar a Oferta ("Distribuição Parcial").

Nos termos do artigo 14, §2º da Instrução CVM 400, será outorgada opção de distribuição de lote adicional.

Adicionalmente, não haverá a possibilidade de exercício da opção de distribuição de lote suplementar, nos termos do artigo 14, §1º e do artigo 24 da Instrução CVM 400.

Cada Investidor (conforme abaixo definido) deverá subscrever e integralizar a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas, equivalente ao montante de R\$ 10.000 (dez mil reais) ("Aplicação Inicial Mínima").

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), observado o disposto na página 8 deste Prospecto e no artigo 14, §4º do Regulamento do Fundo.

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, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administrador"), na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei 8.668/93") e da Instrução CVM 472. O Fundo foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários", datado de 03 de julho de 2017 e devidamente registrado na mesma data no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 5325041 ("Instrumento de Constituição"), o qual aprovou o "Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários", conforme alterado de tempos em tempos ("Regulamento"). O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas (conforme abaixo definido), sendo regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. A 4ª Emissão e a Oferta foram autorizadas por meio do Ato do Administrador datado de 23 de janeiro de 2019, registrado perante o 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, em 24 de janeiro de 2019, sob o nº 5.361.177, nos termos do artigo 18 do Regulamento do Fundo.

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, cujo objetivo, primordialmente, é o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras Hipotecárias, Letras de Crédito Imobiliário e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, além de outros ativos elencados no artigo 3º do Regulamento ("Ativos Alvo"), conforme previsto na página 7 deste Prospecto.

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.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SUA SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA, SOBRE AS COTAS OU INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS E É CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

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

O INVESTIMENTO NO FUNDO 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, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS. ANTES DE INVESTIR NAS COTAS, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DE SUA CONDIÇÃO FINANCEIRA E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 85 a 96 DESTES PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO DE SUAS COTAS, SERÁ O MAIS BENÉFICO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE SEÇÃO "REGRAS DE TRIBUTAÇÃO", NA PÁGINA 35 DESTES PROSPECTO.

AS COTAS OBJETO DA OFERTA NÃO CONTAM COM CLASSIFICAÇÃO REALIZADA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCOS.

MAIS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, À CVM E À B3, NOS ENDEREÇOS INDICADOS NA SEÇÃO 12. "IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS", NA PÁGINA 99 DESTES PROSPECTO.

A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

COORDENADOR LÍDER



CONSULTORAS DE INVESTIMENTO



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL DO
COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DAS CONSULTORAS
DE INVESTIMENTO E DO FUNDO



PARTICIPANTES ESPECIAIS



A data deste Prospecto Definitivo é 22 de fevereiro de 2019

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AVISOS IMPORTANTES

O investimento nas Cotas do Fundo 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 os Cotistas.

As informações contidas neste Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco a que o Fundo está exposto. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco” nas páginas 85 a 96 deste Prospecto.

Todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar por meio de Termo de Adesão (conforme abaixo definido), que recebeu exemplar deste Prospecto e do Regulamento, seja por via física ou eletrônica, e que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimentos, dos fatores de risco aos quais o Fundo está sujeito, bem como da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, se for o caso, além de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou alienação de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo, vide seção “Regras de Tributação” na página 37 deste Prospecto.

As Cotas do Fundo não possuem classificação de risco realizada por agência classificadora de riscos.

A rentabilidade alvo aqui mencionada não representa promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.

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 CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTES FUNDOS 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.

Este Prospecto será entregue aos Investidores durante o período de distribuição.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	7
1. SUMÁRIO DA OFERTA	17
Resumo das Características da Oferta.....	17
2. SUMÁRIO DO FUNDO	25
Objeto do Fundo	25
Como funciona um fundo imobiliário de CRI?.....	25
O que é um CRI?.....	25
Política de Investimentos	26
Alterações ao objeto e à política de investimentos do Fundo	27
Histórico do Fundo	28
Primeira Emissão de Cotas do Fundo	28
Segunda Emissão de Cotas do Fundo	28
Terceira Emissão de Cotas do Fundo.....	30
Cotações mínima, média e máxima das Cotas do Fundo	31
Distribuição de rendimentos do Fundo	31
Gráfico de rentabilidade mensal do Fundo (% am)	32
Gráfico de Rentabilidade anual do Fundo vs CDI (%aa)	32
Valor da cota desde a primeira oferta pública de cotas do Fundo	33
Ativos que compõem a carteira do Fundo.....	33
DRE Gerencial	33
Distribuição por indexador e taxa de juros média.....	34
Novas Emissões	34
Posição patrimonial do Fundo atual.....	34
Posição patrimonial do Fundo após a Oferta	35
Breve histórico do Administrador e das Consultoras de Investimento	35
Equipe das Consultoras de Investimento envolvida na Oferta.....	36
Exercício do direito de voto	36
Política de Distribuição de Resultados.....	36
Regras de Tributação	37
Tributação do Fundo	37
IOF-Títulos	38
Tributação dos Investidores	38
Responsabilidade Tributária	39
Principais fatores de risco do Fundo	39
3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	43
Quantidade e Valores das Cotas.....	43
Prazos de Distribuição	43
Distribuição Parcial.....	43
Montante da Emissão, Condições e Prazo de Subscrição e Integralização.....	44
Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta	44
Público Alvo	46
Custos da Oferta.....	47
Declaração de Inadequação.....	47
Negociação e Custódia das Cotas	47
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas	48
Cronograma	49

4. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES.....	53
Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Administrador	53
Relacionamento entre o Coordenador Líder e as Consultoras de Investimento.....	53
Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Instituição Escrituradora	53
Relacionamento entre o Administrador e as Consultoras de Investimento	53
Relacionamento entre o Administrador e a Instituição Escrituradora.....	53
5. CONFLITO DE INTERESSES	57
6. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	61
7. PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO.....	65
8. PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA	75
9. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ	79
10. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	83
11. FATORES DE RISCO.....	87
Fatores macroeconômicos relevantes.....	87
Riscos Institucionais	87
Risco de mercado e liquidez dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo	88
Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo	88
Risco relativo à rentabilidade do Fundo.....	88
Riscos tributários	88
Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas	89
Risco Tributário relacionado a CRI, LH e LCI.....	89
Risco de concentração da carteira do Fundo	89
Risco da Marcação a Mercado	90
Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário	90
Risco Operacional.....	90
Risco Referente a outros títulos e valores mobiliários	90
Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos dos créditos que lastreiam os CRI.....	90
Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atréadas aos CRI e demais Ativos Alvo	91
Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras	91
Demais riscos jurídicos	91
Risco relativo à restrição de negociação das Cotas antes do encerramento da Oferta	91
Risco do Estudo de Viabilidade	92
Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento	92
Riscos de influência de mercados de outros Países.....	92
Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo	93
Risco de o Fundo não captar o Valor Mínimo da Oferta	93
Risco de o Fundo não captar o Valor Total da Oferta.....	93
Risco de diluição decorrente de novas emissões de cotas.....	93
Inexistência de garantia de eliminação de riscos	93
Desempenho passado	93
Revisões e/ou atualizações de projeções.....	94
Riscos de despesas extraordinárias	94
Riscos de alterações nas práticas contábeis	94
Riscos de eventuais reclamações de terceiros	94
Riscos relacionados às Consultoras de Investimento	94
Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo	95

Risco de desapropriação e de sinistro	95
Risco das Contingências Ambientais	95
Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário	95
Risco relacionado à aquisição de Imóveis	95
Risco relativo à não substituição do Administrador.....	96
Risco de Governança	96
12. IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS.....	99
Administrador	99
Coordenador Líder	99
Consultoras de Investimento	100
Auditor Independente.....	100
Instituição Escriuradora	100
Assessores Legais	100
13. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS	103
Divulgação de Informações pelo Fundo	103
Informações aos Cotistas	103
Remessa de Informações à CVM.....	104
14. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	107
15. ANEXOS.....	109
ANEXO I - MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO.....	111
ANEXO II - ATO DO ADMINISTRADOR	125
ANEXO III - INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS	133
ANEXO IV - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	139
ANEXO V - REGULAMENTO DO FUNDO	165
ANEXO VI - DECLARAÇÕES DO ARTIGO 56 DA ICVM 400	221
ANEXO VII - ESTUDO DE VIABILIDADE	225

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

No âmbito do presente Prospecto, serão consideradas as definições abaixo descritas, além da adoção, por referência, e de forma subsidiária, das demais definições constantes da Instrução CVM 472 e do Regulamento:

Administrador	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, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, instituição responsável pela administração e representação do Fundo.
AGE	Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo.
AGO	Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Anúncio de Encerramento	O Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários, a ser divulgado após a distribuição das Cotas, nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	O Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da 4ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários, informando acerca do início do período de colocação das Cotas, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.
Aplicações Financeiras	São os títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos quais serão mantidas as disponibilidades financeiras do Fundo que temporariamente não estejam aplicadas em Ativos Alvo.
Aplicação Inicial Mínima	Quantidade mínima de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondentes a 100 (cem) Cotas, a serem subscritas e integralizadas por cada Investidor.
Ativos Alvo	Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras Hipotecárias, Letras de Crédito Imobiliário e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida. Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participação em sociedades imobiliárias, em decorrência de renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou da execução de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.
Auditor Independente	KPMG Auditores Independentes , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º a 8º andares (parte), 11º e 12º andares (parte) inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0001-29.

B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão , sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
BACEN	Banco Central do Brasil.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.
Comunicado de Resultado Final de Alocação	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e subscritas durante o Período de Alocação, de forma a informar se o Montante Inicial da Oferta foi totalmente atingido ou se a Oferta contará com a Distribuição Parcial.
Consultoras de Investimento	São a UBS Serviços e a REC Gestão, que prestarão serviços de consultoria de investimentos ao Fundo, na forma prevista no artigo 30 do Regulamento e no Contrato de Consultoria de Investimentos.
Contrato de Consultoria de Investimentos	Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos, celebrado entre o Fundo e as Consultoras de Investimento, em 25 de agosto de 2017.
Contrato de Distribuição	Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da Quarta Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Coordenador Líder, a UBS Serviços e a REC Gestão, em 23 de janeiro de 2019.
Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78.
Cotas	Cotas de emissão do Fundo, objeto da Oferta, que correspondem a, inicialmente, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, podendo ser aumentada em até 20% (vinte por cento), ou seja, 300.000 (trezentas mil) Cotas ou diminuída em virtude da Distribuição Parcial.
Cotas do Lote Adicional	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) das Cotas da Oferta, ou seja, até 300.000 (trezentas mil) Cotas, correspondente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, por decisão do Administrador do Fundo, após ouvidos o Coordenador Líder e as Consultoras de Investimento, nos termos da faculdade prevista no artigo 14, §2º da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Cotistas	Titulares das Cotas do Fundo.
CRI	Certificados de Recebíveis Imobiliários, emitidos em conformidade com a Lei 9.514/97 e Instrução CVM 414.
CSLL	Contribuição Social sobre Lucro Líquido.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação do Direito de Preferência	Data da liquidação das Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência.
Data de Liquidação Financeira	A data em que ocorrerá a liquidação financeira das Cotas, de acordo com o cronograma de liquidação definido pelo Coordenador Líder, constante na página 49 deste Prospecto.
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.
Direito de Preferência	Conforme previsto no artigo 18, incisos II e III do Regulamento, é assegurado aos Cotistas cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data de publicação do Anúncio de Início, o direito de preferência na subscrição das Cotas da 4ª Emissão, na proporção do número de Cotas que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas de 0,96414660170, a ser exercida no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados após o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da publicação do Anúncio de Início, observadas as demais disposições constantes no Prospecto.
Distribuição Parcial	Será admitida distribuição parcial, de forma que, após atingido o Valor Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder poderá encerrar a Oferta.
Emissão	A 4ª Emissão de Cotas do Fundo.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
Formador de Mercado	O Administrador poderá contratar uma ou mais entidades prestadoras de serviços de formador de mercado das Cotas, nos termos da Instrução CVM 472, para realizar operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas. O Formador de Mercado atuará conforme a regulamentação da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes, especialmente da B3 e da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa e da central depositária da B3.
Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.152.272/0001-26.
Governo Federal	Governo Federal da República Federativa do Brasil.
IGPM/FGV	Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Instituição Escriituradora	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , sociedade regularmente constituída e em funcionamento no País, devidamente autorizada e habilitada pelo BACEN e pela CVM para prestar os serviços de escrituração de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 11.485, de 27 de dezembro de 2010, com sede na

	cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91.
Instituições Participantes da Oferta	São o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário.
Instrução CVM 414	Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI.
Instrução CVM 472	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII.
Instrução CVM 494	Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a divulgação de informações e a distribuição de cotas dos Clubes de Investimento.
Instrução CVM 505	Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, que estabelece normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários.
Instrução CVM 516	Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, regidos pela Instrução CVM 472.
Instrução CVM 555	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação das informações dos fundos de investimento.
Instrumento de Constituição	Instrumento Particular de Constituição do Fundo, datado de 03 de julho de 2017 e devidamente registrado na mesma data, no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 5325041.
Investidores	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, ou seja, investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável.
Investidores Institucionais	Fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização.
Investidores Não Institucionais	Pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição durante o Período Alocação de Ordens, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Inicial Mínima, inexistindo valores máximos.
IOF	Imposto sobre Operações de crédito, câmbio e seguro, ou relativas a títulos ou valores mobiliários.

IR	Imposto de Renda.
IRPJ	Imposto de Renda Pessoa Jurídica.
IRRF	Imposto de Renda Retido na Fonte.
LCI	Letras de Crédito Imobiliário, títulos de emissão de bancos comerciais, bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, Caixa Econômica Federal, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e demais espécies de instituições autorizadas pelo BACEN, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel, que confere aos seus tomadores direito de crédito pelo valor nominal, juros e, se for o caso, atualização monetária nelas estipulados.
Lei das S.A.	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações.
Lei 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.
Lei 9.514/97	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.
Lei 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera a legislação do Imposto sobre a Renda, relativamente à tributação dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.
Lei 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências.
LH	Letras Hipotecárias, títulos de emissão de instituições financeiras autorizadas a conceder créditos garantidos por hipoteca, conferindo aos seus tomadores direito de crédito pelo valor nominal, atualização monetária e juros nela estipulados.
Montante Inicial da Oferta	R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, observada a possibilidade de Distribuição Parcial.
Oferta	Oferta Pública de Distribuição Primária da 4ª Emissão de Cotas do Fundo.
Oferta Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
Oferta Não Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
Participantes Especiais	São as instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelo Coordenador Líder a participar da Oferta, para auxiliar na distribuição das Cotas, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
Pedido de Subscrição	Pedido de subscrição das Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional.
Período de Alocação	Período que se inicia em 20 de março de 2019 e encerra em 03 de abril de 2019.

Período de Exercício do Direito de Preferência	O período compreendido entre os dias 06 de março de 2019 e 19 de março de 2019 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência.
Pessoas Vinculadas	Quaisquer pessoas que sejam: (i) controladores e/ou administradores do Administrador, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta e, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM 505.
Preço de Emissão	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.
Procedimento de Alocação	O procedimento de alocação de ordens conduzido pelo Coordenador Líder, por meio do qual será feita a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Inicial Mínima) ou máximos, para a definição do montante total de Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Montante Inicial 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 Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.
Prospecto	Este Prospecto de Oferta Pública de Distribuição Primária da 4ª Emissão de Cotas de Emissão do Fundo.
REC Gestão	REC Gestão de Recursos S.A. , sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Edifício Brascan Century Office, Torre B, 1º pavimento, conjunto 105, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.828.968/0001-43, que prestará serviços de consultoria de investimentos para o Fundo.

Regulamento	Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários, datado de 03 de julho de 2017 e devidamente registrado na mesma data no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 5325041, posteriormente aditado por meio de Atos do Administrador.
Reserva de Contingência	Reserva que poderá ser constituída para arcar com eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Alvo.
Taxa de Administração	O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta pelo valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definida, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Para fins do disposto acima, será considerada base de cálculo da Taxa de Administração (“ <u>Base de Cálculo da Taxa de Administração</u> ”): (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo 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.
TED	Transferência eletrônica disponível.
Termo de Adesão	Termo de Adesão ao Regulamento a ser firmado pelo Investidor no ato da subscrição das Cotas, na forma física ou eletrônica, por meio do qual este deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento e deste Prospecto, em especial aquelas referentes à política de investimento e riscos, aderindo, portanto, aos termos do Regulamento.
UBS Serviços	UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda. , sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 9º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.049.895/0001-75, que prestará serviços de consultoria de investimentos para o Fundo.
Valor Mínimo da Oferta	É o valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), que corresponde à Distribuição Parcial da Oferta e à possibilidade de seu encerramento após ser atingido este valor, conforme facultado pelo artigo 30 da Instrução CVM 400.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO DA OFERTA

Resumo das Características da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e sobre as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus anexos, e do Regulamento do Fundo, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 85 a 96 deste Prospecto.

Resumo das Características da Oferta

Emissor	Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários.
Tipo	Fundo fechado, com prazo indeterminado.
Administrador	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, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.
Ativos Alvo	Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras Hipotecárias, Letras de Crédito Imobiliário e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável tal como Letras Imobiliárias Garantidas. Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participação em sociedades imobiliárias, em decorrência de renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou da execução de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.
Destinação dos Recursos	Os recursos captados com a Emissão serão destinados para aquisição de Ativos Alvo. Os recursos também serão utilizados no pagamento da comissão de colocação e dos demais custos da Oferta. Considerando que o Fundo possui gestão ativa e discricionária, respeitada a sua política de investimentos, os Ativos Alvo que serão adquiridos pelo Fundo com a totalidade, ou mesmo com parte dos recursos captados com a Oferta, serão determinados posteriormente, ouvidas as recomendações das Consultoras de Investimento, conforme procedimento descrito no Regulamento. Para maiores informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide seção “Destinação dos Recursos” na página 83 deste Prospecto.
Rentabilidade Alvo	O Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar a variação do Índice de Mercado ANBIMA Série B (IMA-B), divulgado pela ANBIMA, acrescido de 1,00% (um por cento) ao ano. A rentabilidade alvo não representa promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78.
Data de Início da Oferta	22 de fevereiro de 2019.

Montante Inicial da Oferta	R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, observada a possibilidade de Distribuição Parcial.
Número total de Cotas a serem emitidas	1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, observada a possibilidade de Distribuição Parcial.
Lote Adicional	Nos termos do artigo 14, §2º da Instrução CVM 400 e do Contrato de Distribuição, por decisão do Administrador, após ouvidos o Coordenador Líder e as Consultoras de Investimento, a Oferta poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) da quantidade inicialmente ofertada, independentemente de novo pedido ou de modificação dos termos da Oferta.
Cotas do Lote Adicional	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) das Cotas da Oferta, ou seja, até 300.000 (trezentas mil) Cotas, correspondente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, por decisão do Administrador do Fundo, após ouvidos o Coordenador Líder e as Consultoras de Investimento, nos termos da faculdade prevista no artigo 14, §2º da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Número de Séries	A Emissão será realizada em série única.
Preço de Emissão e Preço de Integralização da Cota	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.
Aplicação Inicial Mínima	Quantidade mínima de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondentes a 100 (cem) Cotas, a serem subscritas e integralizadas por cada Investidor.
Tipo de Distribuição	Distribuição Pública Primária.
Forma de Distribuição	A Oferta será realizada pelo Coordenador Líder e pelos Participantes Especiais. Para mais informações acerca da forma de distribuição das Cotas, veja a seção “Procedimentos da Distribuição” na página 65 deste Prospecto.
Regime de Colocação	As Cotas serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, em regime de melhores esforços de colocação. Não será atribuída às Instituições Participantes da Oferta qualquer responsabilidade por eventual saldo não colocado ao Preço de Emissão.
Distribuição Parcial	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, de forma que, após atingido o Valor Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder poderá encerrar a Oferta.
Forma de Integralização	As Cotas serão integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação Financeira, conforme procedimentos operacionais da B3.
Período de Alocação	Período que se inicia em 20 de março de 2019 e encerra em 03 de abril de 2019.
Público Alvo	O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável. Não há limite máximo de investimento por quaisquer tipos de Investidores.

Direito de Preferência	Conforme previsto no artigo 18, incisos II e III do Regulamento, é assegurado aos Cotistas cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data de divulgação do Anúncio de Início, o direito de preferência na subscrição das Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas de 0,96414660170, a ser exercida no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados após o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da publicação do Anúncio de Início, observadas as demais disposições previstas neste Prospecto.
Procedimento de Alocação	As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400. Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, nos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta, verificará se: (i) o Valor Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação. No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista ou o terceiro cessionário que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá devolvidos os valores já depositados sem remuneração ou correção monetária, sem reembolso dos custos incorridos, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas Aplicações Financeiras, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, este Investidor não terá o seu pedido de subscrição ou ordem de investimento acatado, e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos sem remuneração ou correção monetária, sem reembolso dos custos incorridos, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas Aplicações Financeiras, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Oferta Não Institucional	Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Preferência, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa. Observado o disposto acima em relação ao exercício do Direito de Preferência, no mínimo 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, após ouvidas as Consultoras de Investimento, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta. O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Inicial Mínima, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e as informações a serem previstas no Prospecto.
Oferta Institucional	Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, as Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos a serem previstos no Prospecto.
Taxa de Administração	O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta pelo valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definida, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Para fins do disposto acima, será considerada base de cálculo da Taxa de Administração (“<u>Base de Cálculo da Taxa de Administração</u>”): (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo 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.
Taxa de Consultoria	As Consultoras de Investimento farão jus a uma remuneração a elas diretamente paga mensalmente pelo Fundo, totalizando o equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, a ser dividida entre as Consultoras de Investimento, calculada e paga na forma e prazo ajustados no Contrato de Consultoria de Investimentos.

Taxa de Ingresso	Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores na 4ª Emissão das Cotas.
Demais Taxas do Fundo	Com exceção da Taxa de Administração e da Taxa de Consultoria, não serão devidas quaisquer outras taxas do Fundo, incluindo taxa de saída ou de performance. O Fundo poderá cobrar taxa de ingresso dos subscritores das Cotas no mercado primário, para arcar com os custos das Novas Emissões de Cotas.
Fatores de Risco	Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” nas páginas 85 a 96 deste Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.
Divulgação	O Administrador, o Coordenador Líder, a CVM e a B3 divulgarão todos os atos e decisões relacionados ao Fundo, bem como quaisquer comunicados ao mercado relativos aos eventos relacionados à Oferta em suas páginas da rede mundial de computadores, conforme abaixo: Administrador https://www.brtrust.com.br/?administracao=fundo-de-investimentos-imobiliario-fii-ubs-br-recebiveis-imobiliarios&lang=pt (neste website, localizar o documento requerido) Coordenador Líder www.xpi.com.br (neste website, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários – Oferta Pública de Distribuição da 4ª Emissão de Cotas do Fundo” e então, localizar o documento requerido) CVM www.cvm.gov.br (neste website, clicar em “Informações de Regulados” – “Ofertas Públicas” – “Ofertas de Distribuição” – “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019” – “Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário” e clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários” e, então, localizar o documento requerido) B3 http://www.b3.com.br (neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas públicas / Saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos > “Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários – 4ª emissão” e, então, localizar o documento requerido)
Pessoas Vinculadas	Quaisquer pessoas que sejam: (i) controladores e/ou administradores do Administrador, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, por qualquer das Instituições

	Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta e, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM 505.
Admissão e Negociação das Cotas	As Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3. As Cotas 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, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.
Empresa de Auditoria	KPMG Auditores Independentes , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º a 8º andares (parte), 11º e 12º andares (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0001-29.
Instituição Escrituradora	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , sociedade regularmente constituída e em funcionamento no País, devidamente autorizada e habilitada pelo BACEN e pela CVM para prestar os serviços de escrituração de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 11.485, de 27 de dezembro de 2010, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91.
Assessor Legal do Coordenador Líder	Stocche, Forbes, Filizzola, Clápis, Passaro, Meyer e Refinetti Advogados , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/MF sob nº 15.176.391/0001-77.
Assessor Legal do Fundo	Felsberg e Pedretti Advogados e Consultores Legais , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 5º andar, CEP 01450-000, inscrito no CNPJ/MF sob nº 52.566.122/0001-43.
Informações Complementares	Quaisquer informações complementares sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às Consultoras de Investimento, aos Participantes Especiais, à B3 ou à CVM.

2. SUMÁRIO DO FUNDO

Objeto do Fundo

Como funciona um fundo imobiliário de CRI?

O que é um CRI?

Política de Investimentos

Alterações ao objeto e à política de investimentos do Fundo

Histórico do Fundo

Primeira Emissão de Cotas do Fundo

Segunda Emissão de Cotas do Fundo

Terceira Emissão de Cotas do Fundo

Cotações mínima, média e máxima das Cotas do Fundo

Distribuição de rendimentos do Fundo

Distribuição de rendimentos do Fundo

Gráfico de rentabilidade mensal do Fundo (% am)

Gráfico de Rentabilidade anual do Fundo vs CDI (%aa)

Valor da cota desde a primeira oferta pública de cotas do Fundo

Ativos que compõem a carteira do Fundo

DRE Gerencial

Distribuição por indexador e taxa de juros média

Novas Emissões

Posição patrimonial do Fundo atual

Posição patrimonial do Fundo após a Oferta

Breve histórico do Administrador e das Consultoras de Investimento

Equipe das Consultoras de Investimento envolvida na Oferta

Exercício do direito de voto

Política de Distribuição de Resultados

Regras de Tributação

Tributação do Fundo

IOF-Títulos

Tributação dos Investidores

Responsabilidade Tributária

Principais fatores de risco do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

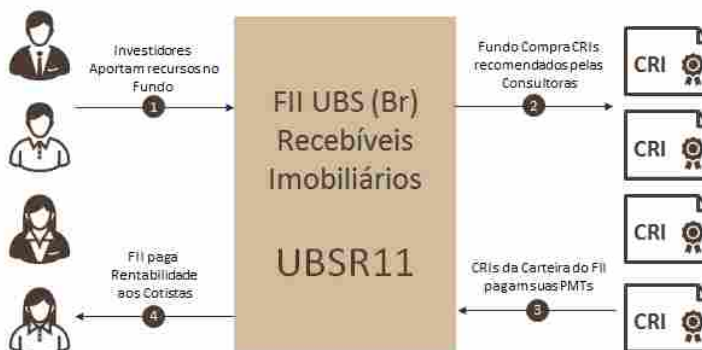
2. SUMÁRIO DO FUNDO

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO SEU REGULAMENTO E NO SEU INFORME ANUAL, LEIA-OS ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Objetivo do Fundo

Constituído sob a forma de condomínio fechado, o Fundo é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas neste Regulamento: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); (b) Letras Hipotecárias (“LH”); (c) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (d) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida (“LIG”), com prazo de duração indeterminado, sendo regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei 8.668/93 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Como funciona um fundo imobiliário de CRI?



