

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ/ME nº: 28.152.272/0001-26



CONSULTORA DE INVESTIMENTO

No montante total de

## R\$ 400.000.000,00

(quatrocentos 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/2020/019, em 06 de março de 2020

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 7ª (sétima) emissão de cotas (“7ª Emissão”), que serão distribuídas por meio de uma oferta pública de distribuição de 4.000.000 (quatro milhões) 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\$ 400.000.000,00 (quatrocentos 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 GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62 (“Genial” ou “Coordenador Líder”), em conjunto com PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55 (“Banco Plural” ou “Coordenador Contratado”) e, em conjunto com Genial “Coordenadores da Oferta”, e demais coordenadores contratados que passem a fazer parte do consórcio de distribuição nos termos do Contrato de Distribuição.

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 10 (dez) Cotas, equivalente ao montante de R\$ 1.000 (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 19 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/ME 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 de 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 7ª Emissão e a Oferta foram autorizadas por meio do Ato do Administrador datado de 31 de janeiro de 2020, 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 PROSPECTOS ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DESTES PROSPECTOS 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 83 a 94 DESTES PROSPECTOS, 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 34 DESTES PROSPECTOS.

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 95 DESTES PROSPECTOS.

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

A UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda e o grupo UBS não possuem qualquer relação com o Fundo e/ou com a Consultora de Investimentos, ante o encerramento da parceria comercial noticiada na página 1 deste Prospecto.

COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES CONTRATADOS



ADMINISTRADOR



CONSULTORA DE INVESTIMENTO



ASSESSOR LEGAL



(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 83 a 94 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 34 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.

Por meio do fato relevante datado de 12 de julho de 2019 publicado pelo Administrador do Fundo, foi comunicado o encerramento, de comum acordo, da parceria comercial celebrada entre a UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda. e a REC Gestão de Recursos S.A. Atualmente, a UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda e o grupo UBS não possuem qualquer relação com o Fundo e/ou com a Consultora de Investimentos. Para maiores informações sobre o fato relevante que comunicou o encerramento da parceria entre a UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda. e a REC Gestão de Recursos S.A, vide seção “Fato Relevante” na página 25 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 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 disponibilizado aos Investidores durante o período de distribuição.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

DEFINIÇÕES .....	7
1. SUMÁRIO DA OFERTA .....	13
Resumo das Características da Oferta.....	15
2. SUMÁRIO DO FUNDO.....	21
Objeto do Fundo .....	23
Como funciona um fundo imobiliário de CRI? .....	23
O que é um CRI? .....	23
Política de Investimentos .....	23
Fato relevante.....	25
Alterações ao objeto e à política de investimentos do Fundo .....	25
Histórico do Fundo .....	25
Primeira Emissão de Cotas do Fundo .....	25
Segunda Emissão de Cotas do Fundo .....	25
Terceira Emissão de Cotas do Fundo .....	26
Quarta Emissão de Cotas do Fundo .....	26
Quinta Emissão de Cotas do Fundo .....	26
Sexta Emissão de Cotas do Fundo .....	26
Cotações mínima, média e máxima das Cotas do Fundo.....	28
Distribuição de rendimentos do Fundo .....	29
Histórico do Preço por cota e volume negociado na B3.....	29
Gráfico de rentabilidade mensal do Fundo (% am) .....	29
Gráfico de Rentabilidade anual do Fundo vs CDI (%aa) .....	29
DRE Gerencial.....	31
Distribuição por indexador e taxa de juros média .....	31
Novas Emissões .....	31
Posição patrimonial do Fundo atual.....	32
Posição patrimonial do Fundo após a Oferta .....	32
Breve histórico do Administrador e da Consultora de Investimento .....	32
Histórico de atuação da Consultora de Investimentos no Mercado Financeiro Imobiliário .....	33
Equipe da Consultora de Investimento envolvida na Oferta.....	33
Perfil do Coordenador Líder .....	33
Exercício do direito de voto.....	33
Política de Distribuição de Resultados .....	33
Regras de Tributação .....	34
Tributação do Fundo.....	34
IOF-Títulos .....	34
Tributação dos Investidores .....	35
Responsabilidade Tributária .....	36
Principais fatores de risco do Fundo.....	36
3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....	39
Quantidade e Valores das Cotas .....	41
Prazos de Distribuição .....	41
Distribuição Parcial .....	41
Montante da Emissão, Condições e Prazo de Subscrição e Integralização.....	42
Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta .....	42
Público Alvo .....	44
Custos da Oferta .....	45
Declaração de Inadequação .....	45
Negociação e Custódia das Cotas .....	46
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas .....	46
Cronograma .....	47

4.	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES.....	49
	Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Administrador .....	51
	Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado.....	51
	Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Consultora de Investimento .....	51
	Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Instituição Escrituradora .....	51
	Relacionamento entre o Administrador e a Consultora de Investimento.....	51
	Relacionamento entre o Administrador e a Instituição Escrituradora .....	51
	Relacionamento entre o Coordenador Contratado e o Administrador .....	52
	Relacionamento entre o Coordenador Contratado e a Consultora de Investimentos.....	52
	Relacionamento entre o Coordenador Contratado e a Instituição Escrituradora .....	52
5.	CONFLITO DE INTERESSES .....	53
6.	CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....	57
	Remuneração das Instituições Participantes da Oferta .....	59
7.	PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO .....	61
	Direito de Preferência .....	65
	Direito de Subscrição de Sobras .....	66
	Direito de Subscrição de Montante Adicional .....	66
	Oferta Não Institucional.....	67
	Critério de Colocação da Oferta Não Institucional .....	68
	Oferta Institucional .....	69
	Critério de Colocação da Oferta Institucional .....	69
	Disposições Comuns ao Direito de Preferência, Direito de Sobras e Montante Adicional, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional .....	70
8.	PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA .....	71
9.	CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ.....	75
10.	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....	79
11.	FATORES DE RISCO.....	83
	Fatores macroeconômicos relevantes .....	85
	Risco resultante do impacto da pandemia mundial do Coronavírus.....	85
	Riscos Institucionais .....	85
	Risco de mercado e liquidez dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo.....	86
	Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo.....	86
	Risco relativo à rentabilidade do Fundo .....	86
	Riscos tributários .....	85
	Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.....	87
	Risco Tributário relacionado a CRI, LH e LCI.....	87
	Risco de concentração da carteira do Fundo.....	87
	Risco da Marcação a Mercado.....	88
	Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário.....	88
	Risco Operacional.....	88
	Risco Referente a outros títulos e valores mobiliários.....	88
	Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos dos créditos que lastreiam os CRI .....	88
	Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atréadas aos CRI e demais Ativos Alvo.....	89
	Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras .....	89
	Demais riscos jurídicos.....	89