O objetivo primordial do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, ou de direitos a eles relativos, que são: (a) CRI; (b) LH; (c) LCI; (d) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a LIG. Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.

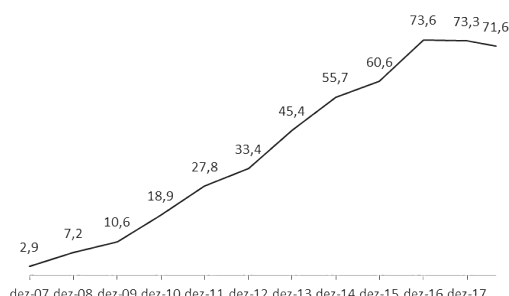
O que é um CRI?

O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) é um título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários, como financiamentos residenciais, comerciais ou para construção, contratos de aluguéis de longo prazo, arrendamento ou qualquer outro tipo de operação relacionada a créditos imobiliários. A sua emissão é exclusiva das companhias securitizadoras e podem ter por remuneração a taxa de juros prefixada, a Taxa Referencial (TR) ou taxas flutuantes, regularmente calculadas e de conhecimento público.

Características que definem os CRI - Vantagens

Isenção de Imposto de Renda para investidores pessoa física e também para FII, com condições preestabelecidas por legislação aplicável*
Lastro em crédito imobiliário, a partir de fluxo de recebíveis futuros
Normalmente, há a garantia de um ativo real, como imóveis (alienação fiduciária)
Destinado a investidores em geral
São negociados no balcão e registrados na B3

Estoque de CRI – Evolução Histórica (R\$ bilhões)



Fonte: CETIP - Data: Dez/2017

Nota: Os CRIs são disciplinados pela lei nº 9.514, de 20/11/1997 e pela ICVM nº 414 de 30/12/2004

Política de Investimentos

Os recursos do Fundo serão aplicados, pelo Administrador, de forma a permitir a aquisição de Ativos Alvo, segundo uma política de investimentos definida para proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado.

O Fundo tem por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

O Fundo visa proporcionar aos seus cotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar a variação do Índice de Mercado ANBIMA Série B (IMA-B), divulgado pela ANBIMA, acrescido de 1,00% (um por cento) ao ano. **A rentabilidade alvo aqui mencionada não representa promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.**

Para dar suporte e subsidiar o Administrador, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos lastros imobiliários vinculados aos Ativos Alvo e dos demais ativos que possam vir a integrar a sua carteira, nos termos do artigo 31, II da Instrução CVM 472/08, o Fundo contará com a consultoria especializada da UBS Serviços e da REC Gestão, na qualidade de Consultoras de Investimento.

As Consultoras de Investimento desempenharão as suas atribuições, conforme disposto no artigo 30 do Regulamento e no Contrato de Consultoria de Investimentos. As Consultoras de Investimento atuarão em conjunto na elaboração das recomendações a serem enviadas ao Administrador do Fundo, sendo certo, no entanto, que a recomendação da UBS Serviços prevalecerá em caso de divergências entre as recomendações das Consultoras de Investimento.

As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do Fundo, bem como a realização de Aplicações Financeiras deverão ser precedidas de recomendação das Consultoras de Investimento, após a sua avaliação a respeito dos referidos Ativos Alvo ou das Aplicações Financeiras, de acordo com os parâmetros previstos no Regulamento do Fundo, em especial no artigo 3º e seguintes e na legislação aplicável, devendo, ademais, respeitar os requisitos específicos descritos no inciso IV do artigo 3º do Regulamento, destacando-se que o Fundo deverá observar as características mínimas abaixo descritas, relativamente à média das carteiras de crédito que compõem o lastro de cada CRI deverão:

- a) ter LTV médio de até:
 - i. 80% (oitenta por cento) para créditos imobiliários de natureza residencial;
 - ii. 70% (setenta por cento) para créditos imobiliários de natureza não residencial; e
 - iii. 60% (sessenta por cento) para demais empréstimos com garantia real imobiliária.
- b) Prazo médio remanescente de pelo menos 24 (vinte e quatro) meses.
- c) Prazo médio remanescente de até 360 (trezentos e sessenta) meses.
- d) Saldo devedor médio de pelo menos R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Observadas as recomendações das Consultoras de Investimento, bem como respeitadas as disposições do Regulamento, em especial aquelas dispostas no artigo 3º e seguintes e da regulamentação aplicável, o Administrador poderá efetuar as aquisições e alienações de Ativos Alvo, independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

Excepcionalmente, e sem prejuízo da política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.

Tratando-se de investimentos em LCI, o Fundo poderá realizar investimentos em valores equivalentes aos descritos no §1º, do inciso VIII do artigo 3º do Regulamento. Tratando-se de investimentos em LH, o Fundo poderá realizar investimentos em valores equivalentes aos descritos no §2º, do inciso VIII do artigo 3º do Regulamento.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em Aplicações Financeiras. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de Cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras.

Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, o Administrador, exercendo a gestão do Fundo, não encontre Ativos Alvo para investimento pelo Fundo, observada a recomendação das Consultoras de Investimento, poderá distribuir o saldo de caixa aos Cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

Os Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da carteira do gestor do Fundo, disponível na página da rede mundial de computadores. O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

Os recursos das emissões de Cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas no Regulamento, em especial aquelas constantes no artigo 3º e seguintes, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos. Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá, tempestivamente, observado o disposto no artigo 18 do Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

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 na seção “Fatores de Risco” a partir da página 85 deste Prospecto, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas, tampouco conforme a Rentabilidade Alvo.

Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os eventos relacionados no artigo 8º do Regulamento. Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos acima, não obstante o disposto no artigo 3º, inciso V, do Regulamento, o Administrador poderá, excepcionalmente (a) alienar Ativos Alvo ou (b) promover a emissão de Cotas, na forma prevista no artigo 18 do Regulamento, independentemente de recomendação das Consultoras de Investimento, para fazer frente às despesas indicadas nos itens “(i)” e “(ii)”, acima, caso as Consultoras de Investimento não enviem a recomendação respectiva em tempo hábil.

O Regulamento do Fundo não prevê percentuais mínimos ou máximos nos quais devem ser aplicados os recursos do Fundo, sendo possível que o Fundo aplique até 100% (cem por cento) dos seus recursos em um único tipo de Ativo Alvo, observados os limites previstos na regulamentação aplicável.

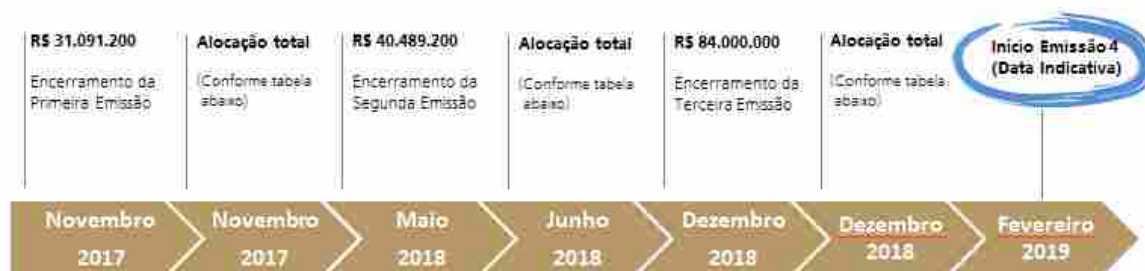
O Fundo somente poderá realizar Novas Emissões de Cotas por proposta do Administrador, após ouvidas as recomendações das Consultoras de Investimento, inclusive com o fim de adquirir novos Ativos Alvo, de acordo com a sua política de investimento, observado disposto no artigo 18 do Regulamento e no item “Novas Emissões” na página 34 deste Prospecto.

Todo e qualquer investimento e desinvestimento a ser realizado pelo Fundo será feito em conformidade com as políticas estabelecidas no artigo 3º e seguintes do Regulamento e após a recomendação das Consultoras de Investimento.

Alterações ao objeto e à política de investimentos do Fundo

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 artigo 32 e seguintes do Regulamento.

Histórico do Fundo



Fonte: Relatório mensal Dez/2018 – UBSR11 - ubs.com/re-brasil

Primeira emissão de cotas do Fundo

A primeira emissão foi iniciada na data da publicação do anúncio de início, em 03 de outubro de 2017, na qual foram ofertadas, sob o regime de melhores esforços de colocação, o montante de 2.000.000 (dois milhões) de cotas, todas nominativas e escriturais, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) e foi encerrada em 30 de novembro de 2017, mediante a publicação do anúncio de encerramento.

Na primeira emissão foram subscritas e integralizadas 310.888 (trezentas e dez mil, oitocentas e oitenta e oito) cotas, perfazendo o montante total de R\$ 31.088.800,00 (trinta e um milhões, oitenta e oito mil e oitocentos reais), sendo que 290.068 (duzentas e noventa mil e sessenta e oito) cotas foram subscritas por 406 (quatrocentos e seis) Investidores pessoas físicas não considerados Pessoas Vinculadas, 6.500 (seis mil e quinhentas) cotas foram subscritas por 2 (dois) Investidores pessoas jurídicas não considerados Pessoas Vinculadas e 14.320 (quatorze mil, trezentas e vinte) cotas foram subscritas por 10 (dez) Pessoas Vinculadas, totalizando 418 (quatrocentos e dezoito) Investidores. Não foram exercidas as opções para distribuição de lote suplementar e de lote adicional, conforme dispõem os artigos 24 e 14, parágrafos 1º e 2º, da Instrução CVM nº 400.

Os recursos captados no âmbito da primeira emissão de cotas do Fundo foram utilizados para aquisição dos seguintes Ativos Alvo:

Ativo Alvo	Série	Data de Emissão	Ativo	Emissor
CRI	297 ^a	04/02/2013	13B0002737	Brazilian Securities
CRI	353 ^a	10/10/2014	14J0045610	Brazilian Securities
CRI	361 ^a	20/05/2015	15E0186329	Brazilian Securities
CRI	369 ^a	15/12/2015	15L0648450	Brazilian Securities
CRI	371 ^a	15/12/2015	15L0676023	Brazilian Securities
CRI	235 ^a	13/06/2011	11F0031931	Brazilian Securities

Segunda emissão de cotas do Fundo

A segunda emissão foi iniciada na data da publicação do anúncio de início em 12 de abril de 2018, na qual foram ofertadas, sob o regime de melhores esforços de colocação, o montante de 300.000 (trezentas mil) cotas, todas nominativas e escriturais, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) e foi encerrada em 28 de maio de 2018, mediante a publicação do anúncio de encerramento.

Na segunda emissão foram subscritas e integralizadas 404.892 (quatrocentas e quatro mil, oitocentas e noventa e duas) cotas da segunda emissão, perfazendo o montante total de R\$ 40.489.200,00 (quarenta milhões, quatrocentas e oitenta e nove mil e duzentos reais), incluindo as cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo, no âmbito do direito de preferência e do direito de subscrição de sobras, bem como as cotas emitidas para o exercício do lote suplementar e do lote adicional. Foram exercidas as opções para distribuição de (i) lote suplementar, de forma que a quantidade de cotas inicialmente ofertada foi acrescida em 14,96% (quatorze inteiros e noventa e seis centésimos por cento), ou seja, em 44.892 (quarenta e quatro mil, oitocentas e noventa e duas) cotas, correspondente a R\$ 4.489.200,00 (quatro milhões, quatrocentos e oitenta e nove mil e duzentos reais) e de (ii) lote adicional, de forma que a quantidade de cotas inicialmente ofertada foi acrescida em 20% (vinte por cento), ou seja, em 60.000 (sessenta mil) cotas, correspondente a R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).

As cotas da segunda emissão foram subscritas por pessoas físicas, sendo que 227.455 (duzentas e vinte e cinco mil, quatrocentas e cinquenta e cinco) cotas foram subscritas por 179 (cento e setenta e nove) Cotistas do Fundo, no âmbito do direito de preferência e do direito de subscrição de sobras e 177.437 (cento e setenta e sete mil, quatrocentas e trinta e sete) cotas foram subscritas por 248 (duzentos e quarenta e oito) Investidores.

Não foi aceita a participação de Pessoas Vinculadas, tendo em vista que houve excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de cotas objeto da segunda emissão (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas do Lote Adicional).

Os recursos captados no âmbito da segunda emissão de cotas do Fundo foram utilizados para aquisição dos seguintes Ativos Alvo:

Em R\$								
Securizadora	Emissão	Código	Concentração	Status do CRI	VOLUME	Indexador	Taxa de Juros de aquisição	Data de aquisição
Brazilian Securities	1º / 217	11C0034561	Pulverizado	Performado	1.054.470	IGPM	8,00% a.a.	09-mai-18
Brazilian Securities	1º / 235	11F0031931	Pulverizado	Performado	1.800.320	TR	11,50% a.a.	09-mai-18
Brazilian Securities	1º / 255	11H0022430	Pulverizado	Performado	4.444.885	Ré	12,50% a.a.	09-mai-18
Brazilian Securities	1º / 276	11L0019399	Pulverizado	Performado	3.224.580	Ré	12,50% a.a.	09-mai-18
Brazilian Securities	1º / 297	13B0002737	Pulverizado	Performado	1.728.539	IGPM	8,00% a.a.	10-mai-18
Brazilian Securities	1º / 300	13C0028996	Pulverizado	Performado	1.132.642	IGPM	8,00% a.a.	10-mai-18
Brazilian Securities	1º / 353	14J0045610	Pulverizado	Performado	2.270.611	IGPM	8,00% a.a.	10-mai-18
Brazilian Securities	1º / 235	11F0031931	Pulverizado	Performado	2.906.199	TR	11,50% a.a.	18-mai-18
Brazilian Securities	1º / 297	13B0002737	Pulverizado	Performado	2.500.662	IGPM	8,00% a.a.	23-mai-18
Brazilian Securities	1º / 130	09J0016949	Pulverizado	Performado	62.284	Ré	12,50% a.a.	19-jun-18
Brazilian Securities	1º / 201	11A0027576	Pulverizado	Performado	541.078	IGPM	8,00% a.a.	19-jun-18
Brazilian Securities	1º / 233	11E0026004	Pulverizado	Performado	230.145	IGPM	8,00% a.a.	19-jun-18
Brazilian Securities	1º / 235	11F0031931	Pulverizado	Performado	908.811	TR	11,50% a.a.	19-jun-18
Brazilian Securities	1º / 297	13B0002737	Pulverizado	Performado	1.596.331	IGPM	8,00% a.a.	19-jun-18
Brazilian Securities	1º / 361	15E0186329	Pulverizado	Performado	5.689.844	IGPM	8,00% a.a.	19-jun-18
Brazilian Securities	1º / 369	15L0648450	Pulverizado	Performado	2.074.473	IGPM	8,00% a.a.	19-jun-18
Brazilian Securities	1º / 371	15L0676023	Pulverizado	Performado	2.162.172	IGPM	8,00% a.a.	19-jun-18
Habitasec	1º / 111	18G0627560	Corporate	Performado	6.900.000	CDI	3,00% a.a.	19-jul-18

* Valores e condições na data de aquisição.

Terceira emissão de cotas do Fundo

A terceira emissão foi iniciada na data da publicação do anúncio de início em 22 de outubro de 2018, na qual foram ofertadas, sob o regime de melhores esforços de colocação, o montante de 700.000 (setecentas mil) cotas, todas nominativas e escriturais, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) e foi encerrada em 07 de dezembro de 2018, mediante a publicação do anúncio de encerramento. Na terceira emissão foram subscritas e integralizadas 840.000 (oitocentas e quarenta mil) cotas da terceira emissão, perfazendo o montante total de R\$ 84.000.000,00 (oitenta e quatro milhões de reais), incluindo as cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo, no âmbito do direito de preferência e das cotas remanescentes, bem como as cotas emitidas para o exercício do lote adicional. Foram exercidas as opções para distribuição de

lote adicional, de forma que a quantidade de cotas inicialmente ofertada foi acrescida em 20% (vinte por cento), ou seja, em 140.000 (cento e quarenta mil) cotas, correspondente a R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais).

As cotas da terceira emissão foram subscritas preponderantemente por pessoas físicas, sendo que 527.164 (quinhentas e vinte e sete mil, cento e sessenta e quatro) cotas foram subscritas por 429 (quatrocentos e vinte e nove) Cotistas do Fundo, no âmbito do direito de preferência e 292.406 (duzentas e noventa e duas mil, quatrocentas e seis) cotas remanescentes foram subscritas por 2.564 (dois mil quinhentos e sessenta e quatro) Investidores pessoas físicas. Adicionalmente, 20.430 (vinte mil, quatrocentas e trinta) cotas foram subscritas por 28 (vinte e oito) Investidores pessoas jurídicas. Não foi aceita a participação de Pessoas Vinculadas, tendo em vista que houve excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de cotas objeto da terceira emissão (sem considerar as Cotas do Lote Adicional). Os recursos captados no âmbito da terceira emissão de cotas do Fundo foram utilizados para aquisição dos seguintes CRIs, conforme fato relevante publicado no dia 21 de dezembro de 2018:

Devedor	Indexador	Taxa de aquisição	Volume investido (R\$)
Helbor	CDI +	3,00% a.a.	19.412.446,00
Tocantins	IGPM +	10,00% a.a.	28.201.153,00
BRDU	IGPM +	10,00% a.a.	31.999.372,62
CEGG	CDI+	4,00% a.a.	5.000.000,00

Cotações mínima, média e máxima das Cotas do Fundo

A seguir, são apresentadas as cotações mínima, média e máxima das Cotas do Fundo em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários*:

Mês	Cotação máxima	Cotação mínima	Cotação média
Cotação de cada mês			
dez/17	107,00	98,11	100,68
jan/18	119,99	102,00	105,69
fev/18	116,97	100,01	110,19
mar/18	105,00	99,09	101,98
abr/18	104,90	100,20	102,17
mai/18	110,00	99,00	103,11
jun/18	103,49	96,50	99,53
juv/18	100,90	97,01	99,96
ago/18	104,00	99,50	101,41
set/18	104,00	99,25	102,83
out/18	119,99	103,01	104,69
nov/18	111,00	95,00	104,17
dez/18	107,30	101,93	104,82
Cotação de cada trimestre			
4ºT/2017	107,00	98,11	100,68
1ºT/2018	119,99	99,09	106,69
2ºT/2018	110,00	96,50	102,22
3ºT/2018	104,00	96,50	100,84
4ºT/2018	112,76	99,98	104,56
Cotação do último ano			
Dez/17 a Dez/18	108,81	99,28	103,17

* Fonte: B3. Dez/18. A negociação em Bolsa do Fundo iniciou-se em Dez/2017.

O Fundo distribui rendimentos mensalmente, tendo como período de negociação “ex-direitos” entre o 10º (décimo) e o 15º (décimo quinto) Dia Útil de cada mês.

Distribuição de rendimentos do Fundo

A seguir, são apresentadas informações relativas à distribuição de rendimentos do Fundo, desde sua entrada em funcionamento.

Mês	Valor Distribuído por Cota
dez/17	0,47
jan/18	0,45
fev/18	0,52
mar/18	0,60
abr/18	0,55
mai/18	0,69
jun/18	0,63
jul/18	1,80
ago/18	1,50
set/18	1,70
out/18	1,70
nov/18	1,11
dez/18	0,57

Gráfico de rentabilidade mensal do Fundo (% am)

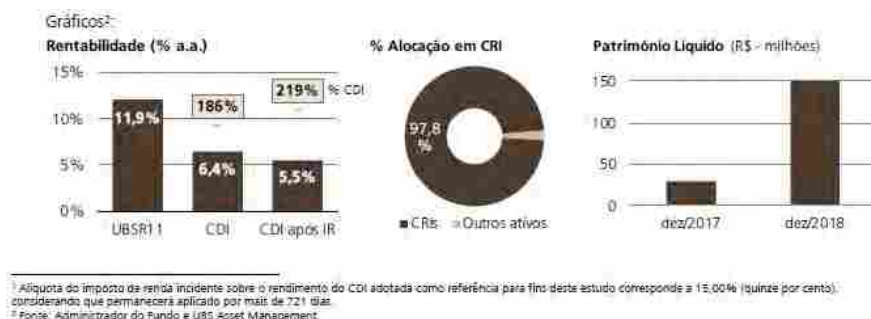
(a rentabilidade foi calculada com base na aquisição e cota a R\$ 100,00)



Fonte: Relatório mensal Dez/2018 – UBSR11 - ubs.com/re-brasil

Gráfico de Rentabilidade anual do Fundo vs CDI (%aa)

– (valor anualizado em regime de juros simples)

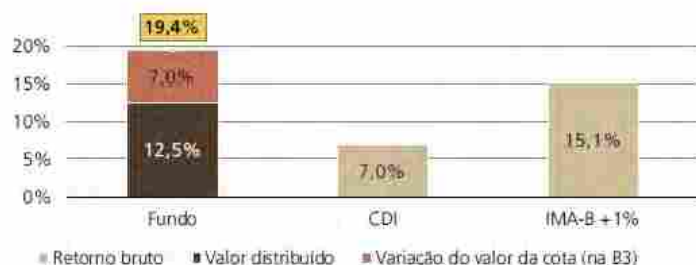


Fonte: Relatório mensal Dez/2018 – UBSR11 - ubs.com/re-brasil.

Conteúdo meramente ilustrativo e não deve ser interpretado como promessa de rentabilidade por parte da UBS Serviços e da REC Gestão. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

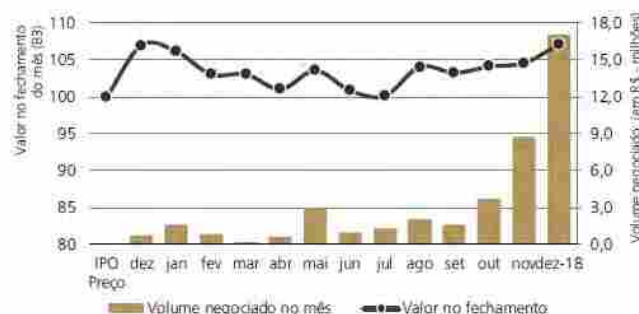
Rentabilidade total do Cotista vs outros investimentos

Acumulado 13 meses - entre dezembro de 2017 e dezembro de 2018 (em %).
A rentabilidade foi calculada com base na aquisição de cota a R\$ 100, valor equivalente ao da primeira emissão. O valor distribuído foi acumulado em regime de juros compostos.



Fonte: Relatório mensal Dez/2018 – UBSR11 - ubs.com/re-brasil.

Valor da cota desde a primeira oferta pública de cotas do Fundo Em R\$. Valor no fechamento do mês (B3) e volume negociado no mês



Fonte: Relatório mensal Dez/2018 – UBSR11 - ubs.com/re-brasil.

Ativos que compõem a carteira do Fundo

A seguir, é apresentada a relação dos Ativos Alvo que compõem a carteira do Fundo em Dez/18.

Emissor	Emissão/ Série	Código ntivo	Risco	Devedor	Região dos Imóveis	Status do CRI	Data de venimento	Indexador	Taxa de juros de aquisição	LTV	Duration (em anos)	# Créd. Imob.	# cotas de CRI	PJ	Valor
Braz.Securities	1º / 130	09J0016949	Pulverizado		Brasil	Adimplente	ago09	Pré	12,50% a.a.	28%	4,9	68	1	56.583	56.583
Braz.Securities	1º / 201	11A0027576	Pulverizado		Brasil	Adimplente	dez40	IGPM	8,00% a.a.	17%	6,0	62	10	39.862	398.618
Braz.Securities	1º / 217	11C0034561	Pulverizado		Brasil	Adimplente	fev41	IGPM	8,00% a.a.	25%	7,4	27	13	78.148	1.015.921
Braz.Securities	1º / 233	11E0026004	Pulverizado		Brasil	Adimplente	abr41	IGPM	8,00% a.a.	20%	5,9	41	4	50.377	201.507
Braz.Securities	1º / 235	11F0031931	Pulverizado		Brasil	Adimplente	mar41	TR	11,58% a.a.	51%	5,7	92	18.595	442	8.215.661
Braz.Securities	1º / 255	11H0022430	Pulverizado		Brasil	Adimplente	fev41	Pré	12,50% a.a.	34%	4,1	163	45	81.420	3.663.887
Braz.Securities	1º / 276	11L0019399	Pulverizado		Brasil	Adimplente	nov31	Pré	12,50% a.a.	17%	3,7	33	44	67.004	2.948.184
Braz.Securities	1º / 297	13B0002737	Pulverizado		Brasil	Adimplente	mai42	IGPM	8,00% a.a.	33%	4,8	60	86	84.704	7.284.580
Braz.Securities	1º / 300	13C0026996	Pulverizado		Brasil	Adimplente	fev43	IGPM	8,00% a.a.	30%	5,5	80	8	121.701	973.608
Braz.Securities	1º / 353	14J0045610	Pulverizado		Brasil	Adimplente	mai43	IGPM	8,00% a.a.	46%	3,1	76	190	20.734	3.939.400
Braz.Securities	1º / 361	15E0186329	Pulverizado		Brasil	Adimplente	mar40	IGPM	8,00% a.a.	45%	3,5	68	77	141.972	10.931.824
Braz.Securities	1º / 369	15L0648450	Pulverizado		Brasil	Adimplente	jul35	IGPM	8,00% a.a.	45%	2,8	70	343	23.257	7.976.992
Braz.Securities	1º / 371	15L0676023	Pulverizado		Brasil	Adimplente	jul35	IGPM	8,00% a.a.	40%	2,1	66	306	24.887	7.615.306
Habitasec	1º / 111	18G0627560	Corporativo	Gafisa	SP (+80%) e RJ	Adimplente	jul22	CDI +	3,00% a.a.	73%	2,2	1	6.900	898	6.194.125
Habitasec	1º / 113	18E0913224	Corporativo	Helbor (Subordinada)	SP	Adimplente	mai22	CDI +	3,00% a.a.	67%	1,9	1	20.378	925	18.856.904
Habitasec	1º / 119	18O260232	Corporativo	Ditolo	SP	Adimplente	set22	CDI +	5,00% a.a.	53%	2,2	1	2.000	1.000	1.999.090
Habitasec	1º / 123	18L1100749	Corporativo	CEGG	SP	Adimplente	dez22	CDI +	4,00% a.a.	33%	2,1	1	5.000	1.004	5.018.114
Habitasec	1º / 124	18L1128777	Loteamento	BRDI	Brasil	Adimplente	jan29	IGPM	10,00% a.a.	37%	3,6	2.947	32.000	1.002	32.060.284
Apice	1º / 145	18H0860172	Loteamento	Tocantins	Centro-Oeste	Adimplente	mai23	IGPM	10,00% a.a.	14%	2,1	7.037	2.239	12.342	27.633.693
Total CRI															146.984.280

¹⁾ Taxa de juros de aquisição corresponde à taxa média de aquisição, ponderada pela quantidade de cotas de cada marcação. LTV e # Créditos Imobiliários: dados extraídos de planilha encaminhada pela securitizadora Estruturado. LTV corresponde ao saldo do CRI sobre o saldo das garantias Imobiliárias dos setores de crédito mobiliário, valor do imóvel na contratação, se bem não de uso, valor atualizado do imóvel. # para os imóveis em garantia dos CRI Corporativos, valor de mercado no momento da emissão. Duration: Dados extraídos da planilha disponibilizada pelo Agente Fiduciário dos CRI. Duration calculada com base na taxa de juros de aquisição do ativo pelo Fundo. Os dados de LTV e # de créditos Imobiliários são de novembro de 2018. PJ e o valor são informações disponibilizadas pelo Administrador.

Fonte: Relatório mensal Dez/2018 – UBSR11 - ubs.com/re-brasil.

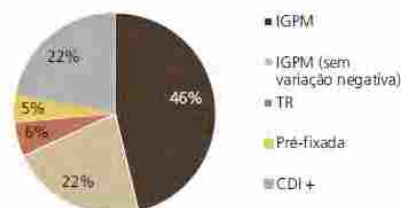
DRE Gerencial

DRE Gerencial ⁽¹⁾	dez/18	nov/18	out/18	set/18	ago/18	jul/18	jun/18	maio/18	abr/18	mar/18	fev/18	jan/18	dez/17	Anual 12 M
Receitas com CRIs	296.238	687.189	1.248.818	442.191	688.181	1.556.838	1.267.245	232.562	648.375	1.054.834	1.152.879	890.292	8.709.052	
Despesas com CRIs	9.520	1.614	1.838	2.784	28.858	76.455	25.136	56.221	15.586	50.881	27.837	84.211	259.840	
Despesas Operacionais	10.217	23.879	15.757	12.254	64.356	122.222	101.816	70.887	40.499	61.082	118.499	26.288	223.387	
Custo líquido - regime competência	347.223	688.828	10.947	188.586	333.299	1.105.333	1.168.526	171.609	174.861	888.422	1.102.215	116.274	8.136.894	
Lucro líquido - regime competência	141.242	150.528	148.998	170.102	328.944	447.982	498.229	1.054.581	838.927	968.256	1.128.970	800.111	8.491.960	
Valor distribuído	141.242	150.528	148.998	170.102	328.944	447.984	498.229	1.073.679	1.216.826	1.318.826	1.326.570	896.252	8.752.010	
Valor distribuído por cota	2,4542	2,5179	2,3989	2,4412	2,2701	2,6289	1,8000	1,3889	1,3889	1,3889	1,3889	1,3889	1,3889	

⁽¹⁾ O valor distribuído por cota, no mês de cada 12 meses, corresponde ao resultado acumulado no regime competência 12 meses e 10 dias até o mês e distribuído por 100 cotas, arredondado para cima.

Fonte: Relatório mensal Dez/2018 – UBSR11 - ubs.com/re-brasil.

Distribuição por indexador e taxa de juros média:



Por indexador, a taxa de juros média de aquisição ao ano, média ponderada pelo saldo de fechamento dos CRIs, e o indexador acumulado dos últimos 12 meses correspondem a:

Indexador	Taxa de juros de aquisição	Indexador (Índice acumulado nos últimos 12 meses)
IGPM	9,19% a.a.	7,54% a.a.
TR	11,58% a.a.	0,00% a.a.
Pré-fixada	12,50% a.a.	0,00% a.a.
CDI+	3,28% a.a.	6,42% a.a.

Fonte: Relatório mensal Dez/2018 – UBSR11 - ubs.com/re-brasil.

Novas Emissões

Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no artigo 15 do Regulamento, o Administrador poderá, após ouvidas as recomendações das Consultoras de Investimento, realizar novas emissões de Cotas no montante total de até R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas (“Novas Emissões de Cotas”).

A decisão relativa à eventual Nova Emissão de Cotas será comunicada aos Cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a Nova Emissão de Cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado os termos e condições dispostas no artigo 18 do Regulamento.

Posição patrimonial do Fundo atual

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Cotas, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (31/12/2018)	Patrimônio Líquido do Fundo (31/12/2018)	Valor Patrimonial das Cotas (31/12/2018)
1.555.780	150.173.256,61	96,5260

Posição patrimonial do Fundo após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização da totalidade das Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão ^(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão ^(*) (R\$)
1	300.000	1.855.780	178.847.907,35	96,3734
2	1.500.000	3.055.780	294.594.088,29	96,4055
3	1.800.000	3.355.780	323.587.462,11	96,4269

(*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2018, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando o Valor Mínimo da Oferta.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta.

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, acrescido do Lote Adicional.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de dezembro de 2018, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO DECORRENTE DE NOVAS EMISSÕES DE COTAS” NA PÁGINA 93 DESTE PROSPECTO.**

Breve histórico do Administrador e das Consultoras de Investimento

A BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é uma instituição financeira constituída em 2011, que conta com uma equipe de profissionais qualificados do mercado financeiro e de capitais.

A UBS Serviços é empresa integrante do Grupo UBS, conglomerado financeiro multinacional, entidade constituída em 30 de julho de 2009 e que tem por objeto a prestação de serviços de consultoria imobiliária, consultoria de investimentos e assessoria financeira, dentre outros. A área de Real Estate and Private Markets (“**REPM**”) integra a divisão de negócios Asset Management e conduz, globalmente, as atividades do Grupo UBS no setor imobiliário. No Brasil, as atividades da REPM se iniciaram no ano de 2016 e são desenvolvidas por meio da UBS Serviços.

Fundada em 2015, a REC – Real Estate Capital – é uma gestora de recursos autorizada pela CVM, que também tem atuação no mercado financeiro-imobiliário. Os sócios da REC possuem comprovada experiência nos segmentos de atuação e ampla rede de relacionamentos na indústria imobiliária local. Em setembro de 2016, a REC estabeleceu uma parceria com o UBS para atuar com exclusividade como consultora no estabelecimento da plataforma de investimentos imobiliários no Brasil.

Equipe das Consultoras de Investimento envolvida na Oferta:

Moise Politi - CEO. Com mais de 35 anos de experiência, Moise é engenheiro civil e gestor autorizado pela CVM. Foi sócio fundador da Brazilian Finance e Real Estate (“**BFRE**”), empresa pioneira no segmento financeiro-imobiliário no Brasil e trabalhou em diversas instituições financeiras, como Chase Manhattan Bank, BTG Pactual, Banco Pan e Banco Ourinvest. Participou da criação do primeiro Fundo de CRIs Imobiliário do Brasil¹.

Rodrigo Costa Mennocchi - CGA – Responsável pela área de Fundos Imobiliários de Renda. Com 18 anos de experiência, Rodrigo é engenheiro civil e gestor autorizado pela CVM. Trabalhou na Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (“BM”) como Diretor responsável por FIIs, Citibank e BTG Pactual. Foi membro do Comitê de Investimentos Discricionários do Citibank e da BFRE. Participou da criação do primeiro Fundo de CRI Imobiliário do Brasil¹.

Marcos Ayala, CFA – Responsável pela área de Fundos Imobiliários de Renda. Com 15 anos de experiência, Marcos é formado em administração de empresas e é gestor autorizado pela CVM. Possui certificação CFA e trabalhou no Lazard, Gávea Investimentos, BFRE e Banco Pan.

Frederico Porto – Responsável pela área de Fundos Imobiliários de Dívida. Com 17 anos de experiência, é advogado no Brasil e EUA. No Brasil, foi diretor da Brazilian Securities (securitizadora) e BM. Atuou por 12 anos nos EUA, 7 anos no escritório de advocacia Andrews Kurth LLP (Finanças Estruturadas) e, posteriormente, na GMAC/Rescap (atual Ally Financial).

Max Fujii – Fundos Imobiliários de Dívida. Com 17 anos de experiência, Max é formado em administração. Trabalhou no Banco Itaú, BM e Banco Pan.

Guilherme Politi – Fundos Imobiliários de Renda. Com 5 anos de experiência no mercado de Real Estate Brasil e nos EUA. Formado em administração de empresas, com pós graduação em Project Management pela University of California. Trabalha há 2 anos como Analista Sênior na REC Gestora (consultora contratada pelo UBS). Foi analista de Hotel Asset Management na Hotel Invest/ HVS. Trabalhou em Miami com crédito imobiliário na BridgeInvest. Realizou estágio na MondayOne Properties, uma commercial Real Estate Developer na California.

Garrett Duarte – Gestor de Operações (Business Management and Operations). Com 14 anos de experiência, dos quais 10 foram focados no mercado brasileiro de investimentos, Garrett também trabalhou no Washington Mutual Bank e Kibble & Prentice. Liderou o UBS Asset Management na área de finanças baseado no Rio de Janeiro.

Alexandre Freitas – Gestor de Investimentos (Investment Oversight Manager). Com 18 anos de experiência, Alexandre é formado em Ciências Contábeis e é administrador de carteiras autorizado pela CVM. Trabalhou na Tishman Speyer, Suzano Papel e Celulose, Banco Fibra e Banco Icatu.

Exercício do direito de voto

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 OBRIGATORIAS 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. A política de exercício de direito de voto do Administrador está disponível em sua rede mundial de computadores. Para mais informações a esse respeito, vide artigo 23 do Regulamento.

Política de Distribuição de Resultados

A AGO de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Respeitado o disposto no artigo 3º e seguintes do Regulamento, o Fundo deverá observar a seguinte política de destinação de resultados:

- (i) O Fundo deverá, nos termos da regulamentação aplicável, distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O Administrador apurará os resultados do Fundo de determinado mês até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente, e deverá distribuir tal resultado aos Cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo a que se refere a apuração, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência abaixo definida, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis;

¹ Fundo de Investimento Imobiliário Excellence (FEXC11), atual FII BTG Pactual Fundo de CRI.

- (ii) Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, 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 Alvo do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados nas Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência; e
- (iii) O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 1% (um por cento) do valor de mercado 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 mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, o Administrador, exercendo a gestão do Fundo, não encontre Ativos Alvo para investimento pelo Fundo, observada a recomendação das Consultoras de Investimento, poderá distribuir o saldo de caixa aos Cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os Cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da Cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da Cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

Regras de Tributação

Este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos FII e aos titulares de suas cotas, com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto. Alguns Cotistas podem estar sujeitos a tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas.

Sem prejuízo das ressalvas acima, com base na legislação brasileira em vigor, o tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma:

Tributação do Fundo

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo IR, 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 exceção à regra de tributação pelo IRRF sobre tais rendimentos, determinando que são isentos de tributação pelo imposto de renda os valores recebidos pelos FII a título de remuneração produzida por LH, CRI ou LCI. 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.

Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei 8.668/93.

Nos termos da Lei 9.779/99, o percentual máximo do total das Cotas que 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 ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

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 cinco décimos 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.

Tributação dos Investidores

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do IRRF 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.

Conforme previsto na Lei 11.033/04, são isentos de tributação pelo IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas, desde que **não** sejam titulares de Cotas que (i) representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou (ii) deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo (artigo 3º, II, parágrafo único).

A referida isenção tributária encontra-se, ainda, condicionada (i) às Cotas do Fundo estarem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e (ii) ao Fundo possuir, 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 IRRF 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. No caso de alienação das cotas em bolsa ou fora de bolsa, a alíquota do Imposto de Renda será de 20% (vinte por cento), sendo apurado de acordo com a sistemática do ganho líquido mensal, exceto na alienação fora de bolsa efetuada por cotista pessoa física, cuja tributação será conforme as regras de ganho de capital na alienação de bens e direitos de qualquer natureza.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na cessão, na alienação, na amortização ou no resgate de Cotas pelos Cotistas sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), sendo que: (i) no caso de resgate, o imposto sobre os ganhos e rendimentos será retido na fonte; e (ii) no caso de alienação, os Cotistas deverão apurar o ganho de capital e recolher o IR, de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

O imposto sobre a distribuição de rendimentos do Fundo, bem como o imposto incidente sobre a cessão, alienação, amortização ou resgate de Cotas, serão considerados: (i) antecipação do IR devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; (ii) tributação exclusiva, nos demais casos (artigo 19, lei 8.668/93).

Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL. Em relação ao PIS e à COFINS, o cotista pessoa jurídica deverá analisar sua situação específica perante a legislação brasileira a fim de verificar a tributação relativa ao seu investimento.

Imposto de Renda – Cotista Investidor Não Residente

Aos cotistas do Fundo residentes ou domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373 de 29 de setembro de 2014, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

Por sua vez, regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15. No entanto, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas, desde que **não** sejam titulares de Cotas que (i) representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou (ii) deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo (artigo 3º, II, parágrafo único). A referida isenção tributária encontra-se, ainda, condicionada (i) às Cotas do Fundo estarem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e (ii) ao Fundo possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

IOF-Títulos

Para o investidor nacional, o IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Outras operações não abrangidas anteriormente, realizadas com cotas do Fundo, estão sujeitas, atualmente, à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF-Títulos. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% (um e meio por cento) ao dia (artigo 29 do Decreto nº 6.306/07).

Responsabilidade Tributária

O Administrador é responsável pelo cumprimento de todas as obrigações tributárias, inclusive acessórias, com exceção da responsabilidade da fonte pagadora pela retenção e recolhimento do imposto sobre rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do Fundo, em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, relativamente à retenção e recolhimento do imposto sobre tais rendimentos e ganhos líquidos.

Principais fatores de risco do Fundo

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos tributários

A Lei 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata: (i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador 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. É importante destacar que, em razão do entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, conforme mencionado no “Tributação do Fundo”, o Fundo (i) recolherá o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, e (ii) recolherá integralmente o Imposto de Renda referente ao passivo acumulado.

Risco de concentração da carteira do Fundo

A Política de Investimentos do Fundo não prevê critérios de alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos Ativos Alvo, ficando esta alocação a critério do Administrador, após ouvidas as Consultoras de Investimento, observados os limites legais. A ausência de critérios de alocação dos Ativos Alvo do Fundo poderá gerar a concentração de risco dos Ativos Alvo em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada aos Ativos Alvo, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. 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, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou de Aplicações Financeiras em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos Cotistas.

Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

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

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das Cotas nos referidos mercados.

Risco Operacional

Os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras 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 Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, das Consultoras de Investimento, do Custodiante, da Instituição Escrituradora 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 Cotistas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Quantidade e Valores das Cotas

Prazos de Distribuição

Distribuição Parcial

Montante da Emissão, Condições e Prazo de Subscrição e Integralização

Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta

Público Alvo

Custos da Oferta

Declaração de Inadequação

Negociação e Custódia das Cotas

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

Cronograma

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Quantidade e Valores das Cotas

O Montante Inicial da Oferta é de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), dividido em 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, emitidas em série única, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, todas nominativas e escriturais.

A aplicação inicial mínima da Oferta é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondentes a 100 (cem) Cotas (“Aplicação Inicial Mínima”), a serem subscritas e integralizadas por cada Investidor na data de integralização de Cotas da 4ª Emissão do Fundo, não sendo admitidas cotas fracionárias, observadas as disposições pertinentes ao rateio.

Não haverá Aplicação Inicial Mínima para a subscrição de Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. A Aplicação Inicial Mínima por Investidor também não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário.

Será admitida distribuição parcial, de forma que, após atingido o Valor Mínimo da Oferta, equivalente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas, o Coordenador Líder poderá encerrar a Oferta.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 300.000 (trezentas mil) Cotas, correspondente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), por decisão do Administrador, após ouvidos o Coordenador Líder e as Consultoras de Investimento, conforme facultado pelo artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400 (“Cotas do Lote Adicional”).

As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar, nos termos dos artigos 14, §1º, e 24 da Instrução CVM 400.

Prazos de Distribuição

A colocação das Cotas somente terá início após: (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM, nos termos do artigo 10, §2º, da Instrução CVM 472; (b) a publicação do Anúncio de Início da Oferta; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

As Cotas serão distribuídas sob o regime de melhores esforços, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de publicação do Anúncio de Início, até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, observados o Período de Alocação e a Data de Liquidação Financeira.

Após a subscrição das Cotas total ou parcialmente, a distribuição será encerrada e o Coordenador Líder, conjuntamente com o Administrador, deverá publicar o Anúncio de Encerramento da Oferta.

Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta, de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Valor Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Anúncio de Encerramento será publicado. Nesta hipótese, as Cotas não subscritas durante o Período de Alocação serão canceladas pelo Administrador.

Caso não seja subscrito e integralizado o Valor Mínimo da Oferta durante o Período de Alocação, a Oferta será cancelada e os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, sem remuneração ou correção monetária, sem reembolso dos custos incorridos, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas Aplicações Financeiras, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição.

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá, no ato da aceitação da Oferta, quando da formalização do boletim de subscrição, condicionar sua adesão: (a) à colocação do Montante Inicial da Oferta até o término do Período de Alocação ou (b) à colocação de montante equivalente ao Valor Mínimo da Oferta, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item “(b)”, os Investidores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no boletim de subscrição ou (ii) a quantidade de Cotas equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente subscritas até o término do Período de Alocação e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Na hipótese de o Investidor condicionar sua adesão à Oferta conforme item “(b)” acima, mas deixar de optar entre os itens “(i)” ou “(ii)”, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “(i)” acima.

Na hipótese do parágrafo acima, os valores já integralizados serão devolvidos ao Investidores, sem remuneração ou correção monetária, sem reembolso dos custos incorridos, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de encerramento da Oferta.

As Cotas serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta em mercado de balcão não organizado, em regime de melhores esforços de colocação. Caso após a Oferta ainda permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, inclusive aquelas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escrituradora no Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação Financeira pelo Preço de Emissão.

Montante da Emissão, Condições e Prazo de Subscrição e Integralização

As Cotas serão integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação Financeira, conforme procedimentos operacionais da B3.

A Emissão e a Oferta foram deliberadas por meio do Ato do Administrador datado de 23 de janeiro de 2019, registrado perante o 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, em 24 de janeiro de 2019, sob o nº 5.361.177, conforme autorizado pelo artigo 18 do Regulamento do Fundo. A Oferta dar-se-á por intermédio das Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, nos respectivos termos de adesão, no Regulamento, neste Prospecto e na legislação vigente.

A distribuição das Cotas observará o disposto nas seções “*Procedimentos da Distribuição*” e “*Procedimentos de Alocação e Liquidação Financeira*”, nas páginas 65 e 75, respectivamente, deste Prospecto.

Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta

O Administrador ou o Coordenador Líder poderão requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resultem em um aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, de acordo com os artigos 25 e seguintes da Instrução CVM 400.

A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de divulgação de anúncio de retificação, nos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, conforme o disposto no artigo 27, da Instrução CVM 400.

Após a divulgação de anúncio de retificação, somente serão aceitas ordens dos Investidores que estiverem cientes de que a Oferta original foi alterada, nos termos do anúncio de retificação, e de que têm conhecimento das novas condições.

Além da divulgação do anúncio de retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação relevante efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores dados em contrapartida à integralização das Cotas do Fundo, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da data de divulgação da revogação, do cancelamento, do recebimento da comunicação da desistência, da suspensão ou da modificação, conforme o caso, sem qualquer remuneração ou correção monetária, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas Aplicações Financeiras, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes.

Em caso de deferimento do pedido de modificação da Oferta, a CVM poderá prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias, contados da data do referido deferimento.

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

A suspensão ou o cancelamento da Oferta serão informados aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação.

Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas Aplicações Financeiras, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes.

A revogação da aceitação deverá ser realizada pelo Investidor por escrito, por meio da Instituição Participante da Oferta pela qual tenha manifestado sua aceitação à Oferta, até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da comunicação enviada pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme mencionado acima, presumida a intenção de manter o investimento no caso de silêncio.

Público Alvo

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável. Não há limite máximo de investimento por quaisquer tipos de Investidores.

Não obstante, fica ressalvado que:

- (i) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou a titularidade das Cotas que garantam a tal Cotista o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo resultará em impactos tributários para o referido Cotista, caso trate-se de cotista pessoa física, em função da perda da isenção no pagamento do IR sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo a tal Cotista, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e
- (ii) a propriedade de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas, por incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, resultará em impactos tributários para o Fundo decorrentes da mudança de tratamento fiscal, uma vez que o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, conforme disposto na legislação em vigor.

Os Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco” a partir da página 85, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.

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, bem como deverão assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo.

As subscrições de Cotas por Pessoas Vinculadas, no âmbito da Oferta, considerando a forma de distribuição aqui descrita e estabelecida no Contrato de Distribuição, somente poderá ser feita uma única vez, na Data de Liquidação Financeira da Oferta, e desde que não haja excesso de demanda que enseje o rateio proporcional, observado que se houver excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação das Cotas para quaisquer Pessoas Vinculadas. Ainda, esta disposição não se aplica aos cotistas Pessoas Vinculadas que exerçam seu Direito de Preferência, tendo em vista que, nesta hipótese, a subscrição de Cotas pelas Pessoas Vinculadas poderá ser realizada anteriormente à Data de Liquidação Financeira e sem observância da restrição relativa ao excesso de demanda.

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores na 4ª Emissão de Cotas.

Custos da Oferta

O quadro a seguir resume os custos relacionados à Oferta, os quais serão arcados pelo Fundo com os recursos captados na Oferta:

Custos Indicativos da Oferta FII - Base R\$		% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Distribuição (Volume Base - Sem Gross Up)	3.000.000,00	2,00%	2	2,00%
Tributos sobre Comissão de Distribuição	320.420,59	0,21%	0,21	0,21%
Comissão de Estruturação (Volume Base - Sem Gross Up)	1.500.000,00	1,00%	1	1,00%
Tributos sobre Comissão de Estruturação	160.210,29	0,11%	0,11	0,11%
Assessores Legais	160.000,00	0,11%	0,11	0,11%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,21%	0,21	0,21%
Taxa ANBIMA - Registro de Oferta Pública	0	0,00%	0	0,00%
Custo de Marketing	32.000,00	0,02%	0,02	0,02%
B3 - Taxa de Análise para Listagem e Anuidade	0	0,00%	0	0,00%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	11.702,66	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (fixa)	35.107,98	0,02%	0,02	0,02%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (variável)	52.500,00	0,04%	0,04	0,04%
TOTAL	5.589.255,88	3,73%	3,73	3,73%
Todos os custos consideram o volume base da oferta				

Declaração de Inadequação

O investimento em cotas de FII representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de FII não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de 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.

Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” a partir da página 85 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

Negociação e Custódia das Cotas

Depois de as Cotas estarem integralizadas, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste Prospecto e no artigo 14 do Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo neste mercado.

O Administrador fica, nos termos do §4º do artigo 14 do Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, observada a disposição contida no artigo 17, inciso II, item (iii) do Regulamento.

O início de negociação das Cotas da 4ª Emissão do Fundo somente ocorrerá após a divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

A cada Cota subscrita e integralizada corresponderá um voto nas AGE e AGO do Fundo.

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais do seu patrimônio, as quais não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis* a partir da data de integralização.

As Cotas do Fundo são de uma única classe e darão aos seus titulares idênticos direitos políticos.

A Instituição Escriutadora emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista.

Cronograma

Segue abaixo um cronograma dos principais eventos da Oferta desde o pedido de registro automático da Oferta na CVM e indicativo dos eventos futuros a partir da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização deste Prospecto.

Ordem do evento	Evento	Data prevista para realização*
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM e na B3	24/01/2019
2.	Registro da Oferta na CVM	07/02/2019
3.	Disponibilização do Prospecto Definitivo Divulgação do Anúncio de Início da Distribuição	22/02/2019
4.	Data de início para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto na Instituição Escriuturadora	06/03/2019
5.	Data de encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	12/03/2019
6.	Data de encerramento para exercício do Direito de Preferência na B3	18/03/2019
7.	Data de encerramento da negociação do Direito de Preferência na Instituição Escriuturadora	18/03/2019
8.	Data de encerramento para exercício do Direito de Preferência na Instituição Escriuturadora Data de Liquidação Financeira do Direito de Preferência	19/03/2019
9.	Data de publicação de Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência Data de início do Período de Alocação	20/03/2019
10.	Data de encerramento do Período de Alocação	03/04/2019
11.	Data de realização do Procedimento de Alocação	04/04/2019
12.	Data de Liquidação Financeira	09/04/2019
13.	Data máxima para encerramento do prazo da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	21/08/2019

***Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas indicadas no cronograma acima representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Modificações no cronograma acima poderão ser analisadas como modificação da Oferta, nos termos do disposto nos artigos 25 e 27 a Instrução CVM 400, hipótese em que o prazo da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias. Ainda, a Oferta poderá ser suspensa pela CVM por até 30 (trinta) dias, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Administrador

Relacionamento entre o Coordenador Líder e as Consultoras de Investimento

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Instituição Escrituradora

Relacionamento entre o Administrador e as Consultoras de Investimento

Relacionamento entre o Administrador e a Instituição Escrituradora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Administrador

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Administrador. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e as Consultoras de Investimento

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Coordenador Líder não possui qualquer outro relacionamento relevante com as Consultoras de Investimento ou seu conglomerado econômico.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com as Consultoras de Investimento. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Instituição Escrituradora

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Coordenador Líder não possui qualquer outro relacionamento relevante com a Instituição Escrituradora ou seu conglomerado econômico. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Instituição Escrituradora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Administrador e as Consultoras de Investimento

O Administrador declara que não possui qualquer relacionamento relevante com as Consultoras de Investimento além daquele relativo à contratação das Consultoras de Investimento para prestação de serviços de consultoria ao Fundo, que possa configurar conflito de interesses ou que seja relevante no âmbito da Oferta. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre as Consultoras de Investimento e o Administrador.

As Consultoras de Investimento e o Administrador não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Administrador e a Instituição Escrituradora

Na data deste Prospecto, a Instituição Escrituradora e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Instituição Escrituradora e o Administrador não identificaram, na data deste Prospecto, 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)

5. CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CONFLITO DE INTERESSES

Não há potenciais situações que podem ensejar conflitos de interesse.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre o Fundo (representado pelo Administrador) e o Coordenador Líder e disciplina a forma de colocação das Cotas desta Emissão. Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Coordenador Líder e do Administrador, cujos endereços físicos encontram-se descritos na seção “Informações Complementares” na página 107 deste Prospecto.

A distribuição das Cotas será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços, e observará o prazo máximo de distribuição primária de 6 (seis) meses, contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início, até a data de publicação do Anúncio de Encerramento, não sendo as Instituições Participantes da Oferta responsáveis por eventual saldo não colocado ao Preço de Emissão.