Risco relativo à restrição de negociação das Cotas antes do encerramento da Oferta.....	89
Risco do Estudo de Viabilidade.....	90
Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento .....	90
Riscos de influência de mercados de outros Países .....	90
Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo.....	91
Risco de o Fundo não captar o Valor Mínimo da Oferta.....	91
Risco de o Fundo não captar o Montante Inicial da Oferta .....	91
Risco de diluição decorrente de novas emissões de cotas .....	91
Inexistência de garantia de eliminação de riscos .....	91
Desempenho passado.....	91
Revisões e/ou atualizações de projeções.....	92
Riscos de despesas extraordinárias .....	92
Riscos de alterações nas práticas contábeis .....	92
Riscos de eventuais reclamações de terceiros.....	92
Riscos relacionados à Consultora de Investimento.....	92
Risco relativo à denominação do Fundo e seu antigo Consultor .....	93
Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo .....	93
Risco de desapropriação e de sinistro .....	93
Risco das Contingências Ambientais.....	93
Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário .....	94
Risco relacionado à aquisição de Imóveis .....	94
Risco relativo à não substituição do Administrador .....	94
Risco de Governança .....	94
12. IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS.....	95
Administrador .....	97
Coordenador Líder.....	97
Coordenador Contratado.....	98
Consultora de Investimento .....	98
Auditor Independente .....	98
Instituição Escrituradora.....	98
Assessores Legais .....	98
13. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS .....	99
Divulgação de Informações pelo Fundo .....	101
Informações aos Cotistas .....	101
Remessa de Informações à CVM.....	102
14. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES .....	103
<b>15. ANEXOS.....</b>	<b>107</b>
<hr/>	
<b>ANEXO I - MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO .....</b>	<b>109</b>
<b>ANEXO II - ATO DO ADMINISTRADOR .....</b>	<b>117</b>
<b>ANEXO III - INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS .....</b>	<b>125</b>
<b>ANEXO IV - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....</b>	<b>137</b>
<b>ANEXO V - REGULAMENTO DO FUNDO .....</b>	<b>177</b>
<b>ANEXO VI - DECLARAÇÕES DO ARTIGO 56 DA ICVM 400 .....</b>	<b>229</b>
<b>ANEXO VII - ESTUDO DE VIABILIDADE .....</b>	<b>233</b>

(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:

<b>Administrador</b>	<b>BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , 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/ME 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.
<b>AGE</b>	Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo.
<b>AGO</b>	Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<b>Anúncio de Encerramento</b>	O Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 7ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários, a ser divulgado após a conclusão da liquidação da Oferta, e distribuição das Cotas, até o prazo máximo definido no Cronograma, 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.
<b>Anúncio de Início</b>	O Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da 7ª 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.
<b>Aplicações Financeiras</b>	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.
<b>Ativos Alvo</b>	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.
<b>B3</b>	<b>B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão</b> , sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>CNPJ/ME</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>Comunicado ao Mercado</b>	Comunicado que poderá ser divulgado, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência, 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; (f) do Fundos.net, administrado pela B3, informando uma nova Data de Liquidação anterior à data originalmente prevista neste Prospecto, desde que, antes do prazo estimado para encerramento do Período de Reserva, seja

	atingido o Montante Mínimo, conforme decisão entre o Administrador, a Consultora de Investimento e o Coordenador Líder, de comum acordo.
<b>Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta</b>	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; (f) do Fundos.net, administrado pela B3, informando sobre a abertura de período de retratação para que os investidores tenham a oportunidade de se manifestar quanto à não aceitação das modificações da Oferta, a apresentação de pleito de modificação automática de determinados termos e condições da Oferta à CVM, de determinados termos e condições, em especial a forma como se dará a Liquidação da Oferta e a prorrogação do Período de Reserva previsto no “Cronograma Indicativo da Oferta”, nos termos do Ofício-Circular nº 2/2020-CVM/SER e artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, por consequência do cenário econômico severamente impactado por conta da disseminação mundial da COVID-19.
<b>Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência</b>	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) do Coordenador Contratado, (e) da B3; (f) da CVM; e (g) 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 o novo fator de proporção para subscrição das Sobras, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas remanescentes da Oferta e (ii) a quantidade de Cotas subscritas durante o Período de Preferência.
<b>Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional</b>	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) do Coordenador Contratado, (e) da B3; (f) da CVM; e (g) do Fundos.net, administrado pela B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Sobras e Montante Adicional, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional, bem como o número de Cotas remanescentes da Oferta.
<b>Comunicado de Resultado Final de Alocação</b>	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) do Coordenador Contratado, (e) da B3; (f) da CVM; e (g) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, 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.
<b>Consultora de Investimento</b>	A REC Gestão, que presta serviços de consultoria de investimentos ao Fundo, na forma prevista no artigo 30 do Regulamento e no Contrato de Consultoria de Investimentos.
<b>Contrato de Consultoria de Investimentos</b>	Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos, celebrado entre o Fundo e a Consultora de Investimento, em 25 de agosto de 2017, aditado em 12 de setembro de 2018, 20 de março de 2019 e 17 de julho de 2019.
<b>Contrato de Distribuição</b>	Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 7ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador e o Coordenador Líder, em 31 de janeiro de 2020 e aditado em 30 de março de 2020.
<b>Coordenador Contratado</b>	<b>PLURAL S.A. BANCO MULTIPLO</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, CEP 22250-040 inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55 e demais instituições

	que passem a fazer parte do consórcio de distribuição, como Coordenador Contratado, nos termos do Contrato de Distribuição.
<b>Coordenador Líder</b>	<b>GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62.
<b>Coordenadores da Oferta</b>	São, em conjunto, o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado, bem como os demais coordenadores contratados que passem a fazer parte do consórcio de distribuição nos termos do Contrato de Distribuição.
<b>Cotas</b>	Cotas de emissão do Fundo, objeto da Oferta, que correspondem a, inicialmente, 4.000.000 (quatro milhões) Cotas, podendo ser aumentada em até 20% (vinte por cento), ou seja, 800.000 (oitocentas mil) Cotas ou diminuída em virtude da Distribuição Parcial.
<b>Cotistas</b>	Titulares das Cotas do Fundo.
<b>CRI</b>	Certificados de Recebíveis Imobiliários, emitidos em conformidade com a Lei 9.514/97 e Instrução CVM 414.
<b>CSLL</b>	Contribuição Social sobre Lucro Líquido.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Data de Liquidação Financeira do Direito de Preferência</b>	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 na Instituição Escriuradora.
<b>Data de Liquidação Financeira das Sobras e Montante Adicional</b>	Data da liquidação das Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional, que ocorrerá 3 (três) dias úteis após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional.
<b>Data de Liquidação Financeira</b>	A data em que ocorrerá a liquidação financeira das Cotas, de acordo com o cronograma de liquidação definido pelo Coordenador Líder, constante na página 47 deste Prospecto. Poderá ainda ser divulgado Comunicado ao Mercado, nos termos da Instrução CVM 400, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência, por meio do qual será comunicada uma nova Data de Liquidação anterior à data originalmente prevista neste Prospecto Definitivo, desde que, antes do prazo estimado para encerramento do Período de Reserva, seja atingido o Montante Mínimo, conforme decisão entre o Administrador, a Consultora de Investimento e o Coordenador Líder, de comum acordo.
<b>Dia Útil</b>	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<b>Direito de Preferência</b>	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 7ª Emissão, na proporção do número de Cotas que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas de 0,5834520171978320, 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 neste Prospecto.
<b>Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional</b>	Caso existam Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência o direito de subscrição de Sobras equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, observadas as demais disposições constantes neste Prospecto.
<b>Emissão</b>	A 7ª Emissão de Cotas do Fundo.

<b>FII</b>	Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>Formador de Mercado</b>	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.
<b>Fundo</b>	Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 28.152.272/0001-26.
<b>Governo Federal</b>	Governo Federal da República Federativa do Brasil.
<b>IGPM/FGV</b>	Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	São o Coordenador Líder, Coordenador Contratado e os Participantes Especiais.
<b>Instrução CVM 400</b>	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.
<b>Instrução CVM 414</b>	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.
<b>Instrução CVM 472</b>	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.
<b>Instrução CVM 505</b>	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.
<b>Instrução CVM 516</b>	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.
<b>Instrumento de Constituição</b>	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.
<b>Investidores</b>	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.
<b>Investidores Institucionais</b>	Fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, carteiras administradas, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.
<b>Investidores Não Institucionais</b>	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 Reserva durante o Período Alocação, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Inicial Mínima, inexistindo valores máximos.
<b>IOF</b>	Imposto sobre Operações de crédito, câmbio e seguro, ou relativas a títulos ou valores mobiliários.