A colocação pública das Cotas da 4ª Emissão terá início após a concessão do registro automático da Oferta pela CVM, a disponibilização do Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início.

As Instituições Participantes da Oferta farão jus a uma remuneração pelos serviços de distribuição das Cotas, nos termos do Contrato de Distribuição.

Remuneração das Instituições Participantes da Oferta

Pela prestação dos serviços de distribuição das Cotas da Oferta, será devida pelo Fundo ao Coordenador Líder a remuneração equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor total de subscrições de Cotas da 4ª Emissão efetivamente colocadas pelo Coordenador Líder, calculado com base no preço de integralização das Cotas, incluindo as Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência (“Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição”).

Adicionalmente à Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração pela coordenação da Oferta correspondente a 1% (um por cento) sobre o valor total da Oferta ou sobre o valor integralizado das Cotas da 4ª Emissão, o que for maior (“Comissão de Coordenação e Estruturação” e, em conjunto com a Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição, “Comissões”).

O pagamento das Comissões acima mencionadas será realizado pelo Fundo de acordo com o prazo e forma estabelecidos no Contrato de Distribuição.

A título de remuneração pelo desempenho das obrigações previstas no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, o Participante Especial fará jus, na Data de Liquidação Financeira, a uma comissão incidente sobre o montante efetivamente distribuído pela respectiva Instituição Participante da Oferta, que variará a depender do montante colocado pela respectiva instituição, nos termos da abaixo: (“Comissionamento dos Participantes Especiais”):

$$C = VI \times FC$$

sendo,

C: Comissionamento

VI: Volume Integralizado

FC: Fator de Comissão, definido da seguinte forma:

<i>Faixa da Ordem enviada pelo Participante Especial</i>	<i>Fator de Comissão*</i>
Até R\$5.000.000,00, inclusive	1,25%
Entre R\$5.000.000,01 e R\$15.000.000,00, inclusive	1,50%
Acima de R\$15.000.000,00	1,85%

()*: Para definição do Fator de Comissão, será considerado o volume da ordem enviado pelo respectivo Participante Especial incluídas as cotas subscritas no direito de preferência, e aquelas eventualmente emitidas com o exercício da Opção de Cotas do Lote Adicional.

O Comissionamento dos Participantes Especiais será deduzido do comissionamento a ser pago ao Coordenador Líder. O somatório do Comissionamento dos Participantes Especiais está limitado à comissão do Coordenador Líder indicada acima. O Comissionamento dos Participantes Especiais, conforme descrita acima, será pago pelo Fundo, por meio da B3, na Data de Liquidação Financeira, nos termos do Contrato de Distribuição.

7. PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a Oferta no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o Plano de Distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta, que deverão assegurar (a) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (b) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo; e (c) que seus representantes de venda recebam previamente exemplares deste Prospecto e do Regulamento, seja por via física ou eletrônica, para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas Instituições Participantes da Oferta (“Plano de Distribuição”).

As Instituições Participantes da Oferta deverão, ainda, na execução das atividades de distribuição previstas no Plano de Distribuição, (a) recomendar aos Investidores a leitura cuidadosa dos termos e condições estipulados no Regulamento, neste Prospecto e no boletim de subscrição, especialmente dos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e a seção que trata dos “Fatores de Risco”; e (b) informar os Investidores, antes da apresentação dos boletins de subscrição, sobre a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de liquidação da Oferta.

Após a concessão do registro automático da Oferta pela CVM, ocorrerá a disponibilização deste Prospecto aos Investidores e a publicação do Anúncio de Início.

A distribuição das Cotas observará ainda as seguintes condições:

- (i) a distribuição das Cotas somente terá início após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM, (b) a publicação do Anúncio de Início da Oferta e (c) a disponibilização do Prospecto aos Investidores;
- (ii) a Oferta terá como Público Alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (iii) caso, após a Oferta ainda permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escrituradora no Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação Financeira pelo Preço de Emissão;
- (iv) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, declarando se é ou não Pessoa Vinculada, conforme o disposto no item “*Oferta Não Institucional*” desta seção, na página 68 deste Prospecto;
- (v) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais;
- (vi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, declarando se é ou não Pessoa Vinculada, conforme disposto no item “*Oferta Institucional*” desta seção, na página 70 deste Prospecto;
- (vii) após o término do Período de Alocação, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;

(viii) os Investidores deverão integralizar as Cotas à vista em moeda corrente nacional, com recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação Financeira, sob pena de não o fazendo, ter sua respectiva subscrição automaticamente cancelada;

(ix) tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá, no ato da aceitação da Oferta, quando da formalização do boletim de subscrição, condicionar sua adesão: (a) à colocação do Montante Inicial da Oferta até o término do Período de Alocação ou (b) à colocação de montante equivalente ao Valor Mínimo da Oferta, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item “(b)”, os Investidores poderão indicar o desejo de adquirir (1) a totalidade das Cotas indicadas no boletim de subscrição ou (2) a quantidade de Cotas equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente subscritas até o término do Período de Alocação e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Na hipótese de o Investidor condicionar sua adesão à Oferta conforme item “(b)” acima, mas deixar de optar entre os itens “(1)” ou “(2)”, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “(1)” acima;

(x) no ato da formalização da subscrição das Cotas do Fundo pelos Investidores, além da assinatura do boletim de subscrição, o Investidor deverá declarar ter lido o Prospecto e o Regulamento do Fundo, declarando se é ou não Pessoa Vinculada. O Investidor deverá declarar, ainda, por meio da assinatura, ainda que eletrônica, de Termo de Adesão, estar ciente (a) das disposições contidas no Regulamento, especialmente aquelas referentes à política de investimento, à composição da carteira do Fundo e à taxa de administração, conforme definida no Regulamento; e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos neste Prospecto e no Regulamento.

Adicionalmente, a distribuição das Cotas será realizada na forma e condições seguintes:

(i) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, §5º, da Instrução CVM 400;

(ii) caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400 e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta, que deverá repassar tal informação ao Coordenador Líder até as 16h00 do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação;

(iii) caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 28 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores o cancelamento da Oferta;

(iv) nas hipóteses dos itens “(ii)” e “(iii)” acima, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, sem remuneração ou correção monetária, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas Aplicações Financeiras, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação ou do cancelamento da Oferta, respectivamente;

(v) os boletins de subscrição deverão ser celebrados, observado o disposto no Contrato de Distribuição e na regulamentação aplicável, notadamente o artigo 31 da Instrução CVM 400.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota, que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da fixação dos valores referentes à primeira distribuição de rendimentos pelo Fundo, após o encerramento da Oferta, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tais Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da fixação dos valores referentes à primeira distribuição de rendimentos pelo Fundo, após o encerramento da Oferta, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas em mercado de bolsa administrado pela B3. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo serão aplicadas em Aplicações Financeiras. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de Cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras. O Fundo deverá distribuir o primeiro rendimento oriundo de tais aplicações aos Cotistas subscritores de Cotas no âmbito da Oferta, *pro rata temporis*, contado a partir da respectiva data de integralização de Cotas, quando ocorrerá a conversão do recibo em Cota.

Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas, detentores de cotas de emissão do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas de 0,96414660170.

A quantidade máxima de Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), o exercício do Direito de Preferência poderá ser realizado junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), o exercício do Direito de Preferência poderá ser realizado junto à Instituição Escriutadora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escriutadora, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio da Instituição Escriutadora, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escriutadora, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pela Aplicação Inicial Mínima; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos no item “*Distribuição Parcial*” da seção “*Características da Oferta*”, na página 43 deste Prospecto.

A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escriuradora, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e à Instituição Escriuradora, e não havendo a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo, (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas, o qual não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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 às Aplicações Financeiras calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

Oferta Não Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa.

Observado o disposto acima em relação ao exercício do Direito de Preferência, no mínimo 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, após ouvidas as Consultoras de Investimento, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta.

O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Inicial Mínima, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item “*Distribuição Parcial*” da seção “*Características da Oferta*”, na página 43 deste Prospecto;

(iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação Financeira pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o critério de colocação da oferta não institucional;

(iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até as 11:00 da Data de Liquidação Financeira. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta;

(v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação Financeira, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas no item “*Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta*” da seção “*Características da Oferta*”, na página 44 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista no item “*Critério de Colocação da Oferta Não Institucional*” desta seção, na página 70 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e

(vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e no item “*Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta*” da seção “*Características da Oferta*”, na página 44 deste Prospecto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, DESTES PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS 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(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, 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(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO(S) PEDIDO(S) 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(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO 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.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Subscrição serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional e o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, após ouvidas as Consultoras de Investimento, decidam não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição, não sendo consideradas frações de Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, após ouvidas as Consultoras de Investimento, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

Oferta Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, as Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes do encerramento do Período de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Inicial Mínima por Investidor;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, nos termos do descrito no item “*Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional*” desta seção, na página 71 deste Prospecto;
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item “*Distribuição Parcial*” da seção “*Características da Oferta*”, na página 43 deste Prospecto;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão; e

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação Financeira, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e no item “*Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta*” da seção “*Características da Oferta*”, na página 44 deste Prospecto.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, após ouvidas as Consultoras de Investimento, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de FII.

Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, e o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor não fará a qualquer rendimento ou correção monetária até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Montante Inicial 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 Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, nos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Valor Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o comunicado de resultado final da alocação.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista ou o terceiro cessionário que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá devolvidos os valores já depositados sem remuneração ou correção monetária, sem reembolso dos custos incorridos, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas Aplicações Financeiras, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos aos Investidores sem remuneração ou correção monetária, sem reembolso dos custos incorridos, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas Aplicações Financeiras, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação Financeira, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Caso, na Data de Liquidação Financeira, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escrituradora no Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação Financeira pelo Preço de Emissão.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

O Administrador pode vir a contratar um ou mais prestadores de serviços de formação de mercado das Cotas do Fundo (“Formadores de Mercado”), nos termos da Instrução CVM 472. Os Formadores de Mercado atuarão conforme regulamentação da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes, especialmente da B3 e da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa e da central depositária da B3. Os Formadores de Mercado realizarão operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas de emissão do Fundo. As obrigações dos Formadores de Mercado deverão estar previstas em instrumento de contratação específico, que deverá observar a legislação aplicável.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos da presente distribuição serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, após ouvidas as recomendações das Consultoras de Investimento. Considerando que o Fundo possui gestão ativa e discricionária, os Ativos Alvo que serão adquiridos com os recursos captados na Oferta serão determinados posteriormente, após ouvidas as recomendações das Consultoras de Investimento, conforme previsto no Regulamento do Fundo. A Distribuição Parcial das Cotas não afetará a alocação dos recursos captados nos Ativos Alvo.

Além da aquisição de Ativos Alvo, os recursos também serão utilizados no pagamento das Comissões e dos demais custos da Oferta.

Mais informações sobre a destinação dos recursos desta 4ª Emissão encontram-se no Estudo de Viabilidade, que consta no Anexo VII deste Prospecto.

Com base no Preço de Emissão, estima-se que os recursos líquidos provenientes da Oferta, caso colocada em sua totalidade, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas neste Prospecto, serão da ordem de aproximadamente R\$ 144.410.744,12 (cento e quarenta e quatro milhões, quatrocentos e dez mil, setecentos e quarenta e quatro reais).

Assim sendo, os recursos da presente Oferta serão destinados integralmente para aquisição dos Ativos Alvo, descontados os Custos da Oferta (conforme seção “Custos da Oferta” na página 47 deste Prospecto).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. FATORES DE RISCO

Fatores macroeconômicos relevantes

Riscos Institucionais

Risco de mercado e liquidez dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo

Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

Riscos tributários

Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Risco Tributário relacionado a CRI, LH e LCI

Risco de concentração da carteira do Fundo

Risco da Marcação a Mercado

Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

Risco Operacional

Risco Referente a outros títulos e valores mobiliários

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos dos créditos que lastreiam os CRI

Risco de Execução das Garantias Eventualmente Areladas aos CRI e demais Ativos Alvo

Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Demais riscos jurídicos

Risco relativo à restrição de negociação das Cotas antes do encerramento da Oferta

Risco do Estudo de Viabilidade

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

Riscos de influência de mercados de outros Países

Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo

Risco de o Fundo não captar o Valor Mínimo da Oferta

Risco de o Fundo não captar o Montante Inicial da Oferta

Risco de diluição decorrente de novas emissões de cotas

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Desempenho passado

Revisões e/ou atualizações de projeções

Riscos de despesas extraordinárias

Riscos de alterações nas práticas contábeis

Riscos de eventuais reclamações de terceiros

Riscos relacionados às Consultoras de Investimento

Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo

Risco de desapropriação e de sinistro

Risco das Contingências Ambientais

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

Risco relacionado à aquisição de Imóveis

Risco relativo à não substituição do Administrador

Risco de Governança

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. 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 neste Prospecto 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 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 e as Instituições Participantes da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de fundos de investimento imobiliário 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:

Fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, 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) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pelas Consultoras de Investimento, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do Fundo, 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 resultantes de seus investimentos.

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de mercado e liquidez dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo

Caso o Fundo, por qualquer motivo, decida alienar ativos integrantes de sua carteira, poderá enfrentar dificuldade diante da pouca liquidez dos Ativos Alvo no mercado secundário. O mesmo também poderá ocorrer caso venham a ser executadas eventuais garantias atreladas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores dos lastros dos CRI, LH, LCI e demais ativos permitidos nos termos do Regulamento, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, LH, LCI e demais ativos permitidos nos termos do Regulamento, conforme aplicável, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos para o Fundo ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos tributários

A Lei 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos

do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- (i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador 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. É importante destacar que, em razão do entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, conforme mencionado no “Tributação do Fundo”, o Fundo (i) recolherá o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, e (ii) recolherá integralmente o Imposto de Renda referente ao passivo acumulado.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

Risco tributário relacionado a CRI, LH e LCI

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, 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 os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo

A Política de Investimentos do Fundo não prevê critérios de alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos Ativos Alvo, ficando esta alocação a critério do Administrador, após ouvidas as Consultoras de Investimento, observados os limites legais. A ausência de critérios de alocação dos Ativos Alvo do Fundo poderá gerar a concentração de risco dos Ativos Alvo em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada aos Ativos Alvo, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. 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, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou de Aplicações Financeiras em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco da marcação a mercado

Os Ativos Alvo 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.

Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

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

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das Cotas nos referidos mercados.

Risco operacional

Os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras 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 Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, das Consultoras de Investimento, do Custodiante, da Instituição Escrituradora 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 Cotistas.

Risco referente a outros títulos e valores mobiliários

Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM 472, 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 da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos dos créditos que lastreiam os CRI

A ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado, amortização antecipada ou vencimento antecipado dos créditos que lastreiam os CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, de tais créditos, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores de acordo

com a Política de Investimentos e à mesma taxa estabelecida para os CRI e eventualmente afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo gestor ou pelo custodiante, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos CRI e demais Ativos Alvo

O investimento em CRI e demais Ativos Alvo 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 e demais Ativos Alvo, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI e demais Ativos Alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI e demais Ativos Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais CRI e demais Ativos Alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI e demais Ativos Alvo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco relativos às operações de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

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.

Demais riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à restrição de negociação das Cotas antes do encerramento da Oferta

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota, que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à sua Cota e se converterá em tal Cota do Fundo depois de publicado o Anúncio de Encerramento, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Risco do Estudo de Viabilidade

Como as Consultoras de Investimento foram responsáveis pela elaboração do Estudo de Viabilidade do Fundo, o qual é embasado em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções realizadas pelas próprias Consultoras de Investimento, estes dados podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua e podem conter análise tendenciosa, e com viés de mercado adotado pelas Consultoras de Investimento.

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador e das Consultoras de Investimento, que atendam à Política de Investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo.

A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, considerando que, enquanto o Fundo não aloque seus recursos em Ativos Alvo, recursos do Fundo permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

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, consequentemente, 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, as Consultoras de Investimento 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.

Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo

Conforme o 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 da Emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou da opinião dos Cotistas minoritários.

Risco de o Fundo não captar o Valor Mínimo da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não sejam subscritas Cotas em valor suficiente para que seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, o que ensejará o cancelamento da Oferta e a respectiva devolução dos valores integralizados pelos Investidores, prejudicando a expectativa de rentabilidade dos Investidores, já que tais valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período.

Risco de o Fundo não captar o Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, ainda que tenha sido atingido o Valor Mínimo da Oferta, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará limitada aos Ativos Alvo que o Fundo conseguir adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência desta diminuição do valor de patrimônio do Fundo.

Risco de diluição decorrente de Novas Emissões de Cotas

O Fundo poderá, no futuro, realizar Novas Emissões de Cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Alvo. Neste sentido, os Cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de AGE, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Adicionalmente, os cotistas podem vir a ser diluídos caso o valor de emissão de novas cotas seja superior ao valor patrimonial das cotas.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venham a ser disponibilizados acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, crédito, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo e o Administrador não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência 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 Alvo, 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 CVM 516.

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 emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução CVM 516 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 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 arbitrais, administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos arbitrais, administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes 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 às Consultoras de Investimento

A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Alvo, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho das Consultoras de Investimento na realização de suas atividades. Não há garantias de que as Consultoras de Investimento permanecerão nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que estas consigam manter membros

qualificados em sua administração. A incapacidade das Consultoras de Investimento de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estas venham a renunciar sua posição de Consultora de Investimento do Fundo e a inaptidão do Administrador em contratar outras Consultoras de Investimento 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.

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 servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI 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 Alvo poderão ser adversamente afetados.

Risco de desapropriação e de sinistro

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre os Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições das operações relacionadas aos Ativos Alvo. Ainda, os imóveis que eventualmente passem a integrar o patrimônio do Fundo podem estar sujeitos a algum tipo de restrição por determinação do poder público, em decorrência, por exemplo, do atendimento de posturas municipais, demandando a concessão de licenças pelos órgãos competentes para o exercício de determinadas atividades no imóvel.

Risco das contingências ambientais

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

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, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos Ativos Alvo que serão investidos pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data deste Prospecto poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos Ativos Alvo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco relacionado à aquisição de imóveis

Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias, em decorrência da realização de garantias ou dação em pagamento dos Ativos Alvo. E os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de

propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do Imóvel que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou ainda pendências de regularidade do Imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do Imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Risco relativo à não substituição do Administrador

Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Instrução CVM 472/08. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de governança

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

12. IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS

Administrador

Coordenador Líder

Consultoras de Investimento

Auditor Independente

Instituição Escrituradora

Assessores Legais

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. IDENTIFICAÇÕES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS

Encontra-se a seguir os dados de identificação do Administrador, do Coordenador Líder e das Consultoras de Investimento. O presente sumário não contém todas as informações que os Investidores devem considerar antes de adquirir as Cotas do Fundo. Os Investidores devem ler o Prospecto como um todo, incluindo seus anexos e as informações contidas na Seção “Fatores de Risco”, antes de tomar uma decisão de investimento.

Administrador

Dados de Contato:

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

Endereço: Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi

CEP 01451-011, São Paulo/SP

Att.: Sr. Danilo Christófaro Barbieri

Telefone: +55 (11) 3133-0350

E-mail: funds@brltrust.com.br e juridico.fundos@brltrust.com.br

Website: <https://www.brltrust.com.br/?administracao=fundo-de-investimentos-imobiliario-fii-ubs-br-recebiveis-imobiliarios&lang=pt> (neste website, localizar o documento requerido)

Para mais detalhes acerca do perfil, atribuições e responsabilidades do Administrador, veja o Regulamento do Fundo no Anexo V deste Prospecto.

Declaração do Administrador nos termos do artigo 56, caput e §5º, da Instrução CVM 400:

O Administrador, representado por seu diretor, Sr. Danilo Christófaro Barbieri, declara que:

- a) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações (i) prestadas por ocasião do registro da Oferta; e (ii) fornecidas ao mercado durante a Oferta; e
- b) o presente Prospecto (i) contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores acerca da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades e sua situação econômico-financeira, e dos riscos inerentes e quaisquer outras informações relevantes para uma tomada de decisão fundamentada; e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Coordenador Líder

Dados de Contato:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares

CEP 04543-907, São Paulo/SP

Att.: Sr. Fábio Fukuda e Sra. Ana Alves

Telefone: +55 (11) 3526-1300

E-mail: dcm@xpi.com.br e termodeadesao.rf@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br (neste website, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários – Oferta Pública de Distribuição da 4ª Emissão de Cotas do Fundo” e então, localizar o documento requerido)

Declaração do Coordenador Líder nos termos do artigo 56, §5º, da Instrução CVM 400:

O Coordenador Líder, representado por seus diretores estatutários, declara que:

- a) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações fornecidas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta são suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- b) o presente Prospecto (i) contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores acerca da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades e sua situação econômico-financeira, e dos riscos inerentes e quaisquer outras informações relevantes para uma tomada de decisão fundamentada; e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Consultoras de Investimento

Dados de Contato:

UBS BRASIL SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 9º andar, parte, Itaim Bibi

CEP 04538-132, São Paulo/SP

Telefone: +55 (11) 2767-6500

Att.: Sr. Alexandre Dalpiero de Freitas

E-mail: alexandre.freitas@ubs.com

Website: www.ubs.com/re-brasil (neste website em “FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários”, clicar em “Documentos da Oferta – 4ª emissão”, depois clicar em “Prospecto da Oferta”)

Dados de Contato:

REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Edifício Brascan Century Office, Torre B, 1º pavimento, conjunto 105, Itaim Bibi

CEP 04534-002, São Paulo/SP

Att.: Sr. Rodrigo Costa Mennocchi

Telefone: +55 (11) 2767-6382

E-mail: rodrigo.mennocchi@ubs.com

Website: www.recbf.com/fundos (neste website clicar em “FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários”, abaixo do tópico Prospecto e Emissão, clicar em “Prospecto 4ª emissão”)

Auditor Independente

Dados de Contato:

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES

Endereço: Avenida Dionysia Alves Barreto, nº 500, 10º andar, cj. 1.001, Centro

CEP 06086-050, Osasco/SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Att.: Sr. Cristiano Fiuza

Telefone: +55 (11) 2856-5300

Website: www.kpmg.com.br

Instituição Esrituradora

Dados de Contato:

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

Endereço: Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201

Rio de Janeiro/RJ

Att.: Paulo Sá

Telefone: +55 3514-000

Website: www.oliveiratrust.com.br

Assessores Legais

FELSBERG E PEDRETTI ADVOGADOS E CONSULTORES LEGAIS

Endereço: Avenida Cidade Jardim, nº 803, 5º andar, Jardim Paulistano

CEP 01453-000, São Paulo/SP

Att.: Fernanda Amaral

Telefone: +55 (11) 3141-9130

E-mail: fernandaamaral@felsberg.com.br

Website: www.felsberg.com.br

STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLÁPIS, PASSARO, MEYER E REFINETTI ADVOGADOS

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar, Vila Olímpia

CEP 04538-132, São Paulo/SP

Att.: Marcos Ribeiro

Telefone: +55 (11) 3755-5464

E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br

Website: <http://stoccheforbes.com.br/>

13. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

Divulgação de Informações pelo Fundo

Informações aos Cotistas

Remessa de Informações à CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

Divulgação de Informações do Fundo

O Administrador divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e Investidores em geral acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Nesse sentido, todos os atos e decisões relacionados ao Fundo serão divulgados na página da rede mundial de computadores do Administrador (<https://www.brtrust.com.br/>).

Informações aos Cotistas

O Administrador divulgará as informações eventuais sobre o Fundo, descritas no artigo 41 da Instrução CVM 472, na periodicidade lá indicada. Ademais, o Administrador divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais Investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas.

Ademais, 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 472;
- (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 472;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da AGO; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na AGO.

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

Os documentos ou informações referidas acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011 e no website <https://www.brtrust.com.br/>.

O Administrador deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos no item acima; e (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a AGE, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da AGE;

- (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 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM 472 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 AGE; 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 472.

Considera-se relevante, para os efeitos da alínea (iii), acima, qualquer deliberação da assembleia geral 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 de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Cumpra ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

Remessa de Informações à CVM

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à disponibilização das informações referida no item “Informação aos Cotistas”, acima, enviar as informações à CVM, bem como à B3, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

14. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Esclarecimentos a Respeito da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Esclarecimentos a Respeito da Oferta

Esclarecimentos adicionais a respeito da Oferta, bem como cópias do Regulamento e deste Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às Consultoras de Investimento, à CVM e à B3, nos endereços a seguir indicados:

Administrador:

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

Endereço: Rua Endereço: Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi
CEP 01451-011

São Paulo/SP

Att.: Sr. Danilo Christóforo Barbieri

Telefone: +55 (11) 3133-0350

E-mail: funds@brltrust.com.br e juridico.fundos@brltrust.com.br

Website: <https://www.brltrust.com.br/?administracao=fundo-de-investimentos-imobiliario-fii-ubs-br-recebiveis-imobiliarios&lang=pt> (neste website, localizar o documento requerido)

Coordenador Líder:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares

CEP 04543-907, São Paulo/SP

Att.: Sr. Fábio Fukuda e Sra. Ana Alves

Telefone: +55 (11) 3526-1300

E-mail: dcm@xpi.com.br e termodeadesao.rf@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br (neste website, clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários – Oferta Pública de Distribuição da 4ª Emissão de Cotas do Fundo” e então, localizar o documento requerido)

Consultoras de Investimento:

UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda.

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 9º andar, parte, Itaim Bibi

CEP 04538-132

São Paulo/SP

Telefone: +55 (11) 2767-6500

Att.: Sr. Alexandre Dalpiero de Freitas

E-mail: alexandre.freitas@ubs.com

Website: www.ubs.com/re-brasil (neste website em “FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários”, clicar em “Documentos da Oferta – 4ª emissão”, depois clicar em “Prospecto da Oferta”)

REC Gestão de Recursos S.A.

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Edifício Brascan Century Office, Torre B, 1º pavimento, conjunto 105, Itaim Bibi

CEP 04534-002

São Paulo/SP

Att.: Sr. Rodrigo Costa Mennocchi

Telefone: +55 (11) 2767-6382

E-mail: rodrigo.mennocchi@ubs.com

Website: www.recbf.com/fundos (neste website clicar em “FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários”, abaixo do tópico Prospecto e Emissão, clicar em “Prospecto 4ª emissão”)

Comissão de Valores Mobiliários

Endereço: Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar

Rio de Janeiro/RJ

e

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

São Paulo/SP

Website: www.cvm.gov.br (neste website, clicar em “Informações de Regulados” – “Ofertas Públicas” – “Ofertas de Distribuição” – “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019” – “Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário” e clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários” e, então, localizar o documento requerido)

B3 – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar

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 > “Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários – 4ª emissão” e, então, localizar o documento requerido)

15. ANEXOS

- ANEXO I** - MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO
- ANEXO II** - ATO DO ADMINISTRADOR
- ANEXO III** - INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
- ANEXO IV** - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
- ANEXO V** - REGULAMENTO DO FUNDO
- ANEXO VI** - DECLARAÇÕES DO ARTIGO 56 DA ICVM 400
- ANEXO VII** - ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CÓDIGO ISIN DO ATIVO	EMISSION	
BRUBSRCTF000	Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários CNPJ/MF: 28.152.272/0001-26	
NÚMERO DO BOLETIM	DATA DA SUBSCRIÇÃO	
[•]	[•]	
ADMINISTRADOR	CNPJ/MF	
BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	13.486.793/0001-42	
ENDEREÇO	CIDADE	UF
Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi	São Paulo	SP
CARACTERÍSTICAS DA OFERTA		
Distribuição pública da quarta emissão, no mercado de balcão não organizado, de, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) Cotas e, no máximo, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários (“<u>Fundo</u>”), com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) cada, somando o montante mínimo da emissão o valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“<u>Valor Mínimo da Oferta</u>”) e o total da emissão o valor de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) (“<u>Montante Inicial da Oferta</u>”), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, conforme abaixo definidas. Nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 300.000 (trezentas mil) Cotas, correspondente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), por decisão do Administrador do Fundo, após ouvido o Coordenador Líder e as Consultoras de Investimento (“<u>Cotas do Lote Adicional</u>”). As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Adicionalmente, não haverá a possibilidade de exercício da opção de distribuição de lote suplementar, nos termos do artigo 14, §1º e do artigo 24 da Instrução CVM 400. Será admitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta, de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Valor Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Anúncio de Encerramento será publicado. Nesta hipótese, as Cotas não subscritas durante o Período de Alocação serão canceladas pelo Administrador. Caso não seja subscrito e integralizado o Valor Mínimo da Oferta durante o Período de Alocação, a Oferta será cancelada e os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, conforme abaixo definido, sem remuneração ou correção monetária, sem reembolso dos custos incorridos, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas Aplicações Financeiras (conforme definido no Regulamento), na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição. O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, com prazo de duração indeterminado. A Oferta terá como		

público alvo investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável (“Investidores”). Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 100 (cem) Cotas, correspondentes a uma aplicação inicial mínima de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) no âmbito da Oferta primária da quarta emissão do Fundo (“Aplicação Inicial Mínima”). Não haverá Aplicação Inicial Mínima para a subscrição de Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, conforme abaixo definido.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a Oferta no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o Plano de Distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta, que deverão assegurar (a) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (b) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo; e (c) que seus representantes de venda recebam previamente exemplares do Prospecto e do Regulamento, seja por via física ou eletrônica, para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas Instituições Participantes da Oferta (“Plano de Distribuição”). As Instituições Participantes da Oferta deverão, ainda, na execução das atividades de distribuição previstas no Plano de Distribuição, (a) recomendar aos Investidores a leitura cuidadosa dos termos e condições estipulados no Regulamento, no Prospecto e no boletim de subscrição, especialmente dos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e a seção que trata dos “Fatores de Risco”; e (b) informar os Investidores, antes da apresentação dos boletins de subscrição, sobre a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de liquidação da Oferta. Após a concessão do registro automático da Oferta pela CVM, ocorrerá a disponibilização do Prospecto aos Investidores e a publicação do Anúncio de Início. A distribuição das Cotas observará ainda as seguintes condições: (i) a distribuição das Cotas somente terá início após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM, (b) a publicação do Anúncio de Início da Oferta e (c) a disponibilização do Prospecto aos Investidores; (ii) a Oferta terá como Público Alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais; (iii) caso, após a Oferta ainda permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escrituradora no Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação Financeira pelo Preço de Emissão; (iv) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, declarando se é ou não Pessoa Vinculada; (v) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais; (vi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, declarando se é ou não Pessoa

Vinculada; (vii) após o término do Período de Alocação, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder; (viii) os Investidores deverão integralizar as Cotas à vista em moeda corrente nacional, com recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação Financeira, sob pena de não o fazendo, ter sua respectiva subscrição automaticamente cancelada; (ix) tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá, no ato da aceitação da Oferta, quando da formalização do boletim de subscrição, condicionar sua adesão: (a) à colocação do Montante Inicial da Oferta até o término do Período de Alocação ou (b) à colocação de montante equivalente ao Valor Mínimo da Oferta, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item “(b)”, os Investidores poderão indicar o desejo de adquirir (1) a totalidade das Cotas indicadas no boletim de subscrição ou (2) a quantidade de Cotas equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente subscritas até o término do Período de Alocação e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Na hipótese de o Investidor condicionar sua adesão à Oferta conforme item “(b)” acima, mas deixar de optar entre os itens “(1)” ou “(2)”, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “(1)” acima; (x) no ato da formalização da subscrição das Cotas do Fundo pelos Investidores, além da assinatura do boletim de subscrição, o Investidor deverá declarar ter lido o Prospecto e o Regulamento do Fundo, declarando se é ou não Pessoa Vinculada. O Investidor deverá declarar, ainda, por meio da assinatura, ainda que eletrônica, de termo de adesão ao Regulamento, estar ciente (a) das disposições contidas no Regulamento, especialmente aquelas referentes à política de investimento, à composição da carteira do Fundo e à taxa de administração, conforme definida no Regulamento; e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos no Prospecto e no Regulamento. Adicionalmente, a distribuição das Cotas será realizada na forma e condições seguintes: (i) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, §5º, da Instrução CVM 400; (ii) caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400 e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta, que deverá repassar tal informação ao Coordenador Líder até as 16h00 do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação; (iii) caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 28 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores o cancelamento da Oferta; (iv) nas hipóteses dos itens “(ii)” e “(iii)” acima, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, sem remuneração ou correção monetária, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas

Aplicações Financeiras, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação ou do cancelamento da Oferta, respectivamente; (v) os boletins de subscrição deverão ser celebrados, observado o disposto no Contrato de Distribuição e na regulamentação aplicável, notadamente o artigo 31 da Instrução CVM 400. Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota, que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da fixação dos valores referentes à primeira distribuição de rendimentos pelo Fundo, após o encerramento da Oferta, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tais Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da fixação dos valores referentes à primeira distribuição de rendimentos pelo Fundo, após o encerramento da Oferta, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas em mercado de bolsa administrado pela B3. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo serão aplicadas em Aplicações Financeiras. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de Cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras. O Fundo deverá distribuir o primeiro rendimento oriundo de tais aplicações aos Cotistas subscritores de Cotas no âmbito da Oferta, *pro rata temporis*, contado a partir da respectiva data de integralização de Cotas, quando ocorrerá a conversão do recibo em Cota.

Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas, detentores de cotas de emissão do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas de 0,96414660170. A quantidade máxima de Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), o exercício do Direito de Preferência poderá ser realizado junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), o exercício do Direito de Preferência poderá ser realizado junto à Instituição Escrituradora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escrituradora, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou

parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio da Instituição Escriutadora, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escriutadora, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência. No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pela Aplicação Inicial Mínima; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, observados os termos e condições descritos no item “Distribuição Parcial” do Prospecto. A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escriutadora, conforme o caso. Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e à Instituição Escriutadora, e não havendo a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo, (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta. Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas, o qual não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. 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 às Aplicações Financeiras calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento. Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

Oferta Não Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido

de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa. Observado o disposto acima em relação ao exercício do Direito de Preferência, no mínimo 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, após ouvidas as Consultoras de Investimento, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta. O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Inicial Mínima, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue: (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada; (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item “Distribuição Parcial” do Prospecto; (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação Financeira pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o critério de colocação da oferta não institucional; (iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até as 11:00 da Data de Liquidação Financeira. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta; (v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação Financeira, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas no item “Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta” da seção “Características da Oferta” do Prospecto e a possibilidade de rateio prevista no item “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional. Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e no item “Alteração das Circunstâncias, Revogação,

Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta” da seção “Características da Oferta” do Prospecto.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Subscrição serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional e o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, após ouvidas as Consultoras de Investimento, decidam não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição, não sendo consideradas frações de Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, após ouvidas as Consultoras de Investimento, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

Oferta Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, as Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos: (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes do encerramento do Período de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Inicial Mínima por Investidor; (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, nos termos do descrito no item “Disposições Comuns ao Direito de Preferência e à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” abaixo; (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item “Distribuição Parcial” da seção “Características da Oferta” do Prospecto; (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional

deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento; (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão; e (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação Financeira, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada. As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e no item “Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta” da seção “Características da Oferta” do Prospecto.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, após ouvidas as Consultoras de Investimento, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de Fundo de Investimento Imobiliário.

Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, e o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor não fará a qualquer rendimento ou correção monetária até a divulgação do Anúncio de Encerramento. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor. Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão

participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Montante Inicial 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 Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário.

1. DADOS DO SUBSCRITOR

NOME			CPF	
1.1. [•]			1.2. [•]	
DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO	ÓRGÃO EMISSOR	ENDEREÇO		UF
1.3. [•]	1.4. [•]	1.5. [•]		1.6. [•]
CIDADE	CEP	QUALIFICAÇÃO PARA FINS TRIBUTÁRIOS		
1.7. [•]	1.8. [•]	1.9. [•]		
TELEFONE		E-MAIL		
1.10. [•]		1.11. [•]		

NOME DO PROCURADOR/REPRESENTANTE LEGAL	CPF	DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO	ÓRGÃO EMISSOR
1.12. [•]	1.13. [•]	1.14. [•]	1.15. [•]

2. DADOS DA SUBSCRIÇÃO

QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO	TOTAL
2.1. [•]	2.2. R\$ 100,00	2.3. R\$ [•] ([•])

3. MODALIDADE

3.1. Desejo condicionar minha adesão definitiva à oferta:		
3.1.1.	☐	À colocação do Montante Inicial da Oferta, equivalente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, até o término da Oferta;
3.1.2.	☐	À colocação do Valor Mínimo da Oferta, equivalente a 300.000 (trezentas mil) Cotas, até o término da Oferta. Implementada esta condição, desejo adquirir a totalidade das Cotas correspondentes indicadas no item 2.1. acima.
3.1.3.	☐	À colocação do Valor Mínimo da Oferta, equivalente a 300.000 (trezentas mil) Cotas, até o término da Oferta. Implementada esta condição, desejo adquirir a proporção das Cotas correspondentes à quantidade indicada no item 2.1. acima, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente colocadas até o término da Oferta e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Ainda, afirmo estar ciente que, nesta hipótese, o

		Boletim de Subscrição por mim ora firmado poderá ser atendido em montante inferior à Aplicação Inicial Mínima, o qual corresponde a 100 (cem) Cotas por Investidor.
3.2.	☐	Declaro ser Pessoa Vinculada. Pessoas Vinculadas significam: (i) controladores e/ou administradores do Administrador, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta e, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM 505/11.

4. DADOS PARA LIQUIDAÇÃO

Conta corrente - Débito para integralização e Crédito de rendimento (igual à vinculada na conta de custódia junto à CBLIC)			
Banco: [•]	Agência nº [•]	Operação [•]	Conta nº [•]

Tendo o Investidor condicionado a adesão definitiva das Cotas nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, se o Investidor não houver realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devida qualquer restituição ao Investidor.

Caso o Investidor condicione a adesão definitiva das Cotas nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, os valores já integralizados serão devolvidos ao Investidor, sem remuneração ou correção monetária, sem reembolso dos custos incorridos, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas Aplicações Financeiras (conforme definido no Regulamento), na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de encerramento da Oferta.

Caso o Investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Período de Alocação, e ocorrendo a distribuição parcial, o Boletim de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior à Aplicação Inicial Mínima.

Na hipótese de o Investidor não vincular a subscrição das Cotas a qualquer condicionante, atingido o Valor Mínimo da Oferta, o Investidor receberá a totalidade das Cotas por ele subscritas.

COORDENADOR LÍDER

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE RECEBI CÓPIA E/OU VERSÃO ELETRÔNICA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO E QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES EXPRESSAS NO PRESENTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, ALÉM DE TER TOMADO CONHECIMENTO (i) DAS DISPOSIÇÕES CONTIDAS NO REGULAMENTO DO FUNDO E NO PROSPECTO, ESPECIALMENTE AQUELAS REFERENTES À POLÍTICA DE INVESTIMENTO, E (ii) DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO NO FUNDO.

DECLARO, AINDA, QUE RECONHEÇO O E-MAIL COMO FORMA DE COMUNICAÇÃO VÁLIDA ENTRE O ADMINISTRADOR E OS INVESTIDORES/COTISTAS DO FUNDO, INDICANDO, PARA ESSE FIM, O ENDEREÇO DE E-MAIL CONSTANTE DO ITEM 1.11 DESSE BOLETIM.

ESTE FUNDO NÃO PERMITE O RESGATE DE COTAS.

O início de negociação das Cotas da Quarta Emissão do Fundo somente ocorrerá após a divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

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 A SEREM DISTRIBUÍDAS.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

AS APLICAÇÕES DO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DO FUNDO GARANTIDOR DE

<u>CRÉDITOS – FGC.</u>

E, por assim estarem justas e contratadas firmam o presente em [•] ([•]) vias de igual teor e forma.

[local], [dia] de [mês] de 2019.

SUBSCRITOR

Nome:
CPF/CNPJ:

Testemunhas:

Nome:
CPF/CNPJ:

Nome:
CPF/CNPJ:

ANEXO II

ATO DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial de Registro: Robson de Alencar

Rua Quinze de Novembro, 251 - 5º Andar - Centro
Tel.: (11) 37774040 - E-mail: contato@4rtid.com.br - Site: www.4rtid.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

Nº 5.361.177 de 24/01/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo 5 (cinco) páginas, foi apresentado em 24/01/2019, o qual foi protocolado sob nº 271.370, tendo sido registrado eletronicamente sob nº 5.361.177 e averbado no registro nº 5325041/17 no Livro de Registro B deste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO

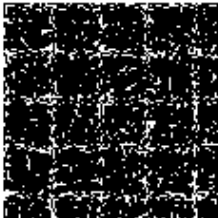
São Paulo, 24 de janeiro de 2019

(ASSINADO ELETRONICAMENTE)

**Carlos Augusto Peppe
Escrevente**

Este certificado é parte integrante e insuscorível do registro do documento acima descrito.

Emplacamento	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 10.722,97	R\$ 3.047,59	R\$ 2.085,90	R\$ 964,37	R\$ 735,93
Ministério Público	ISS	Condomínio	Outras Despesas	Total
R\$ 514,70	R\$ 224,75	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 12.896,21

	Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtsp.com.br/validadmagistra e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode. 00171101355120254		Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: https://salodigital.tjsp.jus.br 00000000000000000000000000000000
---	--	--	---

Ata 000001/000002 Inscrição Nº 5.361.177 24/01/2019	Protocolo nº 271.870 de 24/01/2019 às 10:23:53h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.361.177 em 24/01/2019 e averbado no registro nº 5325044/17 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Pappa - Escritório.																				
<table><tr><td>Cidade</td><td>Estado</td><td>Assessoria Jurídica</td><td>Reg. (CRL)</td><td>T. Inscrição</td><td>At. P. 0000</td><td>IB</td><td>Cadastro</td><td>Registro</td><td>Total</td></tr><tr><td>SÃO PAULO/SP</td><td>SP</td><td>RJS ASSOC</td><td>00000000</td><td>00000000</td><td>00000000</td><td>00000000</td><td>00000000</td><td>00000000</td><td>00000000</td></tr></table>	Cidade	Estado	Assessoria Jurídica	Reg. (CRL)	T. Inscrição	At. P. 0000	IB	Cadastro	Registro	Total	SÃO PAULO/SP	SP	RJS ASSOC	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000	
Cidade	Estado	Assessoria Jurídica	Reg. (CRL)	T. Inscrição	At. P. 0000	IB	Cadastro	Registro	Total												
SÃO PAULO/SP	SP	RJS ASSOC	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000												

ATO DO ADMINISTRADOR

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (HR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ/MF nº 28.152.272/0001-26

Pelo presente instrumento particular, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguaçu, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42 (“**Administrador**”), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (HR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“**Instrução CVM 472/08**”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.152.272/0001-26 (“**Fundo**”), por seus representantes legais infra-assinados, **RESOLVE**:

1. Com fundamento no artigo 18 do Regulamento do Fundo, aprovar a quarta emissão de cotas do Fundo (“**Quarta Emissão**”), para subscrição, mediante oferta pública, com as seguintes características (“**Oferta**”):

a) **Quantidade de cotas emitidas**: 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, conforme abaixo definido;

b) **Preço de emissão das cotas**: R\$ 100,00 (cem reais) cada;

c) **Valor da emissão**: R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) (“**Montante Inicial da Oferta**”), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, com as quais a Quarta Emissão pode chegar a um valor total de R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais);

d) **Distribuição Parcial/Cancelamento da Emissão**: na Quarta Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, em valor mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“**Valor Mínimo da Oferta**” e “**Distribuição Parcial**”), correspondente a 300.000 (trezentas mil) cotas, de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas cotas em montante igual ou superior ao Valor Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), e o anúncio de encerramento será publicado. Nesta hipótese, as cotas não subscritas durante o Período de Alocação (conforme definido no prospecto da Oferta) serão canceladas pelo Administrador. Caso não seja subscrito e integralizado o Valor Mínimo da Oferta durante o Período de Alocação, a Oferta será cancelada e os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores (conforme abaixo definido), com remuneração ou correção monetária, sem reembolso dos custos incorridos, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas Aplicações Financeiras (conforme definido no Regulamento), na proporção correspondente às cotas integralizadas por cada um dos

DECS - 10046594v1

Título 202002200002 Inscrição Nº 5.361.177 24/01/2019	Protocolo nº 271.870 de 24/01/2019 às 10:23:58h Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia, contra terceiros sob nº 5.361.177 em 24/01/2019 e averbado no registro nº 5325044/17 neste 4º Oficial da Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Pappa - Escritoria.																				
	<table><tr><th>Código</th><th>Código</th><th>Numero, Percento</th><th>Esp. (Lei)</th><th>T. Inscrição</th><th>LI. PCDs</th><th>LIR</th><th>Código</th><th>Resumo</th><th>Total</th></tr><tr><td>202002200002</td><td>R\$ 1.000,00</td><td>R\$ 3.361,177</td><td>R\$ 3.361,177</td><td>R\$ 3.361,177</td><td>R\$ 3.361,177</td><td>R\$ 3.361,177</td><td>R\$ 3.361,177</td><td>R\$ 3.361,177</td><td>R\$ 3.361,177</td></tr></table>	Código	Código	Numero, Percento	Esp. (Lei)	T. Inscrição	LI. PCDs	LIR	Código	Resumo	Total	202002200002	R\$ 1.000,00	R\$ 3.361,177	R\$ 3.361,177	R\$ 3.361,177	R\$ 3.361,177	R\$ 3.361,177	R\$ 3.361,177	R\$ 3.361,177	R\$ 3.361,177
Código	Código	Numero, Percento	Esp. (Lei)	T. Inscrição	LI. PCDs	LIR	Código	Resumo	Total												
202002200002	R\$ 1.000,00	R\$ 3.361,177	R\$ 3.361,177	R\$ 3.361,177	R\$ 3.361,177	R\$ 3.361,177	R\$ 3.361,177	R\$ 3.361,177	R\$ 3.361,177												

Investidores e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição. Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400/03, o Investidor poderá, no ato da aceitação da Oferta, quando da formalização do boletim de subscrição, condicionar sua adesão: (a) à colocação do Montante Inicial da Oferta até o término do Período de Alocação ou (b) à colocação de montante equivalente ao Valor Mínimo da Oferta, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item “(b)”, os Investidores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das cotas indicadas no boletim de subscrição ou (II) a quantidade de cotas equivalente à proporção entre a quantidade de cotas efetivamente subscritas até o término do Período de Alocação e a quantidade de cotas originalmente objeto da Oferta. Na hipótese de o Investidor condicionar sua adesão à Oferta conforme item “(b)” acima, mas deixar de optar entre os itens “(i)” ou “(ii)”, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “(i)” acima. Na hipótese acima, os valores já integralizados serão devolvidos ao Investidores, sem remuneração ou correção monetária, sem reembolso dos custos incorridos, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de encerramento da Oferta;

e) **Lote Adicional:** nos termos do artigo 14, § 2º da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“**Instrução CVM nº 400/03**”), a quantidade de cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 300.000 (trezentos mil) cotas, correspondente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), por decisão do Administrador do Fundo, após ouvido o Coordenador Líder e as Consultoras de Investimento (“**Cotas do Lote Adicional**”);

f) **Séries:** a Quarta Emissão será efetuada em série única;

g) **Forma e Integralização:** todas as cotas da Quarta Emissão serão nominativas e escriturais e deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional;

h) **Taxa de ingresso:** não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores na Quarta Emissão de Cotas;

i) **Público-alvo:** A Oferta terá como público Investidores Não Institucionais; e os Investidores Institucionais, os quais, considerados em conjunto são denominados “**Investidores**”. Entende-se (I) por “**Investidores Institucionais**”: fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização; e (II) “**Investidores Não Institucionais**”: pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição durante o Período Alocação, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a aplicação inicial mínima de, no mínimo, 100 (cem) cotas, correspondentes a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a que os investidores estão sujeitos no âmbito da Oferta, inexistindo valores máximos;

j) **Prazo de subscrição:** de acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM 400/03, o prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas é de 6 (seis) meses contados da data de publicação

DOC - 1064524/1

Nótem 000003/000002 Registro Nº 5.361.177 24/01/2019	Protocolo nº 271.870 de 24/01/2019 às 10:23:58h Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.361.177 em 24/01/2019 e averbado no registro nº 5325044/17 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Pappa - Escritoria.																				
	<table><tr><th>Cidade</th><th>Estado</th><th>Número do Título</th><th>Reg. (nº)</th><th>T. Antigo</th><th>M. P. Antiga</th><th>M. P. Nova</th><th>Cidade</th><th>Estado</th><th>Valor</th></tr><tr><td>000003/000002</td><td>RJ 2407/02</td><td>RJ 2407/02</td><td>RJ 2407/02</td><td>RJ 2407/02</td><td>RJ 2407/02</td><td>RJ 2407/02</td><td>RJ 2407/02</td><td>RJ 2407/02</td><td>RJ 12.000,00</td></tr></table>	Cidade	Estado	Número do Título	Reg. (nº)	T. Antigo	M. P. Antiga	M. P. Nova	Cidade	Estado	Valor	000003/000002	RJ 2407/02	RJ 2407/02	RJ 2407/02	RJ 2407/02	RJ 2407/02	RJ 2407/02	RJ 2407/02	RJ 2407/02	RJ 12.000,00
Cidade	Estado	Número do Título	Reg. (nº)	T. Antigo	M. P. Antiga	M. P. Nova	Cidade	Estado	Valor												
000003/000002	RJ 2407/02	RJ 2407/02	RJ 2407/02	RJ 2407/02	RJ 2407/02	RJ 2407/02	RJ 2407/02	RJ 2407/02	RJ 12.000,00												

do anúncio de início de distribuição ("Anúncio de Início");

k) Direitos das cotas: cada cota terá as características que lhe foram asseguradas no Regulamento do Fundo;

l) Registro da emissão: a Quarta Emissão será objeto de registro automático junto à CVM, conforme previsto no artigo 10, § 2º da Instrução CVM 472/08;

m) Procedimento de distribuição: o Coordenador Líder da distribuição deverá assegurar: 1) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo; 2) a adequação do investimento ao perfil de risco dos investidores; e 3) que seus representantes de venda recebam previamente exemplares do prospecto da Oferta e do Regulamento do Fundo, seja por via física ou eletrônica, para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo próprio Coordenador Líder da Oferta. Os demais termos e condições do procedimento de distribuição serão acordados de comum acordo entre o Fundo e o Coordenador Líder no "Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, sob Regime de Melhorar Esforços de Colocação, da Terceira Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FI UBS (Br) Recebíveis Imobiliários";

n) Negociação das cotas: as cotas subscritas e integralizadas serão admitidas à negociação secundária no Mercado de Bolsa de Valores administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

o) Direito de Preferência: Observado o disposto no artigo 18, incisos II e III do Regulamento, é assegurado aos cotistas, detentores de cotas de emissão do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início, o direito de preferência na subscrição das cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"), na proporção do número de cotas que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de cotas de 0,96414660170 durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme definido no prospecto da Oferta). A quantidade máxima de cotas a ser subscritas por cada cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), o exercício do Direito de Preferência deverá ser realizado junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), o exercício do Direito de Preferência deverá ser realizado junto à Instituição Escrituradora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escrituradora, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder da Oferta. Será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência

DOC5 - 10946524-1

Título 000004/000002 Inscrição Nº 5.361.177 24/01/2019	Protocolo nº 271.870 de 24/01/2019 às 10:23:58h Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.361.177 em 24/01/2019 e averbado no registro nº 5325044/17 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Pappa - Escritório.								
Órgão RS 1675/07	Estado RS 1675/07	Resumo, Ponto RS 1675/07	Reg. (nº) RS 1675/07	T. Inscrip RS 1675/07	LA Ponto RS 1675/07	IB RS 1675/07	Cadastro RS 1675/07	Registro RS 1675/07	Total RS 1675/07

(inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio da Instituição Escrituradora, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escrituradora, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência;

p) Destinação dos recursos: os recursos da presente distribuição serão destinados à aquisição de Ativos Alvo (conforme definido no prospecto da Oferta), após ouvidas as recomendações das Consultoras de Investimento (conforme definido no prospecto da Oferta). Considerando que o Fundo possui gestão ativa e discricionária, os Ativos Alvo que serão adquiridos com os recursos captados na Oferta serão determinados posteriormente, após ouvidas as recomendações das Consultoras de Investimento, conforme previsto no Regulamento do Fundo. A Distribuição Parcial das cotas não afetará a alocação dos recursos captados nos Ativos Alvo;

q) Critério utilizado para a fixação do valor das cotas: para a fixação do valor das cotas da Quarta Emissão foram utilizadas as perspectivas de rentabilidade do Fundo, construídas em estudo de viabilidade elaborado pelas Consultoras de Investimento;

2. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelos artigos 4º e 10, § 1º da Instrução CVM nº 472/08, para a obtenção do registro automático da Quarta Emissão de cotas do Fundo, as quais serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

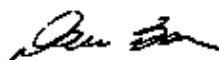
3. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472/08, da Instituição Líder da Quarta Emissão, conforme abaixo:

a) Coordenador Líder: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S/A, com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, Itaim Bibi, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder").