<b>IR</b>	Imposto de Renda.
<b>IRPJ</b>	Imposto de Renda Pessoa Jurídica.
<b>IRRF</b>	Imposto de Renda Retido na Fonte.
<b>LCI</b>	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.
<b>Lei das S.A.</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações.
<b>Lei 8.668/93</b>	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.
<b>Lei 9.514/97</b>	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.
<b>Lei 9.779/99</b>	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.
<b>Lei 11.033/04</b>	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências.
<b>LH</b>	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.
<b>Oferta</b>	Oferta Pública de Distribuição Primária da 7ª Emissão de Cotas do Fundo.
<b>Oferta Institucional</b>	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
<b>Oferta Não Institucional</b>	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
<b>Participantes Especiais</b>	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.
<b>Período de Retratação</b>	Período que se inicia com a divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação de Oferta e recebimento pelo Investidor de comunicação encaminhada, na mesma data, por correio eletrônico, diretamente pelo Participante da Oferta com quem tenha feito sua reserva ou intenção de investimento e se encerra 5 (cinco) dias úteis após a divulgação do referido comunicado. Durante o Período de Retratação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação.
<b>Preço de Emissão</b>	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.
<b>Procedimento de Alocação</b>	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 Reserva 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 Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.
<b>Prospecto</b>	Este Prospecto de Oferta Pública de Distribuição Primária da 7ª Emissão de Cotas de Emissão do Fundo.
<b>REC Gestão</b>	<b>REC Gestão de Recursos S.A.</b> , sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 250, 2º andar, conjunto 216, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ/ME sob nº 22.828.968/0001-43, que prestará serviços de consultoria de investimentos para o Fundo.
<b>Regulamento</b>	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.
<b>Reserva de Contingência</b>	Reserva que poderá ser constituída para arcar com eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Alvo.
<b>Taxa de Administração</b>	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 (“ <b>Base de Cálculo da Taxa de Administração</b> ”): (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.
<b>Taxa de Consultoria</b>	A Consultora de Investimento fará 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, calculada e paga na forma e prazo ajustados no Contrato de Consultoria de Investimentos.
<b>TED</b>	Transferência eletrônica disponível.
<b>Termo de Adesão</b>	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.
<b>Valor Mínimo da Oferta</b>	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.

**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 83 a 94 deste Prospecto.*

### Resumo das Características da Oferta

<b>Emissor</b>	Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários.
<b>Tipo</b>	Fundo fechado, com prazo indeterminado.
<b>Ativos Alvo</b>	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.
<b>Destinação dos Recursos</b>	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, ouvida as recomendações da Consultora de Investimento, conforme procedimento descrito no Regulamento. Para maiores informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide seção “Destinação dos Recursos” na página 79 deste Prospecto.
<b>Rentabilidade Alvo</b>	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. <b>A rentabilidade alvo não representa promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.</b>
<b>Data de Início da Oferta</b>	09 de março de 2020.
<b>Montante Inicial da Oferta</b>	R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, observada a possibilidade de Distribuição Parcial.
<b>Número total de Cotas a serem emitidas</b>	4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, observada a possibilidade de Distribuição Parcial.
<b>Lote Adicional</b>	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 a Consultora 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.
<b>Cotas do Lote Adicional</b>	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) das Cotas da Oferta, ou seja, até 800.000 (oitocentas mil) Cotas, correspondente a R\$ 80.000.000,00 (oitenta 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 a Consultora 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.
<b>Número de Séries</b>	A Emissão será realizada em série única.
<b>Preço de Emissão e Preço de Integralização da Cota</b>	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.
<b>Aplicação Inicial Mínima</b>	Quantidade mínima de R\$ 1.000,00 (mil reais), correspondentes a 10 (dez) Cotas, a serem subscritas e integralizadas por cada Investidor.
<b>Tipo de Distribuição</b>	Distribuição Pública Primária.
<b>Forma de Distribuição</b>	A Oferta será realizada pelo Coordenador Líder, pelo Coordenador Contratado e pelos Participantes Especiais. Para mais informações acerca da forma de distribuição das Cotas, veja a seção “Procedimentos da Distribuição” na página 61 deste Prospecto.
<b>Regime de Colocação</b>	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.
<b>Distribuição Parcial</b>	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, de forma que, após atingido o Valor Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder poderá encerrar a Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400. A Distribuição Parcial, deverá observar as condições previstas no item “ <i>Distribuição Parcial</i> ” da seção “ <i>Características da Oferta</i> ”, na página 41 deste Prospecto
<b>Forma de Integralização</b>	As Cotas serão integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação Financeira, conforme procedimentos operacionais da B3.
<b>Período de Alocação</b>	Período que se inicia em 16 de março de 2020 e encerra até 04 de dezembro de 2020.
<b>Período de Exercício do Direito de Preferência</b>	O período compreendido entre os dias 16 de março de 2020 e 27 de março de 2020 (inclusive), em que os Cotistas detentores de cotas de emissão do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início, poderão exercer seu Direito de Preferência.
<b>Período de Exercício do Direito de Sobras</b>	O período compreendido entre os dias 14 de abril de 2020 e 22 de abril de 2020 (inclusive), em que os Cotistas detentores de cotas de emissão do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início, poderão exercer seu Direito de Sobras.
<b>Público Alvo</b>	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. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

<b>Direito de Preferência</b>	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 possuem, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas de 0,5834520171978320, 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.
<b>Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional</b>	Será assegurado o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional aos Cotistas que, no âmbito do exercício do Direito de Preferência, exercer seu Direito de Preferência, observado o fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como as demais disposições constantes neste Prospecto.
<b>Procedimento de Alocação</b>	<p>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.</p> <p>Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, nos Pedidos de Reserva 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.</p> <p>No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista ou o terceiro cessionário que, ao exercer seu Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, 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.</p> <p>Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Reserva 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 ou de quantidade mínima de Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Reserva 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 sem remuneração ou correção monetária, sem reembolso dos custos incorridos, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas</p>

	<p>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.</p>
<b>Oferta Não Institucional</b>	<p>Durante o Período de Alocação a ser iniciado na mesma data em que for iniciado o Período 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 Reserva, os quais serão considerados de forma cumulativa.</p> <p>Observado o disposto acima em relação ao exercício do Direito de Preferência, o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas) Cotas, ou seja, 60% (sessenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, sendo certo que o Coordenador Líder, após ouvida a Consultora de Investimento, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, aumentar ou diminuir tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.</p> <p>O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Reserva, 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.</p>
<b>Oferta Institucional</b>	<p>Após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência e do Direito de Sobras e Montante Adicional e o atendimento dos Pedidos de Reserva, 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.</p>
<b>Taxa de Ingresso</b>	<p>Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores na 7ª Emissão das Cotas.</p>
<b>Demais Taxas do Fundo</b>	<p>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.</p>
<b>Fatores de Risco</b>	<p>Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” nas páginas 83 a 94 deste Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.</p>
<b>Divulgação</b>	<p>O Administrador, o Coordenador Líder, o Coordenador Contratado, 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:</p>

	<p><b>Administrador</b></p> <p><a href="https://www.brtrust.com.br/?administracao=fundo-de-investimentos-imobiliario-fii-ubs-br-recebiveis-imobiliarios&amp;lang=pt">https://www.brtrust.com.br/?administracao=fundo-de-investimentos-imobiliario-fii-ubs-br-recebiveis-imobiliarios&amp;lang=pt</a> (neste website, localizar o documento requerido)</p> <p><b>Coordenador Líder</b></p> <p><a href="http://www.genialinvestimentos.com.br">www.genialinvestimentos.com.br</a> (neste website, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FII UBS (Br) Recebíveis - Oferta Pública de Distribuição da 7ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, localizar o documento requerido).</p> <p><b>Coordenador Contratado</b></p> <p><a href="http://www.brasilplural.com">www.brasilplural.com</a> (neste website, clicar em “Plataforma de Distribuição”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FII UBS (Br) Recebíveis - Oferta Pública de Distribuição da 7ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, localizar o documento requerido).</p> <p><b>CVM</b></p> <p><a href="http://www.cvm.gov.br">www.cvm.gov.br</a> (neste website, clicar em “Informações de Regulados” – “Ofertas Públicas” – “Ofertas de Distribuição” – “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020” – “Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário” e clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários” e, então, localizar o documento requerido)</p> <p><b>B3</b></p> <p><a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> (neste website acessar &gt; Produtos e Serviços &gt; Soluções para Emissores &gt; Ofertas públicas / Saiba mais &gt; Ofertas em andamento &gt; Fundos &gt; “Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários – 7ª emissão” e, então, localizar o documento requerido)</p>
<b>Pessoas Vinculadas</b>	<p>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</p>

	Instrução CVM 505.
<b>Admissão e Negociação das Cotas</b>	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.
<b>Auditor Independente</b>	<b>Grant Thornton Auditores Independentes</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Luís Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.830.108/0001-65.
<b>Instituição Escrituradora</b>	o <b>Administrador</b> . O valor dos serviços de escrituração da Cotas está englobado na Taxa de Administração, nos termos do Artigo 12, § 3º do Regulamento.
<b>Assessor Legal do Fundo e da Oferta</b>	<b>Freitas Leite Advogados</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar, CEP 04552-040, inscrito no CNPJ/MF sob nº 61.197.240/0001-12.
<b>Informações Complementares</b>	Quaisquer informações complementares sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, ao Coordenador Contratado, à Consultora 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**

**Fato Relevante**

**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**

**Quarta Emissão de Cotas do Fundo**

**Quinta Emissão de Cotas do Fundo**

**Sexta Emissão de Cotas do Fundo**

**Cotações mínima, média e máxima das Cotas do Fundo**

**Distribuição de rendimentos do Fundo**

**Histórico do Preço por cota e volume negociado na B3**

**Gráfico de rentabilidade mensal do Fundo (% am)**

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

**Rentabilidade total do Cotista vs outros investimentos**

**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 da Consultora de Investimento**

**Histórico de atuação da Consultora de Investimentos no Mercado Financeiro Imobiliário**

**Equipe da Consultora de Investimento envolvida na Oferta**

**Perfil do Coordenador Líder**

**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)

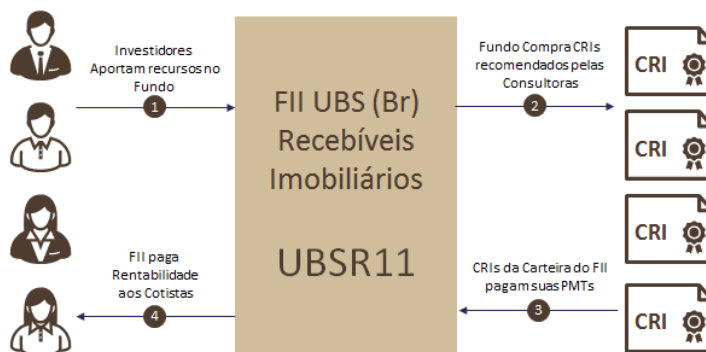


## 2. SUMÁRIO DO FUNDO

**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.** 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.

### Como funciona um fundo imobiliário de CRI?



**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), indexadas a índice de preço ou taxas flutuantes, regularmente calculadas e de conhecimento público.

### Política de Investimentos

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 conta com a consultoria especializada da REC Gestão, na qualidade de Consultora de Investimento, que desempenha as suas atribuições, conforme disposto no artigo 30 do Regulamento e no Contrato de Consultoria de Investimentos e elabora as recomendações de investimentos que são enviadas ao Administrador do Fundo.

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 da Consultora 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 da Consultora 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.

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 da Consultora 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 Administrador, que atua como 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 83 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 da Consultora de Investimento, para fazer frente às despesas de custos administrativos e demais encargos do Fundo, bem como Taxa de Administração e Taxa de Consultoria, caso a Consultora de Investimento não envie 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 ouvida as recomendações da Consultora 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 31 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 da Consultora de Investimento.

#### **Fato Relevante**

Nos termos da regulamentação vigente, em 12 de julho de 2019, foi publicado pelo Administrador do Fundo, fato relevante, que comunicou o encerramento, de comum acordo, da parceria comercial celebrada entre a UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda. e a REC Gestão de Recursos S.A. para a prestação de serviços de consultoria imobiliária e de investimentos a fundos de investimento e investidores no mercado brasileiro, inclusive a realizada junto ao presente Fundo. Neste sentido, atualmente a REC Gestão de Recursos S.A. executa sozinha os serviços antes prestados em conjunto, assumindo integralmente a parcela das atividades antes realizadas pela UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira 25 Ltda, sendo, conseqüentemente a única Consultora de Investimentos do Fundo. Diante do exposto, em decorrência do encerramento da referida parceria, a UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda. não possui atualmente qualquer relação com o Fundo e/ou com a Consultora de Investimentos.

#### **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**

##### **Primeira emissão de cotas do Fundo**

A primeira emissão foi iniciada 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.

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.

##### **Segunda emissão de cotas do Fundo**

A segunda emissão foi iniciada 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.

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).

### **Terceira emissão de cotas do Fundo**

A terceira emissão foi iniciada 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. 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).

### **Quarta emissão de cotas do Fundo**

A quarta emissão foi iniciada em 22 de fevereiro de 2019, na qual foram ofertadas, sob o regime de melhores esforços de colocação, o montante de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas, todas nominativas e escriturais, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e foi encerrada em 10 de abril de 2019. Na quarta emissão foram subscritas e integralizadas 1.800.000 (um milhão e oitocentas mil) cotas, perfazendo o montante total de R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta 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 300.000 (trezentas mil) cotas, correspondente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

As cotas da quarta emissão foram subscritas preponderantemente por pessoas físicas, sendo que 842.003 (oitocentas e quarenta e duas mil e três) cotas foram subscritas por 2.100 (dois mil e cem) Cotistas do Fundo, no âmbito do direito de preferência e 933.147 (novecentos e trinta e três mil e cento e quarenta e sete) cotas remanescentes foram subscritas por 2.734 (dois mil e setecentos e trinta e quatro) Investidores pessoas físicas. Adicionalmente, 24.850 (vinte e quatro mil e oitocentos e cinquenta) cotas foram subscritas por 26 (vinte e seis) 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 quarta emissão (sem considerar as Cotas do Lote Adicional).