Este Instrumento deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 23 de janeiro de 2019.



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

Testemunhas:

DOC1 - 10000204v1

Matr. 0000052000002	Protocolo nº 271.870 de 24/01/2019 às 10:23:53h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia, contra terceiros sob nº 5.361.177 em 24/01/2019 e averbado no registro nº 5325044/17 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Pappa - Escrevente.																				
Matr.Nº 5.361.177 24/01/2019	<table><tr><th>Ofício</th><th>Endo</th><th>Beneficiário</th><th>Reg. Ofi</th><th>T. Junt</th><th>M. Paga</th><th>IR</th><th>Credenci</th><th>Suplen</th><th>Total</th></tr><tr><td>0000052000002</td><td>0000052000002</td><td>0000052000002</td><td>0000052000002</td><td>0000052000002</td><td>0000052000002</td><td>0000052000002</td><td>0000052000002</td><td>0000052000002</td><td>0000052000002</td></tr></table>	Ofício	Endo	Beneficiário	Reg. Ofi	T. Junt	M. Paga	IR	Credenci	Suplen	Total	0000052000002	0000052000002	0000052000002	0000052000002	0000052000002	0000052000002	0000052000002	0000052000002	0000052000002	0000052000002
Ofício	Endo	Beneficiário	Reg. Ofi	T. Junt	M. Paga	IR	Credenci	Suplen	Total												
0000052000002	0000052000002	0000052000002	0000052000002	0000052000002	0000052000002	0000052000002	0000052000002	0000052000002	0000052000002												

1. *Luiza Virgíli Magalhães*
 Nome: **Luiza Virgíli Magalhães**
 CPF: **RG: 45.898.638-2**
CPF: 988.898.108-76

2. *Sérgio Luiz Vetterli Dias*
 Nome: **Sérgio Luiz Vetterli Dias**
 CPF: **222.188.888-40**
Dep. Jurídico

ANEXO III

INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Trimestral de FII

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	CNPJ do Fundo:	28.152.272/0001-26
Data de Funcionamento:	31/07/2018	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	BRUBSRCTF000	Quantidade de cotas emitidas:	715.780,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Sim
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	MB	Entidade administradora de mercado organizado:	
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	13.486.793/0001-42
Endereço:	RUA IGUAATEMI, 151, 19 ANDAR- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 01451011	Telefones:	11 3133-0350 11 4871-2221 11 3133-0351
Site:	WWW.BRLTRUST.COM.BR	E-mail:	INFOLEGAL@BRLTRUST.COM.BR
Competência:	04/2018	Data de Encerramento do Trimestre:	31/12/2018
O Fundo se enquadra na definição da nota "6":	Não		

1.	Informações por tipo de ativo
1.1	Direitos reais sobre bens imóveis
1.1.1	Terrenos
	Não possui informação apresentada.
1.1.2	Imóveis
1.1.2.1	Imóveis para renda acabados
	Não possui informação apresentada.
1.1.2.2	Imóveis para renda em construção
	Não possui informação apresentada.
1.1.2.3	Imóveis para Venda Acabados
	Não possui informação apresentada.
1.1.2.4	Imóveis para Venda em Construção
	Não possui informação apresentada.
1.1.3	Outros Direitos reais Sobre Bens Imóveis
	Não possui informação apresentada.
1.2	Ativos financeiros
1.2.1	Fundos de Investimento Imobiliário - FII

	Não possui informação apresentada.					
1.2.2	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)					
	Companhia	CNPJ	Emissão	Série	Quantidade	Valor (R\$)
	BRAZ	03.767.538/0001-14	40714	BRAZ SEC SER 233	4,00	201.506,84
	BRAZ	03.767.538/0001-14	40737	BRAZ SEC SER 235	18.595,00	8.215.661,47
	BRAZ	03.767.538/0001-14	40806	BRAZ SEC SER 255	45,00	3.663.886,94
	BRAZ	03.767.538/0001-14	40928	BRAZ SEC SER 276	44,00	2.948.184,36
	BRAZ	03.767.538/0001-14	42384	BRAZ SEC SER 371	306,00	7.615.305,84
	BRAZ	03.767.538/0001-14	40683	BRAZ SEC SER 217	13,00	1.015.921,19
	BRAZ	03.767.538/0001-14	40622	BRAZ SEC SER 201	10,00	398.617,67
	BRAZ	03.767.538/0001-14	41337	BRAZ SEC SER 297	86,00	7.284.579,73
	BRAZ	03.767.538/0001-14	41384	BRAZ SEC SER 300	8,00	973.608,05
	BRAZ	03.767.538/0001-14	42607	BRAZ SEC SER 353	190,00	3.939.400,03
	BRAZ	03.767.538/0001-14	42175	BRAZ SEC SER 361	77,00	10.931.823,92
	BRAZ	03.767.538/0001-14	42384	BRAZ SEC SER 369	343,00	7.976.991,86
	BRAZ	03.767.538/0001-14	40168	BRAZ SEC SER 130	1,00	56.582,71
	APIC	12.130.744/0001-00	43334	APICE 145º SÉRIE	2.239,00	27.633.692,96
	HASE	09.304.427/0001-58	43299	HABITASEC SE 111	6.900,00	6.194.124,50
	HASE	09.304.427/0001-58	43276	HABITASEC SE 113	20.378,00	18.856.904,09
	CEGG	03.785.949/0001-32	43451	HABITASEC SE 123	5.000,00	5.018.114,18
	HASE	09.304.427/0001-58	43455	HABIT S124 BRDU	32.542,00	32.060.284,11
IVIC	13.035.227/0001-14	43377	DITOLVO 1E 119S	2.000,00	1.999.089,60	
1.2.3	Letras de Crédito Imobiliário (LCI)					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.4	Letra Imobiliária Garantida (LIG)					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.5	Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.6	Ações					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.7	Ações de Sociedades cujo o único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.8	Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.9	Fundo de Investimento em Ações (FIA)					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.10	Fundo de Investimento em Participações (FIP)					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.11	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)					
	Não possui informação apresentada.					
1.2.12	Outras cotas de Fundos de Investimento					
	Fundo	CNPJ	Quantidade		Valor (R\$)	
	ITAU TOP RF DI	05.902.521/0001-58	627.546,92		2.830.876,99	
1.2.13	Outros Ativos Financeiros					
	Não possui informação apresentada.					
1.3	Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez					
	Informações do Ativo					Valor (R\$)
	Disponibilidades					362.055,73
	Títulos Públicos					
	Títulos Privados					
	Fundos de Renda Fixa					2.830.876,99
2.	Aquisições e Alienações					
2.1	Terrenos					

2.1.1	Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m2, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido	% do Terreno em relação ao PL
	Não possui informação apresentada.		
2.1.2	Alienações realizadas no trimestre (endereço, área - m2, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido à época da alienação	% do Terreno em relação ao PL
	Não possui informação apresentada.		
2.2	Imóveis		
2.2.1	Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido	Categoria (Renda ou Venda)
	Não possui informação apresentada.		
2.2.2	Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação	% do Imóvel em relação ao PL
	Não possui informação apresentada.		
3.	Outras Informações		
3.1	Rentabilidade Garantida		
3.1.1	Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade ³	% garantido relativo	Garantidor
	Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes)		
	Não possui informação apresentada.		
3.1.2	Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia		
	Não possui informação apresentada.		

Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro		Valor(R\$)	
		Contábil	Financeiro ⁴
A	Ativos Imobiliários		
	Estoques:		
	(+) Receita de venda de imóveis em estoque		
	(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos		
	(+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques		
	(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque		
	Resultado líquido de imóveis em estoque	0	0
	Propriedades para investimento:		
	(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	3.507.122,9	3.060.983,26
	(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento		
	(+) Receitas de venda de propriedades para investimento		
	(-) Custo das propriedades para investimento vendidas		
	(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	-1.394.307,33	
	(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	948.167,68	
	Resultado líquido de imóveis para renda	3.060.983,25	3.060.983,26
	Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
	(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	162.282,95	162.282,95
	(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM		
	(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM		
	(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	-39.553,78	-39.553,78
	Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	122.729,17	122.729,17
	Resultado líquido dos ativos imobiliários	3.183.712,42	3.183.712,43
B	Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
	(+) Receitas de juros de aplicações financeiras		
	(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras		
	(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras		
	(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras		
	Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	0	0
C	Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos	0	0
D	Outras receitas/despesas		
	(-) Taxa de administração	-55.456,05	-47.593,16
	(-) Taxa de desempenho (performance)		
	(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	-139.853	-192.274,86
	(-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472		

	(-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472		
	(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII		
	(-) Auditoria independente		-17.492,71
	(-) Representante(s) de cotistas		
	(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	-5.976,51	-3.759,23
	(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII		
	(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	-12.113,34	-12.113,34
	(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII		
	(-) Despesas com avaliações obrigatórias		
	(-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista		
	(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	-15,25	-15,25
	(+/-) Outras receitas/despesas	-43.286,96	-43.085,06
	Total de outras receitas/despesas	-256.701,11	-316.333,61
E = A + B + C + D	Resultado contábil/financeiro trimestral líquido	2.927.011,31	2.867.378,82

Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre*		Valor(R\$)
F = Σ E	Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente	4.820.218,08
G = 0,95 x F	95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	4.579.207,176
H	Não possui informação apresentada.	
I	(+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro ⁵ / resultado financeiro que excede o mínimo de 95%.	2.237.351,33
J = G - Σ H + I	Rendimentos declarados	6.816.558,506
K	(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre	-6.816.558,51
L = J - K	Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre	-0,004
M = J/F	% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	141,4160%

* Quando se referir ao Informe Trimestral do 2º e 4º trimestres de cada ano, onde as informações deverão acumular também os valores correspondentes ao trimestre imediatamente anterior, ou seja, 1º e 3º trimestres, respectivamente.

Notas

1.	Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento.
2.	Nos os casos em que a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deve informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos.
3.	No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista.
4.	O resultado financeiro representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no mês ou o montante recebido/pago no mês que tenha sido objeto de apropriação em meses anteriores. Em resumo, corresponde ao efeito caixa das receitas e despesas.
5.	Corresponde a parcela do lucro contábil apropriado no período ainda não recebida, a qual o administrador declara distribuir como excedente ao total do resultado financeiro.
6.	Para os fundos não listados em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerias sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas: • Item 1.1.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes. • Itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo. • Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes.
7.	Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre.

ANEXO IV

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários

CNPJ nº 28.152.272/0001-26
(Administrado pelo Banco Ourinvest)

**Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2017**

KPDS 215527

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço Patrimonial	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração da mutação do patrimônio líquido	9
Demonstração do fluxo de caixa (método direto)	10
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500, Fax +55 (11) 3940-1501
www.kpmg.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administração do
Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS [BR] Recebíveis Imobiliários
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS [BR] Recebíveis Imobiliários ("Fundo") (administrado pelo Banco Ourinvest S.A), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS [BR] Recebíveis Imobiliários em 31 de dezembro de 2017 e o desempenho de suas operações para o período de 16 de outubro a 31 de dezembro de 2017, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

KPMG Auditores Independentes, uma sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), uma entidade suíça.

KPMG Auditores Independentes, a Brazilian entity and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

3



Valorização dos ativos financeiros com preços e indexadores/parâmetros não observáveis (Nota explicativa nº 3.6)

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possuía 94% de seu patrimônio líquido representado por investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") mensurados a valor justo, para os quais não há preços cotados ou indexadores e parâmetros observáveis no mercado, sendo valorizados com base em modelo de precificação e premissas determinadas pela Administradora do Fundo, tais como o risco de crédito dos emissores, as taxas projetadas do IGPM para os fluxos de caixa futuros, e as características específicas dos instrumentos a serem mensurados. Devido ao fato de a determinação do valor justo desses ativos financeiros estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- com o auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na elaboração do estudo técnico para determinação do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários;
- com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, efetuamos o recálculo do valor justo dos ativos financeiros com base em preços, indexadores e demais premissas disponibilizadas pela Administradora; e
- avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o saldo desses ativos financeiros em relação à sua mensuração e divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude



ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à Administradora declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que



lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de março de 2018

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Carlos Massao Takauthi
Contador CRC 1SP206103/O-4

KPMG Auditores Independentes, uma sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), uma entidade suíça.

KPMG Auditores Independentes, a Brazilian entity and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

6

Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários

(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro

Em milhares de reais

			Variação sobre PL
ATIVO	Nota	2017	%
Circulante			
Disponibilidades		1	-
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundos referenciado	5,1	1.918	6
Outros créditos		19	-
		1.938	6
Não circulante			
De natureza imobiliária			
Certificado de recebíveis imobiliários		27.881	94
		27.881	94
Total do Ativo		29.819	100
Passivo e Patrimônio líquido			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	7	144	-
Provisões e contas a pagar		72	-
Total do passivo		216	-
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		31.089	105
Gastos com colocação de cotas		(1.588)	(5)
Lucros acumulados		102	-
Total do patrimônio líquido	8	29.603	100
Total do passivo e patrimônio líquido		29.819	100

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários

(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Demonstração do resultado

Findo do período de 16 de outubro a 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	2017
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários - CRI's	5,2	321
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI's	5,2	50
Resultado líquido de atividades imobiliárias		371
Outros Ativos Financeiros		
Letras Financeiras do Tesouro		12
Receitas com cotas de fundo de renda fixa		89
		101
Despesas operacionais		
Taxa de administração		(67)
Despesas de consultoria e auditoria		(50)
Outras despesas operacionais		(15)
	10	(132)
Lucro líquido do período		340
Quantidade de cotas integralizadas		310.888
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		1,0956
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		95,2198

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Findo do período 16 de outubro a 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>(-) Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 16 de Outubro de 2017		-	-	-	-
Lucro do período		-	-	340	340
Cotas integralizadas		31.089	-	-	31.089
(-) Gastos com Ofertas		-	(1.588)	-	(1.588)
Rendimentos apropriados no período		-	-	(238)	(238)
Em 31 de dezembro de 2017	8	<u>31.089</u>	<u>(1.588)</u>	<u>102</u>	<u>29.603</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários

(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto)

Findo do período de 16 de outubro a 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais

Fluxo de caixa das atividades operacionais	2017
Pagamento de taxa de administração	(46)
Pagamento de despesas SELIC	(3)
Pagamento de despesas ANBIMA	(3)
Pagamento de despesas financeiras	(2)
Pagamento de despesas de viagem e transporte	(6)
Compensação (retenção) de IR s/ aplicação financeira	(20)
Aplicações de certificados de recebíveis imobiliários - CRI's	(27.698)
Aplicações e resgates de cotas de fundos referenciado	90
Aplicações e resgates de letras financeiras do tesouro - LFT	12
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRI's	188
Caixa líquido das atividades operacionais	(27.488)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas	31.089
(-) Gastos com oferta	(1.588)
Rendimentos distribuídos	(94)
Caixa líquido das atividades de financiamento	29.407
Variação líquida de caixa e equivalente de caixa	1.919
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	1.919
Reconciliação do lucro líquido com o caixa das atividades operacionais	
Lucro líquido do período	340
Acertos de reconciliação	
Ajuste ao Valor Justo	(50)
Variações patrimoniais	
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(441)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	72
Caixa líquido das atividades operacionais	(79)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários ("Fundo"), administrado pelo Banco Ourinvest S.A., foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 03 de julho de 2017 e posteriormente aditado por meio de Atos do Administrador datados respectivamente de 13 de julho de 2017, de 25 de agosto de 2017 e em 11 de setembro de 2017, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 16 de outubro de 2017 data esta que iniciou suas atividades.

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos Ativos-Alvo, ou de direito a eles relativos, que são: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), (b) Letras Hipotecárias ("LH"); (c) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (d) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária ("LIG").

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 - Brasil, Bolsa, Balcão, sendo a última negociação ocorrida até 31 de dezembro de 2017, realizada em 29 de dezembro de 2017, com valor da cota de R\$ 106,94 (cento e seis reais e noventa e quatro centavos).

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 27 de março de 2018.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a. Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma escritural.

b. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os ativos financeiros classificados como mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado e deduzidos por provisão para ajuste ao valor recuperável quando o valor justo for inferior ao custo amortizado.

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

c. Certificado de Recebíveis Imobiliários

Os certificados de recebíveis imobiliários (CRI's) foram atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis.

Para o valor justo foram considerados dois componentes principais para a taxa: projeção de taxa IGPM e o *spread* de crédito.

A fonte primária para a projeção da taxa IGPM é a variação da NTN-B, considerando *duration* semelhante e a fonte do *spread* de crédito para a marcação a mercado corresponde ao *spread* obtido no momento da aquisição.

3.3 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.4 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.5 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em cotas de fundos de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, está descrita a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2(a) e 3.2(b) apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

4 Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 *Risco de crédito dos ativos alvo integrantes da carteira do Fundo*

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 *Risco relativo à rentabilidade do Fundo*

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos ativos alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que compõem a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de ativos alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos ativos alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos ativos alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos.

4.1.3 *Fatores macroeconômicos relevantes*

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, 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) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pelas Consultoras de Investimento, pelos Coordenadores ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do Fundo, 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 resultantes de seus investimentos.

4.1.4 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.

4.1.5 Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

4.1.6 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis

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 servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI 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 alvo poderão ser adversamente afetados.

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

4.3.2 Riscos tributários

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário 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, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

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

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

4.3.3 Riscos relacionados a aplicação em certificados de recebíveis imobiliários

- 4.3.3.1 Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos CRI e demais ativos alvo**
O investimento em CRI e demais ativos alvo 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 e demais ativos alvo, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI e demais ativos alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI e demais ativos alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais CRI e demais ativos alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI e demais ativos alvo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

4.3.3.2 *Risco Relativos às operações de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras*

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.

4.3.3.3 *Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos dos créditos que lastreiam os CRI*

A ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado, amortização antecipada ou vencimento antecipado dos créditos que lastreiam os CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, de tais créditos, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores de acordo com a Política de Investimentos e à mesma taxa estabelecida para os CRI e eventualmente afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo gestor ou pelo custodiante, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

5 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

2017

Bradesco F.I. Referenciado DI Federal Extra

1.918

São compostas por 181.778,98633140 cotas do Bradesco F.I. Referenciado DI Federal Extra, administrado pelo Banco Bradesco S.A.. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

5.2 De caráter imobiliário

Certificados de recebíveis imobiliários - CRI's

2017										
Emissor	Código Cetip	Lastro	Garantias	Série	Data emissão	Data vencimento	Tx. Juros	Quantidade em carteira	Valor curva	Valor marcado a mercado
Brazilian Securities	13B0002737	(1)	(a)	297*	04/02/2013	04/05/2042	6,00% a.a. + IGPM	28	3.123	2.845
Brazilian Securities	14J0045610	(1)	(a)	353*	10/10/2014	25/05/2043	6,70% a.a. + IGPM	93	2.383	2.292
Brazilian Securities	15E0186329	(1)	(a)	361*	20/05/2015	20/03/2040	7,20% a.a. + IGPM	43	8.111	7.906
Brazilian Securities	15L0648450	(1)	(a)	369*	15/12/2015	15/07/2035	8,00% a.a. + IGPM	260	7.233	7.253
Brazilian Securities	15L0676023	(1)	(a)	371*	15/12/2015	15/07/2035	8,00% a.a. + IGPM	228	7.568	7.585
Total									28.418	27.881

Lastro

(1) Financiamento imobiliário

Garantias

(a) Alienação fiduciária do imóvel

Movimentação do período

Saldo em 16 de outubro de 2017	-
Aquisições de certificados de recebíveis imobiliários	27.698
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	321
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	(188)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	50
Saldo em 31 de dezembro de 2017	27.881

6 Encargos e taxa de administração

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,2% a.a. (duzentos milésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; (b) valor mensal variável de aproximadamente R\$ 15, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no período de 2017 foi de R\$ 67, e é calculada e paga ao Administrador mensalmente por período vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O Administrador apurará os resultados do Fundo de determinado mês até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, e deverá distribuir tal resultado aos cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo a que se refere a apuração, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em ativos alvos ou composição ou recomposição da reserva de contingência.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2017
Lucro líquido do período	340
Ajuste ao valor justo dos CRI's	(50)
Resultado (não) realizado das aplicações em CRI's	(118)
Receitas financeiras não realizadas	(6)
Despesas operacionais não pagas	72
Lucro base caixa	238
Rendimentos (a distribuir) (a)	(144)
Rendimentos líquidos pagos no período	94
% do resultado distribuído período (b)	100%

- (a) Rendimentos pagos em 22 de janeiro de 2018.
- (b) Considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93. (Diferença entre a distribuição declarada e distribuída)

Em 31 de dezembro de 2017 o valor médio dos rendimentos distribuídos (pagos) por cota no período considerando-se o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média de cotas integralizadas no período foi de R\$ 0,3835 (trinta e oito centavos e trinta e cinco milésimos de reais).

8 Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2017 está composto de 310.888 cotas, com valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando R\$ 31.089.

8.2 Gastos com colocação de cotas

No período findo, o Fundo incorreu em gastos no montante de R\$ 1.588 registrado em conta redutora do patrimônio líquido, conforme art. 32, ICVM 400 de 29/12/2003.

8.3 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em aplicações financeiras, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da reserva de contingência. O valor da reserva de contingência será correspondente a 1% do valor de mercado total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

Durante o período findo, não foi constituída a reserva de contingência.

9 Retorno sobre patrimônio líquido

O retorno sobre patrimônio líquido do Fundo no período (apurada considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido) foi positivo em 3,49%.

10 Encargos debitados ao Fundo

	2017	
	Valores	Percentual (%)
Taxa de administração	(67)	0,23
Despesas de consultoria e auditoria	(50)	0,17
Outras despesas operacionais	(15)	0,05
	<u>(132)</u>	<u>0,45</u>

Para 31 de dezembro de 2017, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período, no valor de R\$ 29.473.

11 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras (Cotas de Fundos de Investimento não imobiliários) de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 05 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 32º da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

12 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13 Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria e custódia do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é prestado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

14 Partes relacionadas

a. Disponibilidades:

O Fundo possui conta corrente no Banco Ourinvest, para efetuar as liquidações dos ativos.

b. Despesas administrativas

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possui saldo a pagar de taxa de administração e custódia no montante de R\$ 22, conforme nota 6.

15 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

Ativos	2017			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI's	-	27.881	-	27.881
Cotas de fundo referenciado	1.918	-	-	1.918
Total do ativo	1.918	27.881	-	29.799

16 Outras informações

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2017, contratou a KPMG Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

17 Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2017 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) RECEÍVEIS
IMOBILIÁRIOS**

CNPJ/MF N.º 28.152.272/0001-26

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA
EM
29 DE JUNHO DE 2018**

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: Aos 29 de junho de 2018, às 10 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.728 - Sobreloja.

2. CONVOCAÇÃO: Realizada nos termos do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Receíveis Imobiliários (respectivamente "Regulamento" e "Fundo"), Art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 ("Convocação"). A Convocação foi publicada no website do Banco Ourinvest S.A. ("Administrador").

3. PRESENCAS: Presentes os cotistas que representam 29,70% do total das cotas do Fundo. Presentes, ainda, os representantes legais do Administrador, e do Consultor de Investimentos do Fundo.

4. MESA: Presidente: Tatiana Valdo Altamari Soares; Secretária: Camilla Fernandes Patti Sertori.

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre (a) a substituição do atual Administrador; (b) a aprovação do item "I", deliberar sobre: (i) a eleição da BRL Trust Distribuidora de Fundos e Valores Mobiliários S.A. ("Nova Administradora" ou "BRL") como nova administradora do Fundo; (ii) a alteração do Regulamento para contemplar a eleição da Nova Administradora e a respectiva remuneração; e (b) a responsabilidade pelos custos incorridos com a Convocação.

6. ESCLARECIMENTOS INICIAIS:

O Administrador deu início à Assembleia questionando aos presentes se havia algum cotista impedido de votar ou em conflito de interesses com as matérias da ordem do dia, e esclareceu que o voto de cotistas impedidos ou em conflito de interesses não poderia ser computado. Nenhum cotista se declarou impedido ou em conflito de interesses.

Adicionalmente, foi esclarecido que a Convocação foi realizada a pedido de cotista representando

29 JUN 2018 10:53:09
FII UBS (BR) RECEÍVEIS IMOBILIÁRIOS
ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 29 DE JUNHO DE 2018
FUNDOS E DOCUMENTOS

29 JUN 2018 10:53:09
FII UBS (BR) RECEÍVEIS IMOBILIÁRIOS
ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 29 DE JUNHO DE 2018
FUNDOS E DOCUMENTOS

mais de 5% das Cotas emitidas do Fundo ("Pedido de Convocação") e que referido cotista não apresentou qualquer razão ou fato que desabone o atual Administrador em relação ao exercício de suas atividades enquanto administrador do Fundo.

Houve uma apresentação sobre a BRL, tendo-se ponderado que o valor mínimo por esta última cobrado é inferior ao valor atualmente cobrado pelo atual Administrador.

Por fim, o Administrador declarou que, apesar de estar à disposição dos cotistas para seguir administrando o Fundo, não se opõe à substituição objeto de deliberação nesta assembleia.

7. DELIBERAÇÕES:

Após esclarecimentos iniciais, deu-se início à discussão das matérias constantes da Ordem do Dia e os cotistas deliberaram por maioria de votos, totalizando 29,64% das Cotas do Fundo, sem quaisquer restrições, aprovar a substituição do Administrador pela Nova Administradora, bem como aprovar a alteração do Regulamento do Fundo para contemplar a eleição da Nova Administradora e a respectiva remuneração, conforme anexo I da presente ata.

Os Cotistas autorizam que a transferência da Administração do Fundo seja realizada no dia 31/07/2018 ("Data de Transferência"), sem prejuízo do Administrador e a Nova Administradora iniciarem, a partir desta data, as tratativas para realização da efetiva transferência.

Por fim, os cotistas, por maioria de votos, totalizando 29,64% das Cotas do Fundo, deliberaram que os custos incorridos com a Convocação, no montante de aproximadamente R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) deverão ser arcados pelo Fundo.

8. DECLARAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DA NOVA ADMINISTRADORA:

O Administrador comunicará a transferência de administração via CVMweb previamente efetiva Data de Transferência.

A partir do 1º dia útil subsequente à Data de Transferência, o Sr. Danilo Christóvão Barbosa, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade nº 30.937.394-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 287.297.108-47, será o diretor da Nova Administradora tecnicamente qualificado para responder pela administração fiduciária do Fundo, bem como pela prestação de informações e atos relativos perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

A Nova Administradora fica responsável pela Atualização do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Fundo junto à Secretaria da Receita Federal do Brasil, bem como a indicação do Sr. Rodrigo Bocanera Gomes, portador da cédula de identidade RG nº. 0902787-6, inscrito no CPF/MF sob o nº. 024.862.607-81, como Diretor Estatutário responsável pelo Fundo, perante a Receita Federal do Brasil.