### **Quinta emissão de cotas do Fundo**

A quinta emissão foi iniciada em 07 de agosto de 2019, na qual foram ofertadas, sob o regime de melhores esforços de colocação, o montante de 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) cotas, todas nominativas e escriturais, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) e foi encerrada em 19 de setembro de 2019. Na quinta emissão foram subscritas e integralizadas 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) cotas, perfazendo o montante total de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), incluindo as cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo, no âmbito do direito de preferência e das cotas remanescentes. Não houve abertura de prazo para o exercício de subscrição de sobras e de montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

### **Sexta emissão de cotas do Fundo**

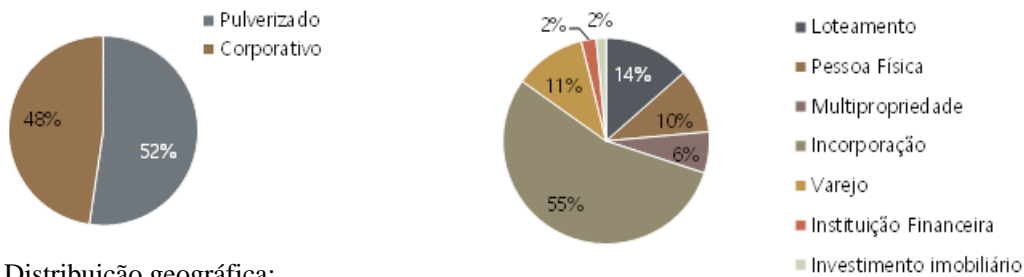
A sexta emissão foi iniciada em 12 de novembro 2019, na qual foram ofertadas, sob o regime de melhores esforços de colocação, o montante de 1.000.000 (um milhão) de cotas, todas nominativas e escriturais, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) e foi encerrada em 20 de dezembro de 2019. Na sexta emissão foram subscritas e integralizadas 1.000.000 (um milhão) de cotas, perfazendo o montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), incluindo as cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo, no âmbito do direito de preferência.

No total, o Fundo adquiriu 59 (cinquenta e nove) CRIs desde sua constituição, contando atualmente com um portfólio de 53 (cinquenta e três) CRIs (posição em Dez/19), dos quais:

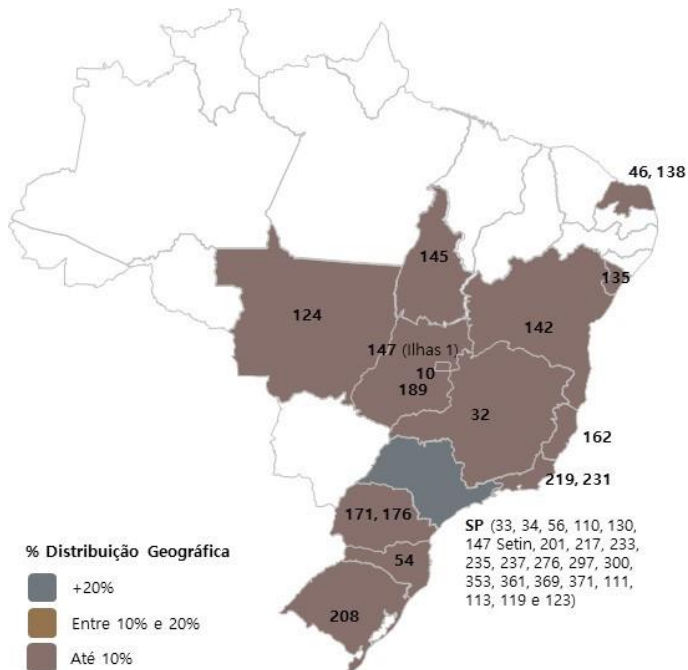
- 58% estão alocados em Índices de Preços, com taxa média de juros equivalente a 8,83% ao ano;
- Os CRIs contam com boa diversificação de segmentos econômicos e geográfico;
- Diversificação Econômica: há CRIs destinados a incorporação, loteamento, multipropriedade, shopping center, centro logísticos e também lastreados em carteira pulverizada de crédito imobiliário. O risco pulverizado representa 52% do portfólio detido pelo Fundo;
- Diversificação Geográfica: os ativos que lastreiam os CRIs estão distribuídos em 14 diferentes Estados do Brasil, tendo o Estado de São Paulo a participação de 40% (posição de Dez/19); e
- Os 53 CRIs estão distribuídos em 9 Securitizadoras.

Em Dezembro de 2019, 93% do patrimônio do Fundo estava alocado em CRIs.

Perfil do portfólio – distribuição por tipo de risco e segmento do devedor/ cedente:



Distribuição geográfica:



Evolução do Patrimônio Líquido do Fundo nos últimos 12 meses:



### 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\*:

#### Cotações Anuais – Desde a constituição do Fundo<sup>1</sup>

Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2019	100,90	115,39	106,82
2018	95,00	119,99	104,11
2017	98,11	107,00	100,68

<sup>1</sup>Até 31 de dezembro de 2019.

#### Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos<sup>1</sup>

Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
4º Tri 2019	103,40	108,63	106,79
3º Tri 2019	103,00	115,39	108,54
2º Tri 2019	102,30	108,84	104,98
1º Tri 2019	100,90	110,00	104,97
4º Tri 2018	95,00	119,99	104,63
3º Tri 2018	97,01	104,00	101,43
2º Tri 2018	103,49	100,20	102,22
1º Tri 2018	99,09	119,99	106,69

<sup>1</sup>Até 31 de dezembro de 2019.

#### Cotações Mensais - Últimos Seis Meses<sup>1</sup>

Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
Dez-19	104,40	108,63	105,85
Nov-19	103,40	109,94	105,78
Out-19	107,01	111,85	109,19
Set-19	106,70	112,49	110,00
Ago-19	103,00	115,39	106,97
Jul-19	106,23	113,20	109,89

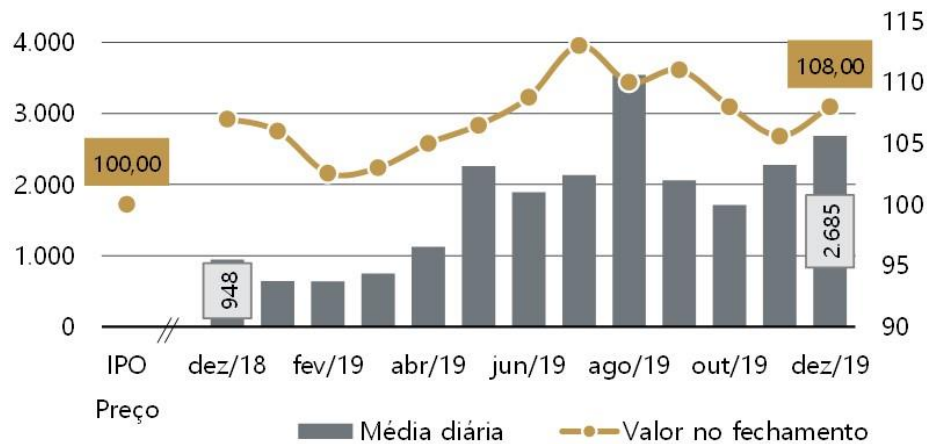
<sup>1</sup>Até 31 de dezembro de 2019.