A KPMG Auditores Independentes será a responsável pela auditoria das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao período compreendido entre o seu último balanço patrimonial até a Data de Transferência, inclusive, com a elaboração do respectivo parecer, o qual deverá ser

8



disponibilizado à Nova Administradora em até 60 (sessenta) dias contados a partir da Data de Transferência. As despesas relativas aos trabalhos dos auditores independentes correrão por conta do Fundo, devendo a Nova Administradora provisioná-la e realizar o respectivo pagamento em nome do Fundo.

9. ENCERRAMENTO:

Encerrados os trabalhos e lavrada esta ata em forma de sumário, foi lida e aprovada por todos os presentes que, achando-a conforme, autorizaram sua publicação com omissão de assinaturas.

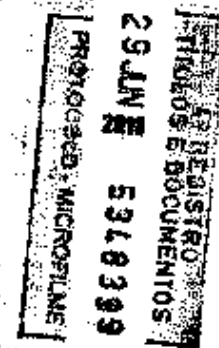
São Paulo, 29 de junho de 2018.

Mesa:

 Tatiana Valdo Altenhofi Soares
 Presidente


 Camila Fernandes Figueiredo Sertori
 Secretária

4		4º Oficial do Registro de Títulos e Documentos e
		Civil do Poder Judiciário do Estado - COTJ 68.141.028/0001-08
		Recurso do Alvará - Oficial do Registro
Proc.	R\$ 309,25	Procuração n. 287.598 em
Estado	R\$ 37,75	28/06/2018 e registrada, hoje, em microfilme
Imp.	R\$ 80,34	200 o n. 5.398.399, em títulos e documentos.
R. Civil	R\$ 14,29	Averbado à margem do registro n. 83288-01/17
T. Justiça	R\$ 21,17	São Paulo, 29 de junho de 2018
M. Pública	R\$ 14,85	
Im	R\$ 4,48	
Total	R\$ 516,13	
Valor a pagar		Cartão de Pagamento
Resposta por		Assinatura



ANEXO I

REGISTRO
FOLIOS E DOCUMENTOS
29 JUN 82 348399
PROCESO 500 - MICROFILME



**ANEXO DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE
COTISTAS, REALIZADA EM 29/06/2018**

**CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

**REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

CNPJ/MF Nº 28.152.272/0001-26

DO FUNDO

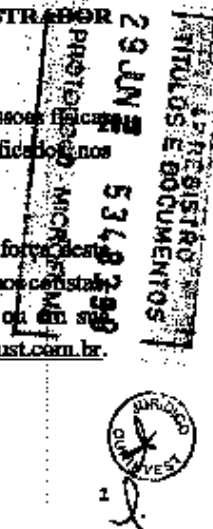
Art. 1º. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, designado neste regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º. O **FUNDO** é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguaçu, nº 151, 19º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42 (doravante simplesmente denominada **ADMINISTRADOR**) que, além de desempenhar as atividades relativas à administração fiduciária, também atuará como gestora de recursos do **FUNDO** por ser sociedade autorizada a realizar ambas as atividades, conforme a regulamentação aplicável. O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do **ADMINISTRADOR** (www.brtrust.com.br).

§ 2º. O público alvo do **FUNDO** será composto por investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável.

§ 3º. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.brtrust.com.br.

DO OBJETO



Art. 2º. O FUNDO tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas neste Regulamento: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); (b) Letras Hipotecárias ("LH"); (c) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (d) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida ("Ativos Alvo").

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º. Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º retro, os recursos do FUNDO serão aplicados segundo a seguinte política de investimentos:

- I. O FUNDO terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar;
- II. O FUNDO visa proporcionar aos seus cotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar a variação do Índice de Mercado ANBIMA Série B (IMA-B), divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), acrescido de 1,00% (um por cento) ao ano. A rentabilidade alvo aqui mencionada não representa promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas;
- III. Para dar suporte e subsidiar o ADMINISTRADOR, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos lastros imobiliários vinculados aos Ativos Alvo e dos demais ativos que possam vir a integrar a sua carteira, nos termos do artigo 3º, II da Instrução CVM nº 472/08, o FUNDO contará com a consultoria especializada da UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda., sociedade empresária estabelecida na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 9º andar, parte, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.049.895/0001-75 ("UBS Serviços") e da REC Gestão de Recursos S.A., sociedade anônima estabelecida na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466, Edifício Brascan Century Office, Torre B, 1º pavimento, conjunto 105, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.828.968/0001-43 ("REC Gestão") e, em conjunto com a UBS Serviços, simplesmente, "Consultoras de Investimento". As Consultoras de Investimento desempenharão as suas atribuições, conforme disposto neste Regulamento e no Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria e Outras Avenças ("Contrato de

29 JUN 2014 5348399
REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

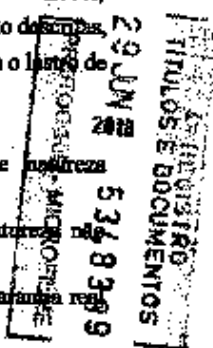


Consultoria de Investimentos");

IV. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do FUNDO, bem como a realização de Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido) deverão ser precedidas da recomendação das Consultoras de Investimento, após a sua avaliação a respeito dos referidos Ativos Alvo ou das Aplicações Financeiras, devendo, ademais, respeitar os seguintes requisitos específicos:

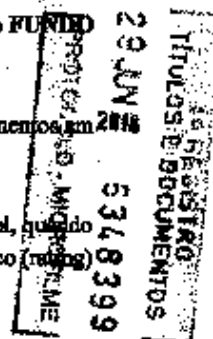
(i) em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Não há exigência de relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento. Deverão, no entanto, ser observados os seguintes limites:

- (a) o FUNDO poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do limite previsto na regulamentação aplicável, quando o CRI for da classe sênior;
- (b) o FUNDO poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do limite previsto na regulamentação aplicável, quando o CRI for de qualquer classe subordinada;
- (c) o FUNDO poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 50% (cinquenta por cento) do limite previsto na regulamentação aplicável, quando o CRI não tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel, mas sim outra categoria de garantia real, imobiliária ou não;
- (d) o FUNDO poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do limite previsto na regulamentação aplicável, quando o CRI tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel;
- (e) o FUNDO deverá observar as características mínimas abaixo descritas, relativamente à média das carteiras de crédito que compõem o lastro de cada CRI:
 - o LTV médio de até:
 - 80% (oitenta por cento) para créditos imobiliários de natureza residencial;
 - 70% (setenta por cento) para créditos imobiliários de natureza não residencial; e
 - 60% (sessenta por cento) para demais empréstimos com garantia real imobiliária.
 - o Prazo médio remanescente de pelo menos 24 (vinte e quatro) meses.



- o Prazo médio remanescente de até 360 (trezentos e sessenta) meses.
 - o Saldo devedor médio de pelo menos R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).
- (ii) em relação aos demais títulos e valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
- (iii) o FUNDO deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI.
- V. Observadas as recomendações das Consultoras de Investimento, bem como respeitadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável, o ADMINISTRADOR poderá efetuar as aquisições e alienações de Ativos Alvo, independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;
- VI. Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o FUNDO poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o FUNDO;
- VII. O FUNDO observará, no momento da aquisição dos Ativos Alvo, o Loan-to-Value ("LTV")¹ médio de até 70% (setenta por cento), referente à parcela do portfólio do FUNDO alocado em CRI;
- VIII. Os créditos que lastreiam os Ativos Alvo que compõem o patrimônio do FUNDO deverão contar com garantia real.
- § 1º. Tratando-se de investimentos em LCI, o FUNDO poderá realizar investimentos em valor equivalente a:
- I. Até 100% (cem por cento) do limite previsto na regulamentação aplicável, quando a emissora da LCI possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) igual ou superior a A;

¹ O LTV é o valor apurado, em percentual, obtido por meio da divisão do valor dos direitos creditórios sobre o valor do ativo dado em garantia de seu pagamento.



II. Até 30% (trinta por cento) do limite previsto na regulamentação aplicável, quando a emissora da LCI não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a BBB; ou

III. Até 100% (cem por cento) do limite previsto na regulamentação aplicável, quando os créditos que lastreiam a LCI tiverem como garantia alienação fiduciária.

§ 2º. Tratando-se de investimentos em LH, o FUNDO poderá realizar investimentos em valor equivalente a:

I. Até 100% (cem por cento) do limite previsto na regulamentação aplicável, quando a emissora da LH possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) igual ou superior a A; ou

II. Até 30% (trinta por cento) do limite previsto na regulamentação aplicável, quando a emissora da LH não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a BBB.

Art. 4º. As disponibilidades financeiras do FUNDO que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"). Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do FUNDO, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras.

§ Único. Caso, a qualquer momento durante a existência do FUNDO, o ADMINISTRADOR, exercendo a gestão do FUNDO, não encontre Ativos Alvo para investimento pelo FUNDO, observada a recomendação das Consultorias de Investimento, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

Art. 5º. Os Ativos Alvo integrantes da carteira do FUNDO serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da carteira do gestor do FUNDO, disponível na página da rede mundial de computadores.

§ Único. O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por taxa ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

29 JUN 2005 53/0399
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
OCORRÊNCIA DE PAGAMENTO



Art. 6º. Os recursos das emissões de cotas do FUNDO serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos.

Art. 7º. Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o FUNDO deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no artigo 18 deste Regulamento.

§ único. 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 Anexo I deste Regulamento, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas, tampouco conforme a Rentabilidade Alvo.

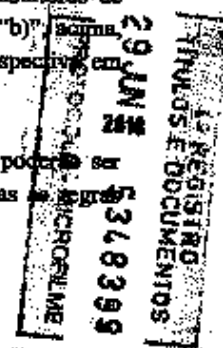
Art. 8º. Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Consultoria do FUNDO; b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do FUNDO, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; e c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo.

§ único. Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingências não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput deste artigo 8º, não obstante o disposto no artigo 3º, inciso V, acima, o ADMINISTRADOR poderá, excepcionalmente: i) alienar Ativos Alvo ou ii) promover a emissão de cotas, na forma prevista no artigo 18 deste Regulamento, independentemente de recomendação das Consultoras de Investimento, para fazer frente às despesas indicadas nos itens "a)" e "b)", acima, caso as Consultoras de Investimento não enviem a recomendação respectiva em tempo hábil.

Art. 9º. O objeto e a política de investimentos do FUNDO somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as condições estabelecidas no presente Regulamento.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 10. A administração do FUNDO compreende o conjunto de serviços



relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do FUNDO, que podem ser prestados pelo próprio ADMINISTRADOR ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do FUNDO. O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para gerir o patrimônio do FUNDO, inclusive os de abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, 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 e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

§ 1º. O ADMINISTRADOR do FUNDO deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.

§ 2º. O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 ("Lei nº 8.668/93"), o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral dos Cotistas.

§ 3º. O ADMINISTRADOR poderá, sem prévia anuência dos cotistas e desde que previamente ouvidas as Consultoras de Investimento, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FUNDO:

- I. Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Ativos Alvo integrantes do patrimônio do FUNDO, observado o disposto no § único do artigo 8º;
- II. Adquirir os Ativos Alvo para o FUNDO.

Art. 11. O ADMINISTRADOR para o exercício de suas atribuições poderá contratar, às expensas do FUNDO:

- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objective dar suporte e subsídio ao ADMINISTRADOR e, se for o caso, ao gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários, Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO;
- III. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração empreendimentos imobiliários, integrantes do seu patrimônio, a exploração do

29 JUN 2005 5 31 03 39 99
REGISTRO DE ATIVOS E DOCUMENTOS



direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos, nas hipóteses mencionadas no inciso VI do artigo 3º, e

IV. Formador de mercado para as cotas do FUNDO.

§ 1º. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo poderão ser prestados pelo próprio ADMINISTRADOR ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

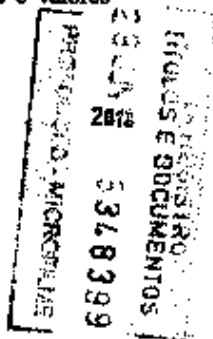
§ 2º. O ADMINISTRADOR poderá a qualquer momento contratar para a prestação dos serviços de gestão, gestor devidamente habilitado, bem como poderá o ADMINISTRADOR contratar formador de mercado para as cotas do FUNDO, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 3º. É vedado ao ADMINISTRADOR ou ao gestor o exercício da função de formador de mercado para as cotas do FUNDO. A contratação de partes relacionadas ao ADMINISTRADOR, gestor, e às Consultoras de Investimento do FUNDO, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Art. 12. O ADMINISTRADOR deverá prover o FUNDO com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração das cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO.

§ 1º. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor



responsável pela supervisão do FUNDO, o ADMINISTRADOR poderá, em nome do FUNDO, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

§ 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do FUNDO compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que detém a propriedade fiduciária dos bens do FUNDO.

§ 3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do FUNDO, nos termos do artigo 46 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste artigo 12 deverão ser pagos com parcela da taxa de administração devida ao ADMINISTRADOR, observado o quanto disposto no § 2º do artigo 46 deste Regulamento.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 13. Poderão constar do patrimônio do FUNDO, os Ativos Alvo, as Aplicações Financeiras e os ativos mencionados no inciso VI do artigo 3º deste Regulamento.

§ único. Ao término da subscrição e integralização da Primeira Emissão (conforme definido abaixo), o patrimônio do FUNDO será aquele resultante das integralizações das cotas.

DAS COTAS

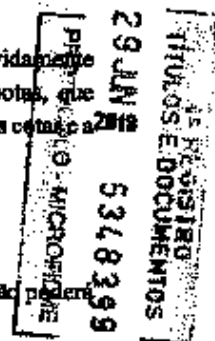
Art. 14. As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º. O FUNDO manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do FUNDO.

§ 2º. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do FUNDO.

§ 3º. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente



constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, devendo o ADMINISTRADOR tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do FUNDO neste mercado. O ADMINISTRADOR fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, observada a disposição contida no artigo 17, inciso II, item (iii) deste Regulamento.

§ 5º. O titular de cotas do FUNDO:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do FUNDO;
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio FUNDO ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do FUNDO.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 15. O ADMINISTRADOR, com vistas à constituição do FUNDO, emitirá para oferta pública, o total de até 2.000.000 (dois milhões) de cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Valor Total da Oferta"), em série única ("Primeira Emissão").

§ 1º. Nos termos do artigo 14, parágrafo 1º e do artigo 24 da Instrução CVM 400/03, o Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 300.000 (trezentas mil) cotas, nas mesmas condições e no mesmo prazo das cotas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao coordenador líder da Primeira Emissão ("Cotas do Lote Suplementar").

§ 2º. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 400.000 (quatrocentas mil) cotas, por decisão do ADMINISTRADOR, conforme facultado pelo artigo 15, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400/03 ("Cotas Adicionais").

29 JUN 2003
534.633
TÍTULOS E DOCUMENTOS



§ 3º. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400/03 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do FUNDO ("Primeira Oferta").

§ 4º. O investimento mínimo inicial do FUNDO requerido para cada cotista será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

§ 5º. A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 200.000 (duzentas mil) cotas, perfazendo o montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("Distribuição Parcial").

§ 6º. Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a Distribuição Parcial, o ADMINISTRADOR realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo ratear entre os subscritores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral da Primeira Oferta, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas Aplicações Financeiras realizadas no período. 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.

§ 7º. Caso não seja atingida a Distribuição Parcial, o ADMINISTRADOR deverá proceder à liquidação do FUNDO, na forma prevista na legislação vigente, devendo ratear entre os subscritores, os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas Aplicações Financeiras realizadas no período. 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.

§ 8º. As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da oferta pública, por meio da assinatura do boleto de subscrição das cotas, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

§ 9º. O ADMINISTRADOR informará à CVM a data da primeira integralização de cotas do fundo no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

29 JUN 2004 5340389
REGISTRO DE DOCUMENTOS

11
FUNDO
INVEST

Art. 16. Após a Primeira Emissão, as ofertas públicas de cotas do FUNDO deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão do ADMINISTRADOR conforme mencionado no artigo 18 deste Regulamento, e no boletim de subscrição.

§ 1º. No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º. Os pedidos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas do FUNDO.

§ 3º. A integralização das cotas do FUNDO será feita em moeda corrente nacional, preferencialmente à vista, ressalvadas as hipóteses de emissões de cotas do FUNDO em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição.

§ 4º. As importâncias recebidas na integralização de cotas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do FUNDO, sendo obrigatória sua imediata aplicação em Aplicações Financeiras, na forma deste Regulamento.

§ 5º. Durante a fase de oferta pública das cotas do FUNDO, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento e do prospecto de distribuição de cotas do FUNDO além dos demais documentos da Oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de Oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

I. Das disposições contidas neste Regulamento e no prospecto de distribuição de cotas do FUNDO, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do FUNDO; e

II. Dos riscos inerentes ao investimento no FUNDO.

§ 6º. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização.

Art. 17. Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO, deverá o investidor ser pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor,

29 JUN 2011 13:48:39
TÍTULOS E DOCUMENTOS
JURÍDICO
12

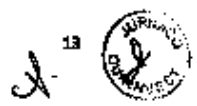
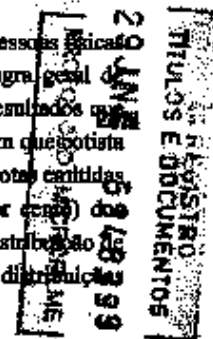
incorporador, construtor, observar que:

- I. Se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;
- II. Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualizada vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:
 - (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo FUNDO e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO;
 - (ii) o FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
 - (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§ 1º. O ADMINISTRADOR não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao FUNDO, a seus cotistas e/ou aos investimentos no FUNDO.

§ 2º. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo FUNDO. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do FUNDO ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo FUNDO em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo FUNDO.

§ 3º. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou

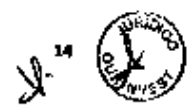
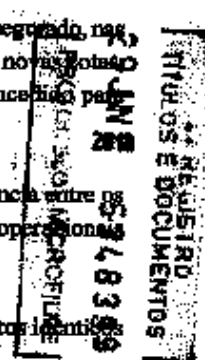


rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 16. Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no artigo 15 deste Regulamento, o ADMINISTRADOR poderá, após ouvidas as recomendações das Consultoras de Investimento, observado o disposto no § único do artigo 8º acima, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), para atender à política de investimentos do FUNDO, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Nova Emissão"). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo ADMINISTRADOR. O comunicado a ser enviado pelo ADMINISTRADOR ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que seja convocada, a critério do ADMINISTRADOR, para dispor sobre a Nova Emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- i. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo 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 já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- ii. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis;
- iii. Na Nova Emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;
- iv. As cotas objeto da Nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;



- V. Caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de Oferta Pública, nos termos da Instrução CVM 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo FUNDO com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras do FUNDO no período;
- VI. É permitido ao ADMINISTRADOR, inclusive por recomendação das Consultoras de Investimento, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;
- VII. Nas emissões de cotas do FUNDO em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);
- VIII. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o ADMINISTRADOR, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente reverterá ao FUNDO;
- IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o ADMINISTRADOR autorizado, a prosseguir na execução do valor devido.

§ único. Considera-se Dia Útil qualquer dia exceto (i) sábados, domingos e feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na bolsa de valores ou mercado de balcão organizado nos quais as cotas do FUNDO não são negociadas.



DA TAXA DE INGRESSO

Art. 19. Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às Novas Emissões de cotas.

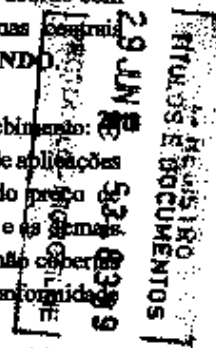
DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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 32 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º. O FUNDO deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O ADMINISTRADOR apurará os resultados do FUNDO de determinado mês até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente, e deverá distribuir tal resultado aos cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO a que se refere a apuração, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo ADMINISTRADOR para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência abaixo definida, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º. Farão jus à distribuição de que trata o parágrafo acima os Investidores que sejam titulares de Cotas do Fundo, devidamente subscritas e integralizadas, de acordo com as contas de depósito mantidas na instituição escrituradora e/ou nas contas depositárias, no Dia Útil que ocorrer a apuração dos rendimentos do FUNDO.

§ 3º. Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo, (ii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento do preço de aquisição dos Ativos Alvo, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.



16



§ 4º. O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Art. 21. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se referam aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do FUNDO. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ único. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 1% (um por cento) do valor de mercado 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 mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do § 1º acima, até que se atinja o limite acima previsto.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Art. 22. Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR do FUNDO:

- I. Selecionar, valendo-se das recomendações das Consultoras de Investimento, os bens e direitos que compõem o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR; c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das

RECEBIMOS
TÍTULOS E DOCUMENTOS
17/03/2019
17



Assembleias Gerais; e) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e das Consultoras de Investimento;

- IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;
- V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;
- VI. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- VII. Administrar os recursos do FUNDO de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- VIII. Custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;
- IX. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;
- X. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- XI. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo: a) exemplar do Regulamento do FUNDO; b) prospecto de distribuição de cotas do FUNDO, se aplicável; c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar;
- XII. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do FUNDO, sendo-lhes vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante

RECEBIDO
TÍTULOS E DOCUMENTOS
28/11/2015
534889
MICROINVEST



compra ou venda das cotas do FUNDO;

- XIII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- XIV. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- XV. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- XVI. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso; e
- XVII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável.

Art. 23. Exercício do direito de voto - O FUNDO não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do FUNDO que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 1º. Não obstante o acima definido, o ADMINISTRADOR acompanhará, na medida em que for convocado, todas as pautas das referidas assembleias gerais e as levará ao conhecimento das Consultoras de Investimento. Caso o ADMINISTRADOR considere, em função da política de investimentos do FUNDO, relevante o tema a ser discutido e votado, o ADMINISTRADOR, em nome do FUNDO, poderá comparecer e exercer o direito de voto, devendo, neste caso, entretanto, obter, previamente, a recomendação das Consultoras de Investimento, no respeito do conteúdo do voto.

§ 2º. O ADMINISTRADOR poderá outorgar mandato às Consultoras de Investimento para o exercício dos poderes de voto referido no parágrafo anterior.

Art. 24. Os atos que caracterizam conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, gestor ou as Consultoras de Investimento dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

TÍTULOS E DOCUMENTOS

11



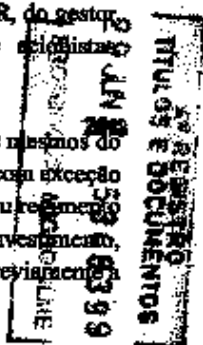
§ 1º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao ADMINISTRADOR, ao gestor ou ao consultor especializado, se houver.

§ 2º. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR, do eventual gestor, das Consultoras de Investimento ou de pessoas a eles ligadas, se houver;
- II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR, o eventual gestor, as Consultoras de Investimento ou pessoas a eles ligadas, se houver;
- III. A aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, do eventual gestor ou das Consultoras de Investimento uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. A contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao eventual gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da ICVM 472/08, exceto a de primeira distribuição de cotas do FUNDO; e
- V. A aquisição, pelo FUNDO, de valores mobiliários de emissão do ADMINISTRADOR, do eventual gestor, das Consultoras de Investimento ou pessoas a eles ligadas, se houver.

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas:

- I. A sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, do gestor, das Consultoras de Investimento, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, gestor ou das Consultoras de Investimento, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR, gestor ou das Consultoras de Investimento, 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.



DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 25. O ADMINISTRADOR prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

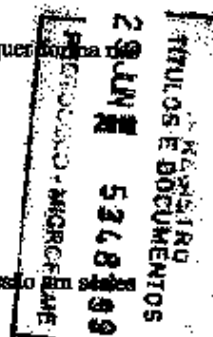
§ 2º. O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do FUNDO.

§ 3º. Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Art. 26. É vedado ao ADMINISTRADOR, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do FUNDO:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma de operações praticadas pelo FUNDO;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;
- VII. Vender à prestação cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão e integralização via chamada de capital;

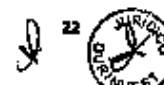


- VIII. Realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, gestor ou as Consultoras de Investimento; entre o FUNDO e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO; entre o FUNDO e o representante de cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 35 deste Regulamento;
- IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO, bem como nas hipóteses previstas no artigo 3º, VI, deste Regulamento;
- X. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- XI. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO;
- XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e
- XIV. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

§ 1º. A vedação prevista no inciso IX não impede a aquisição pelo ADMINISTRADOR, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

§ 2º. O FUNDO poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR



Art. 27. A Taxa de Administração será composta pelo valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) no ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definida, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ("Taxa de Administração").

§ 1º. Para fins do disposto, será considerada base de cálculo da Taxa de Administração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"):

- I. o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou
- II. o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do FUNDO 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.

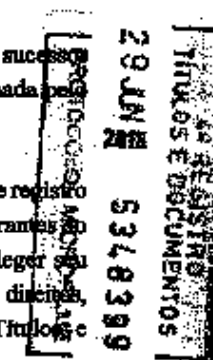
DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Art. 28. O ADMINISTRADOR será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a:

- I. Convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e
- II. Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso ao ADMINISTRADOR não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados



da renúncia.

§ 3º. No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

§ 4º. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º. Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotista deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

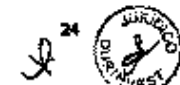
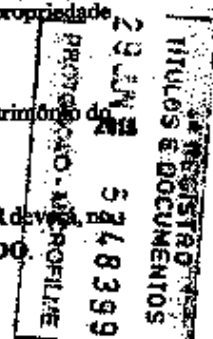
§ 6º. Para o caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

§ 7º. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

§ 8º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

§ 9º. A Assembleia Geral que substituir ou destituir o ADMINISTRADOR deve, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO.

Art. 29. Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária



dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

DA CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS

Art. 30. O FUNDO, consoante o disposto neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08, contratará os serviços das Consultoras de Investimento, já qualificadas, às quais competirá:

- I. Assessoramento ao ADMINISTRADOR em quaisquer questões relativas aos Ativos Alvo, às Aplicações Financeiras, aos empreendimentos imobiliários e aos contratos relacionados aos ativos; e
- II. Orientação ao ADMINISTRADOR, quanto à análise do lastro dos Ativos Alvo, quando da negociação para aquisições e alienações de Ativos Alvo, que poderão vir a compor ou que compoñham o patrimônio do FUNDO.

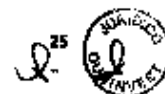
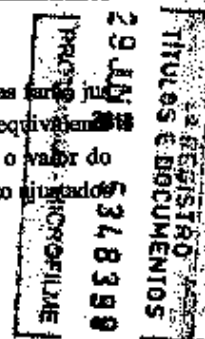
§ 1º. A negociação dos Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras pelo FUNDO deverão ser baseadas em recomendação elaborada pelas Consultoras de Investimento.

§ 2º. As Consultoras de Investimento são solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações que lhe competem nos termos deste Regulamento, sendo certo que as atribuições de cada uma deverão ser tratadas em Contrato de Consultoria de Investimentos celebrado com o FUNDO para esta finalidade. As Consultoras de Investimento deverão procurar um consenso entre suas recomendações, sendo certo que a recomendação da UBS Serviços prevalecerá em todos os casos. O ADMINISTRADOR, no desempenho de suas funções de gestor do FUNDO, não estará obrigado a acatar as recomendações das Consultoras de Investimento, caso tais recomendações afrontem disposições legais, regulamentares ou decisões tomadas pelos cotistas do FUNDO.

Art. 31. Pelos serviços prestados pelas Consultoras de Investimento, estas terão jus a uma remuneração, a elas diretamente paga mensalmente pelo FUNDO, equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do FUNDO ("Taxa de Consultoria"), na forma e prazo ajustados no Contrato de Consultoria de Investimentos.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 32. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:



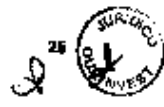
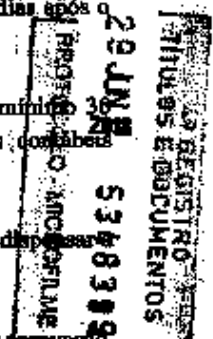
- I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- II. Alteração do regulamento do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, à alteração da Política de Investimentos do FUNDO, tal como previsto no artigo 3º deste Regulamento;
- III. Destituição ou substituição do ADMINISTRADOR;
- IV. Fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- V. Dissolução e liquidação do FUNDO, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VI. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- VII. Alteração do prazo do FUNDO;
- VIII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento e da legislação e normas vigentes;
- IX. Alteração da Taxa de Administração do ADMINISTRADOR; e
- X. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FUNDO.

§ 1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º. A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º. A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30



(trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 33. Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- I. 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme artigo 41 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

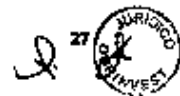
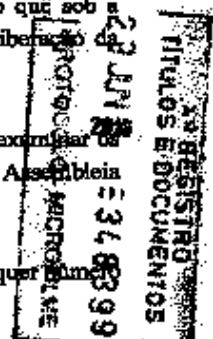
§ 2º. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao ADMINISTRADOR, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Art. 34. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- II. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. A assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º. O ADMINISTRADOR do FUNDO deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de



voto:

- 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 do FUNDO estejam admitidas à negociação.

§ 3º. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do FUNDO, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do FUNDO ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º. O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os 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.

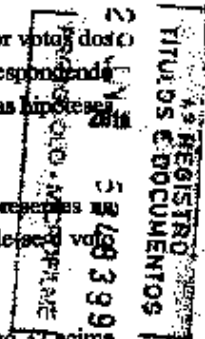
§ 5º. O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 35. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por voto dos cotistas que representem 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 e maioria absoluta previstas neste Regulamento.

§ 1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral ("Maioria Simples"). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 2º abaixo.

§ 2º. As matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, IX e X do artigo 32 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:



- (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os percentuais de que trata este artigo 35, caput e § 2º, deverão ser determinados com base no número de cotistas do FUNDO indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratam das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 36. Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, observadas as disposições do artigo 14 e parágrafos deste Regulamento.

Art. 37. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 38. O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/03 aos demais cotistas do FUNDO, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no § 1º supra, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º. O ADMINISTRADOR deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS



§ 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR, em nome de cotistas, serão arcados pelo FUNDO.

Art. 39. Além de observar os quóruns previstos no artigo 35 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral que tratarem da dissolução ou liquidação do FUNDO, da amortização das cotas e da renúncia do ADMINISTRADOR, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

§ 1º. No caso de dissolução ou liquidação do FUNDO, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

§ 2º. No caso de renúncia do ADMINISTRADOR, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do FUNDO, caberá ao ADMINISTRADOR adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

§ 3º. O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

§ 4º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do FUNDO implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 5º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo ADMINISTRADOR, às expensas do FUNDO, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da Cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da Cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

Art. 40. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizada em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e

REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS
30/08/2008

30/08/2008

encaminhado ao ADMINISTRADOR, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º. Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO:

- I. Seu ADMINISTRADOR ou seu gestor;
- II. Os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do gestor;
- III. Empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- 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.

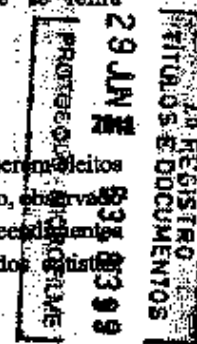
§ 3º. Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

- I. Os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;
- 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.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 41. O FUNDO poderá ter até 3 (três) representantes dos cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do FUNDO;



- II. Não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ela 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 dos imóveis que constituam objeto do FUNDO, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador ou gestor ou consultor 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.

§ 1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas do FUNDO a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

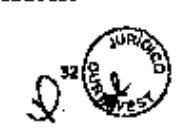
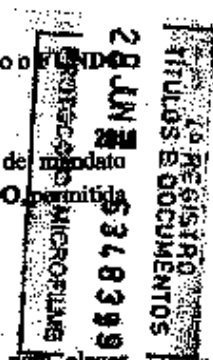
§ 2º. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do FUNDO, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do FUNDO, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do FUNDO, permitida a reeleição e não farão jus a qualquer remuneração.

§ 4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º. Sempre que a assembleia geral do FUNDO for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre

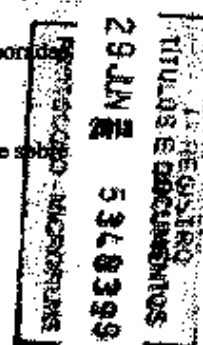


o(s) candidato(s):

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do FUNDO que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08,

Art. 42. Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- I. Fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;
- III. Denunciar ao ADMINISTRADOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;
- IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;
- V. Examinar as demonstrações financeiras do FUNDO do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do FUNDO devida por cada um dos representantes de cotistas;



- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO; e

VIII. Fornecer ao ADMINISTRADOR em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo.

§ 2º. Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR do FUNDO no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que ao ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 43. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

§ único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do FUNDO, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 44. Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do ADMINISTRADOR nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 45. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

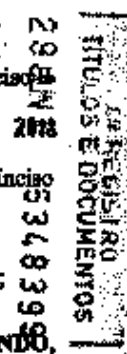
29 JUN 2009
RECEBIMENTO
DE DOCUMENTOS
534.0899



DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 46. Constituem encargos e despesas do FUNDO:

- I. Taxa de administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- III. Gastos com correspondência, 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 regulamentação aplicável;
- IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de distribuição de cotas;
- IX. Honorários e despesas relacionadas à consultoria especializada prevista no inciso II do artigo 11 deste Regulamento;
- X. Honorários e despesas relacionadas à consultoria especializada prevista no inciso III do artigo 11 deste Regulamento;
- XI. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do FUNDO;
- XII. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;



XIII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XIV. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;

XV. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XVI. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

XVII. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista, se for o caso;

XVIII. Despesas com o registro de documentos em cartório; e

XIX. Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do FUNDO correrão por conta do ADMINISTRADOR.

§ 2º. As parcelas da taxa de administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo ADMINISTRADOR nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo FUNDO aos respectivos prestadores de serviços contratados.

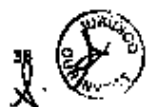
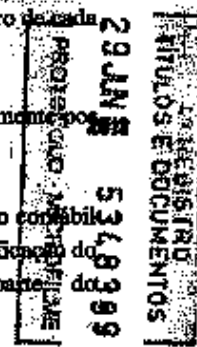
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 47. O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao ADMINISTRADOR, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 48. As demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR.

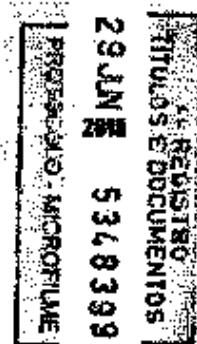
§ 2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas emitidas.



Art. 49. O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DO FORO

Art. 50. Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.



FATORES DE RISCO

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUIDA NO PROSPECTO DA PRIMEIRA EMISSÃO 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.

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Contudo, a carteira pode conter ativos de natureza variável, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos circunstanciais 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 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

29 JUN 68 5348839
PROCESADO - MICROFILME
TITULOS E DOCUMENTOS

38 

Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pelas Consultoras de Investimento, pelos Coordenadores ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do Fundo, 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 resultantes de seus investimentos.

Riscos Institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade das Cotas.

Risco de mercado e liquidez dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo

Caso o Fundo, por qualquer motivo, decida alienar ativos integrantes de sua carteira, poderá enfrentar dificuldade diante da pouca liquidez dos Ativos Alvo no mercado secundário. O mesmo também poderá ocorrer caso venham a ser executadas eventuais garantias atreladas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores das letras dos CRI, LH, LCI e demais ativos permitidos nos termos do Regulamento, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses



ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, LFI, LCI e demais ativos permitidos nos termos do Regulamento, conforme aplicável, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos para o Fundo ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor da negociação das Cotas.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data de integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos tributários

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- (i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe deem direito ao

REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

536899
ENCORPORAÇÃO

20

ENCORPORAÇÃO

recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador 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. É importante destacar que, em razão do entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, conforme mencionado no “Tributação do Fundo”, o Fundo (i) recolherá o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, e (ii) recolherá integralmente o Imposto de Renda referente ao passivo acumulado.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, afetando o Fundo e/ou seus Cotistas, a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

Risco Tributário relacionado a CRI, LH e LCI

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos auferidos dos CRI, 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 qualquer do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo

A Política de Investimentos do Fundo não prevê critérios de alocação em determinado segmento,

INFORME DOCUMENTOS



emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos Ativos Alvo, ficando esta alocação a critério do Administrador, após ouvidas as Consultoras de Investimento, observados os limites legais. A ausência de critérios de alocação dos Ativos Alvo do Fundo poderá gerar a concentração de risco dos Ativos Alvo em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada aos Ativos Alvo, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. 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, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou de Aplicações Financeiras em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco da Marcação a Mercado

Os Ativos Alvo 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.

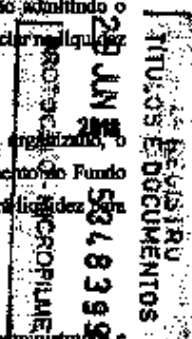
Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

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

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das Cotas nos referidos mercados.

Risco Operacional

Os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gerência adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão



afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, das Consultoras de Investimento, do Custodiante, da Instituição Escrituradora 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 Cotistas.

Risco referente a Outros Títulos e Valores Mobiliários

Nos termos deste Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM nº 472/08, 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 da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos dos créditos que lastreiam os CRI

A ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado, amortização antecipada ou vencimento antecipado dos créditos que lastreiam os CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, de tais créditos, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores de acordo com a Política de Investimentos e à mesma taxa estabelecida para os CRI e eventualmente afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo gestor ou pelo custodiante, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Risco de Exatidão das Garantias Eventualmente Atreladas aos CRI e demais Ativos Alvo

O investimento em CRI e demais Ativos Alvo 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 e demais Ativos Alvo, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI e demais Ativos Alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI e demais Ativos Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas aos CRI e demais Ativos Alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI e demais Ativos Alvo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco Relativo às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso

TÍTULOS E DOCUMENTOS



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 produzam 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 opoável aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securritizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securritizadora 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.

Demais riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

Risco Relativo à Inexistência de ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador e das Consultoras de Investimento, que atendam à Política de Investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo.

A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, considerando que, enquanto o Fundo não alocar seus recursos em Ativos Alvo, recursos do Fundo permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

RECEBIDO
TÍTULOS E DOCUMENTOS
14/08/2001



Riscos de influência de mercados de outros países

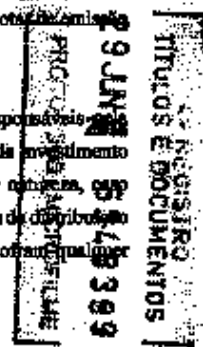
O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários 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, consequentemente, 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 às acima mencionadas, 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 do 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, as Consultoras de investimento e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, que 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.

Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo

Conforme o 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 da Emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a



de ter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou de opinião dos Cotistas minoritários.

Riscos de diluição decorrentes de novas emissões de cotas

O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Alvo. Neste sentido, os Cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de AGAs, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitas, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

Desempenho passado

Ao analisar qualquer informações fornecidas no Prospecto da Primeira Emissão e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venham a ser disponibilizadas acerca de resultados passados em quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, crédito, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo e o Administrador não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto da Primeira Emissão e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto da Primeira Emissão

348399
TÍTULOS E DOCUMENTOS



e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência 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 Alvo, 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 emitidos pelo CPC e já reafirmados 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 tal regime 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 da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de tais 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 as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser

RECEBIMOS
FOLHAS E DOCUMENTOS
JUN 28 2011
CVM



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 às Consultoras de Investimento

A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Alvo, a que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho das Consultoras de Investimento na realização de suas atividades. Não há garantias de que as Consultoras de Investimento permanecerão nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade das Consultoras de Investimento de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estas venham a renunciar sua posição de Consultora de Investimento do Fundo e a inaptidão do Administrador em contratar outras Consultoras de Investimento 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.

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 servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI 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 Alvo poderão ser adversamente afetados.

Risco de desapropriação e de sinistro

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre os Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros de mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições das operações relacionadas aos Ativos Alvo. Ainda, os imóveis que eventualmente passem a integrar o patrimônio do Fundo podem estar sujeitos a algum tipo de restrição por determinação do poder público, em decorrência, por exemplo, do atendimento de posturas municipais, demandando a concessão de licenças pelos órgãos competentes

REGISTRO
DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS



para o exercício de determinadas atividades no imóvel.

Risco das Contingências Ambientais

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

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, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionados aos Ativos Alvo que serão investidos pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data do Prospecto da Primeira Emissão poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos Ativos Alvo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco relacionado à aquisição de Imóveis

Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias, em decorrência da realização de garantias ou de fato em pagamento dos Ativos Alvo. E os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em de fato em pagamento. Podem ocorrer também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados, bem como sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da due diligence, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próximo imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificadas previamente, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução.

IMPRESSO
FUNDOS E DOCUMENTOS



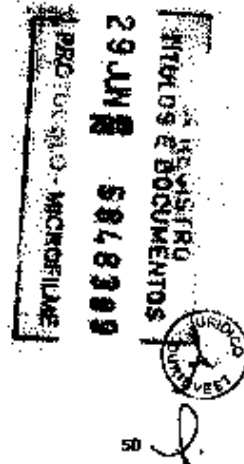
sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Risco relativo à não substituição do Administrador

Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Instrução CVM 472/08. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de Governança

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das Cotas.



ANEXO VI

DECLARAÇÕES DO ARTIGO 56 DA ICVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BRL / TRUST

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR (Para fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400)

A **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, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668/93") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.152.272/0001-26 ("Fundo"), constituído na forma de condomínio fechado, nos termos da Lei 8.668/93 ("Emissor") declara, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da quarta emissão do Fundo ("Oferta"), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada: (i) que o Prospecto Definitivo contém todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo, dos prestadores de serviços do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto Definitivo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iii) é o responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

São Paulo, 24 de Janeiro de 2019.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**



Rodrigo Cavalcante
Diretor

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
(Para fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400)

A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Coordenador Líder da distribuição pública de cotas da quarta emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) RECEBÁVEIS IMOBILIÁRIOS, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.152.272/0001-26 ("Fundo"), constituído na forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668/93"), 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, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, na forma da Lei 8.668/93 e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Oferta" e "Emissor", respectivamente) declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada: (I) que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações fornecidas pelo Emissor são 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 prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Emissor e as constantes do Estudo de Viabilidade que integram o Prospecto Definitivo são suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (II) que o Prospecto Definitivo contém todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo, dos prestadores de serviços do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e (III) o Prospecto Definitivo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 24 de janeiro de 2019.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A

FABRÍCIO CUNHA DE ALMEIDA
Diretor

BERNARDO AMARAL BOTELHO
Diretor

Nome: _____
Cargo: _____

Nome: _____
Cargo: _____

ANEXO VII

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Quarta Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários CNPJ/MF nº 28.152.272/0001-26

Objetivo

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela UBS Serviços e pela REC Gestão, que em conjunto prestam serviços de consultoria imobiliária especializada ao Fundo nos termos do artigo 31, inciso II, da Instrução CVM nº 472. Este estudo visa analisar a viabilidade econômico-financeira referente à quarta emissão do Fundo. O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio de investimento, primordialmente, em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e nos demais Ativos Alvo.

Para a realização desse estudo de viabilidade, foram utilizadas premissas selecionadas pelas Consultoras de Investimento a respeito dos dados econômico-financeiros futuros e do segmento de CRI, com base nas expectativas de mercado e em dados históricos. Dessa forma, esse estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo. As Consultoras de Investimento não podem ser responsabilizadas por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

Características gerais da 4ª emissão

Volume da oferta

Até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), com a possibilidade de se acrescentar: (i) R\$ R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) como cotas do lote adicional.

O volume de cotas corresponde a 1.500.000 (um milhão e quinhentos mil), a um valor de emissão por cota de R\$ 100,00 (cem reais).

Será admitida a colocação parcial, com o montante mínimo de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais).



Taxas

- Taxa de administração: 0,20% (zero vírgula vinte por cento) ao ano sobre a base de cálculo da taxa de administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)¹.

A base de cálculo da taxa de administração corresponde a: i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo 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.

- Taxa de consultoria: 1,00% (um por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo a ser dividido entre as Consultoras de Investimento nos termos do Contrato de Consultoria.
- Taxa de performance: não há.

Outras características

- Fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, não permitindo o resgate de cotas.
- Fundo com prazo de duração indeterminado.
- Os rendimentos obtidos pelos Ativos Financeiros e pelas Aplicações Financeiras serão distribuídos integralmente e em base mensal, deduzidos os custos e tributos incorridos pelo Fundo, observado o disposto no Regulamento.

Premissas do estudo

Premissas gerais

A rentabilidade alvo do Fundo corresponde à variação do IMA-B², acrescido de 1,00% (um por cento) ao ano. O fluxo de caixa deste estudo apresenta uma projeção de rentabilidade nominal do Fundo.

¹ Caso as Cotas do Fundo passem a integrar índice de mercado (IFIX), a Taxa de Administração passará a incidir sobre o valor de mercado do Fundo.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a stylized signature on the left and the letters 'ML' on the right.

O modelo prevê manter o percentual de alocação atual 98,00% (noventa e oito por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo nos Ativos Alvo e a parte remanescente ficará alocada em Aplicações Financeiras.

O modelo prevê que os Ativos Alvo na posição de 31/12/2018 continuarão com seus rendimentos, em linha com suas respectivas taxas de aquisição. Os novos Ativos Alvo serão adquiridos com o rendimento de 8,00% (oito por cento) ao ano mais índice de preço, em linha com o rendimento de parte do portfólio atual.

Despesas

Além das taxas mencionadas na descrição das Características Gerais do Fundo, o estudo considera como premissas as seguintes despesas adicionais que recairão sobre o Fundo:

Despesas não recorrentes do FUNDO – na distribuição primária:

- Comissão de coordenação e estruturação: no valor equivalente ao percentual de 1,00% (um por cento) incidente sobre o valor total pretendido da Oferta ou sobre o valor integralizado das Cotas, o que for maior.
- Comissão de remuneração dos canais de distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,00% (dois por cento) incidente sobre as Cotas do FII distribuídas, calculado com base no preço de integralização das Cotas.

As Comissões serão pagas pelo Fundo ao(s) Coordenador(es) e aos canais de distribuição, líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para Imposto sobre a Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir. Para o estudo de viabilidade, foi considerada a alíquota consolidada de 9,65% (5,00% para ISS e 4,65% para PIS e COFINS).

- Valor de assessoria legal correspondente a R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais).
- Taxa de registro na CVM correspondente ao menor valor entre R\$317.314,36 (trezentos e dezessete mil, trezentos e quatorze reais e trinta e seis centavos) ou 0,30% (zero vírgula trinta por cento) sobre o valor ofertado de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) que corresponde a R\$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais).
- Despesas com marketing no valor estimado de R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais).
- Taxas a serem pagas à B3.

² Índice de Mercado ANBIMA Série B (IMA-B), divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA").

- Taxa de análise de ofertas públicas de distribuição: R\$11.702,66 (onze mil e setecentos e dois reais e sessenta e seis centavos);
- Taxa de distribuição de cotas de Fundos de Investimento – valor fixo; pacote padrão - R\$35.107,98 (trinta e cinco mil e cento e sete reais e noventa e oito centavos);
- Taxa de distribuição de cotas de Fundos de Investimento – valor variável; pacote padrão - 0,035%.

Despesas recorrentes do Fundo:

- Taxa de Fiscalização CVM devida pelo Fundo de Investimento (Lei nº 11.076/2004) correspondente a R\$ R\$3.759,23 (três mil setecentos e cinquenta e nove reais e vinte e três centavos) ao trimestre.
- Despesas com auditoria correspondem ao valor de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) ao ano.
- Anuidade devida à B3 correspondente a R\$9.339,78 (nove mil e trezentos e trinta e nove reais e setenta e oito centavos) ao ano.
- Taxa de manutenção de dados devida à Anbima corresponde a R\$ 264,00 (duzentos e sessenta e quatro reais) ao bimestre.
- Taxa CETIP para custódia de R\$ 1.918,00 (um mil novecentos e dezoito reais).
- O modelo contém um valor para diligência dos ativos em prospecção, monitoramento dos ativos que compõem o portfólio do Fundo e para outras despesas extraordinárias correspondente a R\$12.000,00 (doze mil reais) ao ano.

Premissas financeiras adicionais

- Foi considerado que o cenário econômico nacional não sofrerá alterações significativas nos próximos anos; assim como que a legislação e a regulamentação vigentes atualmente aplicáveis ao FUNDQ, aos Ativos Alvo e às Aplicações Financeiras não sofrerão mudanças significativas.
- O cupom (yield) do IMA-B adotado como referência para fins deste estudo corresponde a 4,14% ao ano (quatro vírgula quatorze por cento), conforme índice divulgado pela ANBIMA no dia 04/01/2019. Este yield representa a média ponderada dos yields dos diferentes ativos (NTN-Bs) que compõem a carteira IMA-B.
- Índice de inflação adotado como referência para fins deste estudo corresponde a 4,25% (quatro vírgula vinte e cinco por cento), meta de inflação definida para 2019 pelo Conselho Monetário Nacional.

- Remuneração média das Aplicações Financeiras adotada como referência para fins deste estudo corresponde a 100% (cem por cento) da remuneração composta pelo yield do IMA-B mais o Índice de inflação (performance aproximada que o Fundo vem obtendo desde o início).
- Alíquota do imposto de renda incidente sobre os rendimentos das Aplicações Financeiras adotada como referência para fins deste estudo corresponde a 22,50% (vinte e dois vírgula cinquentita por cento), considerando que serão aplicações financeiras com prazo de até 180 dias, e com recolhimento mensal.

Estudo de viabilidade

Abaixo, é apresentada projeção do resultado do Fundo (em reais):

Patrimônio Líquido:

	Cenário atual	Após a 4ª emissão
# cotas:	1,555,780	3,055,780
Patrimônio Líquido	150,173,256.61	294,584,000.73
PL/ cota	96.53	96.40

Após a quarta emissão de cotas, o valor patrimonial por cota corresponderá a R\$ 96,40 (noventa e seis reais e quarenta centavos), redução de 0,13% (zero vírgula treze por cento) em relação ao valor anterior, devido à incorporação ao Patrimônio Líquido de parte das despesas incorridas para distribuição de cotas da quarta emissão.



Handwritten signature and initials, possibly 'N3'.

Projeção do resultado mensal do Fundo – resultado contábil²:

O Fundo arcará com todo o custo da Oferta e projeta como resultado:

	Cenário projetado com as premissas atuais	Cenário na estabilidade
Receitas com CRIs	1.459,683.26	2,863,354.94
Rec. e outros ativos	17,304.76	33,628.46
Total de receitas	1,476,988.02	2,896,983.39
(-) Desp. recorrentes	-158,254.65	-302,665.39
Resultado do Fundo	1,318,733.37	2,594,318.00
Resultado/ cota	0.85	0.85
Resultado x PL	11.06%	11.10%
IMA-B + 1%	9.56%	9.56%

No cenário de estabilidade, o resultado do Fundo por cota corresponderá a 0,85 (zero vírgula oitenta e cinco por cota), em linha com o resultado anterior³.

Com base nas premissas e resultados apresentados acima, a emissão será favorável aos atuais cotistas pelas seguintes razões: i) não acarretará em variação substancial do valor patrimonial por cota – o estudo prevê uma leve redução de 0,13% em relação ao valor anterior à quarta emissão; ii) aumento da capacidade do fundo em negociar novas aquisições de ativos e em melhores condições negociais; iii) diluição das despesas fixas e recorrentes do Fundo; (iv) aumento da liquidez na negociação das cotas no mercado secundário, favorecendo a redução do spread averiguado entre as melhores ofertas de compra e venda do ativo.

Foi definido o valor de emissão por cota de R\$ 100,00 (cem reais) com base nas perspectivas de rentabilidade futura do Fundo, que deverá apresentar: i) não variação significativa do valor patrimonial por cota para os atuais cotistas; ii) potencial melhora da rentabilidade auferida aos atuais cotistas, em virtude da diluição dos custos recorrentes; iii) continuidade da rentabilidade do Fundo em patamar superior à rentabilidade-alvo aos

² Cenário "Na estabilidade": corresponde ao cenário após a quarta emissão e alocação dos recursos nos ativos-alvo em 98% do Patrimônio Líquido.

O valor do IMA-B+1% é bruto, sem o desconto do imposto de renda que incide sobre aplicações financeiras.

³ Distribuição de rendimentos: o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Eventual diferença entre o resultado contábil e o resultado distribuído decorre dos resultados contábeis que ainda não se converteram em resultado de caixa, mas que poderá ser distribuída aos cotistas futuramente quando convertidos em caixa.

atuais e novos cotistas face manutenção dos custos recorrentes proporcionalmente ao Patrimônio e maior capacidade de aquisição de ativos alvos.


UBS BRASIL SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA
Alexandre Freitas
Director
Real Estate


BRUNO CARVALHAL
Managing Director
Chief Financial Officer Brazil


REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.
Rodrigo Costa Mennochi


Marcos Ayala

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)