(1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota. (2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período. (3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

## Distribuição de rendimentos do Fundo

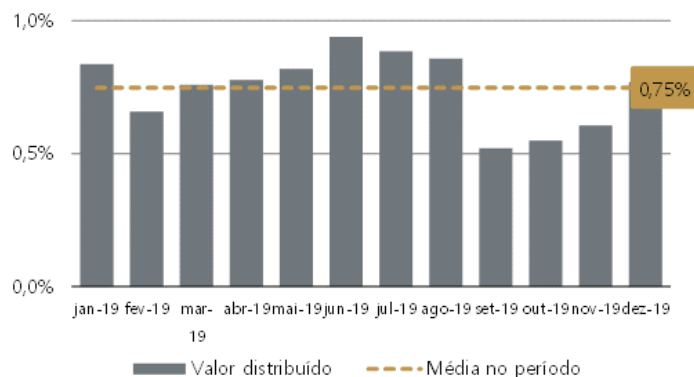
A seguir, são apresentadas informações relativas à distribuição de rendimentos do Fundo, desde sua entrada em funcionamento.

### Histórico do Preço por cota e volume negociado na B3



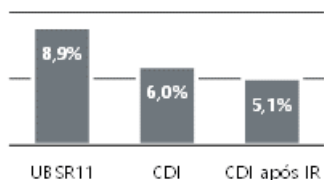
### Gráfico de rentabilidade mensal do Fundo (% am)

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

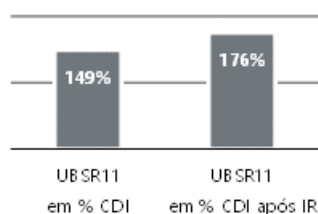


### Gráfico de rentabilidade anual do Fundo (% am)

Distribuição sobre cota R\$ 100  
(% a.a.)



Em % CDI



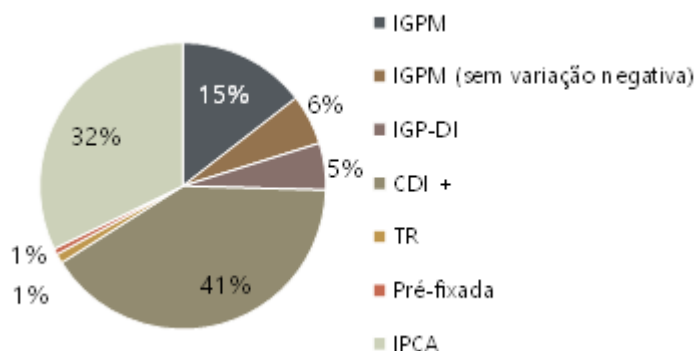
Fonte: Relatório mensal Dez/2019 – UBSR11

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

## DRE Gerencial

	jan-19	fev-19	mar-19	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19	ago-19	set-19	out-19	nov-19	dez-19	Acum 12 M
Receitas com CRI	1.469.462	929.051	1.509.341	2.372.143	2.842.834	3.301.648	3.475.683	3.183.274	2.805.537	3.052.016	3.955.962	5.443.104	34.340.055
Rendimentos dos CRIs	723.580	939.376	1.540.551	2.612.856	2.816.183	3.317.503	3.467.131	3.211.000	2.797.206	3.044.365	3.962.862	5.533.163	33.965.774
Marcação a mercado	745.881	-10.325	-31.210	-240.713	26.651	-15.855	8.552	-27.726	8.331	7.652	-6.899	-90.058	374.280
Receitas - outros Ativos	10.890	8.762	127.064	527.153	345.718	194.034	30.603	102.479	619.196	727.754	249.437	240.108	3.183.198
Despesas Operacionais	-60.156	-32.718	-168.231	-478.278	-438.058	-341.747	-420.464	-402.919	-571.604	-659.716	-589.259	-704.981	-4.868.131
Lucro líquido - regime competência	1.420.196	905.095	1.468.174	2.421.018	2.750.493	3.153.935	3.085.823	2.882.834	2.853.129	3.120.054	3.616.140	4.978.231	32.655.122
Lucro líquido - regime caixa	1.422.167	902.462	1.477.032	2.681.845	2.775.228	3.180.259	2.969.289	2.917.663	3.053.235	3.215.315	3.561.023	5.124.817	33.280.336
Valor distribuído	1.302.188	1.022.670	1.467.057	2.421.018	2.750.493	3.154.403	2.967.824	2.992.354	2.852.974	3.215.391	3.551.511	5.124.454	32.822.338
Valor distribuído por cota	0,8370	0,6573	0,7591	0,7774	0,8196	0,9400	0,8844	0,8575	0,5206	0,5491	0,6065	0,7698 cota 0,7416 recibo 0,4625 recibo 0,2648 recibo	8,9783

## Distribuição por indexador e taxa de juros média:



Indexador	Taxa de juros média de aquisição	Indexador (índice acumulado nos últimos 12 meses)	Duration (em anos)
IGPM/ IGP-DI	9,18% a.a.	7,30% a.a.	4,2
IPCA	8,66% a.a.	3,27% a.a.	4,5
TR	11,58% a.a.	0,00% a.a.	5,6
Pré-fixada	12,50% a.a.		3,8
CDI +	2,48% a.a.	5,96% a.a.	3,3

Fonte: Relatório mensal Dez/2019 – UBSR11

## Novas Emissões

Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no artigo 15 do Regulamento, o Administrador poderá, após ouvidas as recomendações da Consultora 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, conforme artigo 18 do Regulamento (“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:

<b>Quantidade de Cotas do Fundo (31/12/2019)</b>	<b>Patrimônio Líquido do Fundo (31/12/2019)</b>	<b>Valor Patrimonial das Cotas (31/12/2019)</b>
6.855.748	666.469.015	97,21

#### **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:

<b>Cenários</b>	<b>Quantidade de Cotas Emitidas</b>	<b>Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta</b>	<b>Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão<sup>(*)</sup> (R\$)</b>	<b>Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão<sup>(*)</sup> (R\$)</b>
1	300.000	7.155.748	695.055.829	97,1325
2	4.000.000	10.855.748	1.051.749.015	96,8841
3	4.800.000	11.655.748	1.128.921.015	96,8553

<sup>(\*)</sup> Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2019, 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 2019, 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 91 DESTE PROSPECTO.**

#### **Breve histórico do Administrador e da Consultora 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. Como administrador fiduciário de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo do Administrador mantém uma carteira aproximada de R\$ 85 bilhões distribuídos em 376 (trezentos e setenta e seis) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em direitos creditórios.

O Administrador possui uma carteira de R\$ 9 bilhões em fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos: shopping centers, lajes corporativas, residenciais, galpões logísticos, centro de distribuições, etc., conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

Fundada em 2015, a REC Gestão é uma gestora de recursos autorizada pela CVM, com foco no segmento financeiro-imobiliário, com ativos sob gestão de aproximadamente R\$ 970.000.000,00, em dezembro de 2019 e acima de 30 mil investidores (data base dezembro de 2019). Os sócios da REC, dentre eles Moise Politi, um dos precursores do mercado financeiro imobiliário no Brasil, possuem comprovada experiência nos segmentos de atuação e ampla rede de relacionamentos na indústria imobiliária local. Atualmente a Consultora de Investimento presta serviços de consultoria imobiliária para o Fundo e para o FII UBS (Br) Office (RECT11), fundo imobiliário destinado a investir, principalmente, em ativos de uso comercial.

## Histórico de atuação da Consultora de Investimentos no Mercado Financeiro Imobiliário

### Equipe da Consultora de Investimento envolvida na Oferta:

A equipe da REC Gestão é formada por profissionais com ampla experiência no mercado de capitais e na gestão de ativos financeiros e imobiliários:

**Moise Politi – Head de Fundos Imobiliários.** Com 37 anos de experiência, Moise é engenheiro civil pela Mauá e gestor autorizado pela CVM. Foi sócio fundador da BFRE, empresa pioneira no segmento financeiro-imobiliário no Brasil e trabalhou em diversas instituições financeiras (Chase Manhattan Bank, BTG Pactual, Banco Pan e Ourinvest). Participou da criação do primeiro fundo imobiliário do Brasil (FII Pátio Higienópolis) e foi responsável pela estruturação de mais de 50 fundos imobiliários, totalizando mais de R\$ 15 bilhões. Desde julho de 2019 é membro do Comitê de Investimento do Fundo de Investimento Imobiliário do Estado de São Paulo.

<b>Brazilian Mortgages</b> Uma das maiores companhias hipotecárias do Brasil, com créditos imobiliários para aquisição, plano empresarial e home equity 1999	<b>Brazilian Capital</b> Gestora de recursos, lançou os primeiros fundos imobiliários do mercado. A BFRE atingiu R\$ 5 bilhões de AuM, com fundos de tamanhos e setores diversos 2002	<b>BFRE</b> Holding detentora das empresas: Brazilian Mortgages, Securities e Capital A holding foi vendida por R\$ 1,25 bilhões para o BTG em Julho de 2012 2012	<b>REC firma contrato exclusivo com o banco UBS</b> para desenvolver a área imobiliária do banco suíço no Brasil Moise Politi se torna sócio da gestora 2016	<b>IPO do FII UBS (BR) Office</b> Fundo de Edifícios Corporativos gerido pela REC Gestão <b>REC e UBS encerram a parceria comercial</b> A REC se torna independente e continua na gestão dos fundos imobiliários 2019
2000 <b>Brazilian Securities</b> , uma das maiores empresas de securitização imobiliária do Brasil. Emitiu R\$ 9,3 bilhões em CRI, com 34% de market share	2007 <b>BM Sua Casa</b> , rede de varejo para originação de crédito imobiliário, com mais de 100 pontos de venda no Brasil	2015 <b>REC é fundada</b> por executivos com larga experiência no mercado	2017 <b>IPO do FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários</b> Fundo de CRIs gerido pela REC Gestão	



**Marcos Ayala, CFA – Responsável pela área de Fundos Imobiliários de Renda, Relações com Investidores.** Com 17 anos de experiência, Marcos é formado em administração de empresas pela EAESP-FGV e é gestor autorizado pela CVM. Possui certificação CFA e trabalhou no Morgan Stanley, Lazard, Gávea Investimentos, BFRE e Banco Pan. Participou de operações de M&A e private equity em variados segmentos. Na Gávea, atuou em 3 fundos de private equity, com capital comprometido combinado de US\$2,2 bilhões.

**Frederico Porto – Responsável pela área de Fundos Imobiliários de Dívida, Compliance.** Com 19 anos de experiência, é advogado admitido no Brasil (PUC-SP) e Estados Unidos (New York State). No Brasil, foi diretor da Brazilian Securities (BS) e Brazilian Mortgages (BM). Na BS, estruturou e/ou monitorou mais de 170 CRIs (R\$ 1,2 bi); e na BM foi responsável pelas equipes de produto imobiliário e engenharia que originou mais de R\$ 900 milhões entre 2011 e 2015 em crédito imobiliário (financiamento e home equity). Atuou por 12 anos nos Estados Unidos, no escritório de advocacia Andrews Kurth LLP (finanças estruturadas) e na área jurídica/tesouraria da GMAC/Rescap (atual Ally Financial). Frederico ministra desde 2005 o Securitization Workshop do International Housing Finance Program/Wharton Business School da University of Pennsylvania.

**Max Fujii – Fundos Imobiliários de Dívida.** Com 19 anos de experiência, Max é formado em administração pela EAESP-FGV. Trabalhou nos Bancos Itaú, Pan e Brazilian Mortgages. Atuou no Itaú em gestão de risco com ênfase em risco de crédito, desenvolvimento de políticas, processos e produtos de crédito imobiliário e avaliação de portfólios de crédito imobiliário. No Pan, atuou em precificação, e na Brazilian Mortgages, na controladoria da empresa e dos fundos imobiliários sob gestão.

**Giorgia Fernandez - Fundos Imobiliários – Operacional / Controle.** Com 20 anos de experiência, Giorgia é formada em Ciências Contábeis. Trabalhou no Banco Santander, Brazilian Mortgages e BTG Pactual. Na Brazilian Mortgages e BTG Pactual, atuou na área operacional dos fundos imobiliários (acompanhamento financeiro e imobiliário dos fundos, fazendo controle de caixa, distribuição de rendimentos, acompanhamento dos contratos de locação, seguros, laudos de avaliação, preparação de assembleias de cotistas, atendimento de demandas regulatórias, entre outros). No Banco Santander, atuou na áreas comercial e contábil.

*Guilherme Politi – Fundos Imobiliários de Renda.* Com 9 anos de experiência profissional, atuou no Brasil e nos Estados Unidos. Formado em administração de empresas, com pós graduação em project management pela Universidade da Califórnia. Atua como analista sênior na gestão de fundos imobiliários na REC. Foi analista de asset management de hotéis na Hotel Invest/ HVS. Trabalhou nos Estados Unidos com crédito imobiliário na BridgeInvest e realizou estágio na MondayOne Properties, uma incorporadora de ativos imobiliários comerciais. Além de ter trabalhado com supply chain na Vivara e marketing digital na Gimba.

*Matheus Cartocci - Fundos Imobiliários de Dívida.* Com 4 anos de experiência profissional, iniciou sua carreira na REC Gestão de Recursos. Atua como analista na área de dívida imobiliária, incluindo estruturação de ofertas públicas de fundos imobiliários, avaliação de investimento em novos CRIs e monitoramento do portfólio de CRIs. Formação em Engenharia Civil e certificação CPA-20.

*Cristina Perazzo – Financeiro e Administrativo.* Ingressou na REC Gestão de Recursos em 2019. Formação em Direito.

### **Perfil do Coordenador Líder**

A Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A. (atual denominação da Geração Futuro Corretora de Valores S.A.) é sediada no Rio de Janeiro, com escritórios em São Paulo e Porto Alegre. Inovadora, foi a 1ª gestora brasileira a ofertar fundos com performance destacada e atendimento personalizado a seus clientes com investimentos a partir de R\$100,00 (cem reais). Além de ter sido pioneira também na promoção da educação financeira no Brasil, assumindo um compromisso de desenvolvimento do mercado nacional. A Genial Investimentos conta também com uma área de administração fiduciária, que começou suas atividades em 1997, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. A expertise adquirida ao longo destes anos, associada aos mais altos padrões de eficiência, tecnologia e ética, fizeram com que gestores diversos passassem a demandar os serviços da Genial Investimentos. No âmbito da Oferta, a Genial Investimentos atuará mediante sua marca e plataforma “Genial Investimentos”, uma empresa do Grupo Plural, com mais de R\$40.000.000.000,00 (quarenta bilhões de reais) em ativos e 210.000 (duzentos e dez mil) clientes.

Com foco na sinergia que um conglomerado financeiro deve ter, o Grupo Plural conta com uma plataforma integrada de produtos e serviços financeiros, sendo formado por diversas outras empresas, financeiras e não financeiras, organizadas sob a forma de partnership, sendo liderado por sócios que possuem um amplo histórico de sucesso no mercado de capitais brasileiro, bem como forte relacionamento com empresas brasileiras e instituições financeiras, tendo como principal veículo o Plural S.A. Banco Múltiplo (“Banco Plural”).

### **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 OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO ADMINISTRADOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. 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;

(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 da Consultora 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 à 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, a 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 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.

### ***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 ouvida a Consultora 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 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 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, da Consultora 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\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões), dividido em 4.000.000 (quatro milhões) 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\$ 1.000,00 (mil reais), correspondentes a 10 (dez) Cotas (“Aplicação Inicial Mínima”), a serem subscritas e integralizadas por cada Investidor na data de integralização de Cotas da 7ª 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 e Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional. A Aplicação Inicial Mínima por Investidor também não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário.

Será admitida distribuição parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, de forma que, após atingido o Valor Mínimo da Oferta, equivalente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões), 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 800.000 (oitocentas mil) Cotas, correspondente a R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões), por decisão do Administrador, após ouvidos o Coordenador Líder e a Consultora 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 e Coordenador Contratado, 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 que haja colocação: (a) do Montante Inicial da Oferta até o término do Período de Alocação ou (b) uma quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial 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) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente colocadas e o número de Cotas originalmente ofertadas. 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 5º (quinto) Dia Útil 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 31 de janeiro de 2020, 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 61 e 71, 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, na mesma data da divulgação do Comunicado ao Mercado que informar sobre a suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta, 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 ineficaz 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 83, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela verificação da compatibilidade do investimento nas Cotas e participação na Oferta e a apresentação de pedidos de investimento por seus respectivos clientes, 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. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO**

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores na 7ª 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 Oferta (2)	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Distribuição (Volume Base - Com <i>Gross Up</i> ) (1) (3)	10.800.000,00	2,7000%	2,7000	2,7000%
Tributos sobre Comissão de Distribuição	0,00	0,000%	-	0,000%
Comissão de Estruturação (Volume Base - Com <i>Gross Up</i> ) (1) (3)	3.200.000,00	0,8000%	0,8000	0,8000%
Tributos sobre Comissão de Estruturação	0,00	0,0000%	-	0,0000%
Assessores Legais	120.000,00	0,0300%	0,0300	0,0300%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,0793%	0,0793	0,0793%
Custo de Marketing	94.297,50	0,0236%	0,0236	0,0236%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	12.097,03	0,0030%	0,0030	0,0030%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (fixa)	36.291,11	0,0091%	0,0091	0,0091%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (variável)	140.000,00	0,0350%	0,0350	0,0350%
<b>TOTAL</b>	<b>14.720.000,00</b>	<b>3,6800%</b>	<b>3,6800</b>	<b>3,6800%</b>

(1) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais). Em caso de colocação do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

(3) O montante devido ao Coordenador Contrato e aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes da Oferta. Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado e dos Participantes Especiais, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição – Comissionamento do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado e dos Participantes Especiais", na página 59 deste Prospecto.

### 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 83 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 7ª 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 Escrituradora 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.

<b>Ordem do evento</b>	<b>Evento</b>	<b>Data prevista para realização<sup>(1)</sup></b>
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM e na B3	03/02/2020
2.	Recebimento de Exigências da CVM relativas à Oferta	17/02/2020
3.	Protocolo de requerimento com o Cumprimento das Exigências da CVM relativas à Oferta	19/02/2020
4.	Registro da Oferta na CVM	06/03/2020
5.	Disponibilização do Prospecto Definitivo Divulgação do Anúncio de Início da Distribuição	09/03/2020
6.	Data de início para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto na Instituição Escriuradora Início do Período de Alocação e recebimento dos Pedidos de Reserva	16/03/2020
7.	Data de encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	24/03/2020
8.	Data de encerramento para exercício do Direito de Preferência na B3 Data de encerramento da negociação do Direito de Preferência na Instituição Escriuradora	26/03/2020
9.	Data de encerramento para exercício do Direito de Preferência na Instituição Escriuradora Data de Liquidação Financeira do Direito de Preferência	27/03/2020
10.	Data de publicação de Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e divulgação do novo fator para o exercício do Direito das Sobras Pedido de Modificação da Oferta Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre Pedido de Modificação da Oferta e disponibilização do Prospecto Definitivo	30/03/2020
11.	Início do prazo para manifestação dos investidores quanto à aceitação das modificações da Oferta	31/03/2020
12.	Encerramento do prazo para manifestação dos investidores quanto à aceitação das modificações da Oferta	07/04/2020
13.	Data de Início para exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional	14/04/2020
14.	Data de encerramento para exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional na B3	17/04/2020
15.	Data de encerramento para exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional no Escriurador	22/04/2020
16.	Data de Liquidação Financeira das Sobras e Montante Adicional	27/04/2020
17.	Divulgação do Comunicado de Encerramento das Sobras e Montante Adicional	30/04/2020
18.	Encerramento do Período de Alocação e do recebimento dos Pedidos de Reserva	até 04/12/2020 <sup>(2)</sup>
19.	Data de realização do Procedimento de Alocação e divulgação do Comunicado de Resultado Final de Alocação	até 07/12/2020 <sup>(3)</sup>
20.	Data de Liquidação Financeira	até 10/12/2020 <sup>(3)</sup>
21.	Data máxima para encerramento do prazo da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	até 21/12/2020 <sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Nos termos do Artigo 18 da Instrução CVM 400, a subscrição das cotas deverá ser realizada em até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição. Ainda, conforme o estabelecido no Plano de Distribuição os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais serão aceitos até o Dia Útil imediatamente anterior à data do Procedimento de Alocação. A data deste evento poderá ser informada ao mercado por meio da divulgação do Comunicado ao Mercado, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência, caso ocorra antes da data-limite estabelecida no Cronograma previsto no Prospecto Definitivo, divulgado após o pedido de modificação da Oferta.

<sup>(3)</sup> Nos termos do Artigo 18 da Instrução CVM 400, a subscrição das cotas deverá ser realizada em até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição. Ainda, conforme o estabelecido no Plano de Distribuição o Procedimento de Alocação ocorrerá com 3 (três) Dias Úteis de antecedência à Data de Liquidação. A data deste evento será informada ao mercado por meio da divulgação do Comunicado ao Mercado, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência, caso ocorra antes da data-limite estabelecida no Cronograma previsto no Prospecto Definitivo, divulgado após o pedido de modificação da Oferta.

#### **4. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES**

---

**Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Administrador**

**Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado**

**Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Consultora de Investimento**

**Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Instituição Escrituradora**

**Relacionamento entre o Administrador e a Consultora de Investimento**

**Relacionamento entre o Administrador e a Instituição Escrituradora**

**Relacionamento entre o Coordenador Contratado e o Administrador**

**Relacionamento entre o Coordenador Contratado e a Consultora de Investimento**

**Relacionamento entre o Coordenador Contratado 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 o Coordenador Contratado**

O Coordenador Líder e o Coordenador Contratado são empresas do mesmo conglomerado financeiro, sendo o Coordenador Contratado controlador do Coordenador Líder.

O Coordenador Líder e o Coordenador Contratado não identificaram conflitos de interesses decorrente do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

##### **Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Consultora de Investimento**

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Coordenador Líder não possui qualquer outro relacionamento relevante com a Consultora de Investimento.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Consultora 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 a Consultora de Investimento**

Além da presente Emissão, na presente data, a BRL atua na qualidade de administrador do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (BR) Office, o qual também conta com a consultoria da Consultora de Investimento. O Administrador declara que não possui, além do quanto acima mencionado, qualquer outro relacionamento relevante com a Consultora de Investimento que possa configurar conflito de interesses ou que seja relevante no âmbito da Oferta. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Consultora de Investimento e o Administrador. A Consultora 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, o Administrador desempenhará a função de instituição escrituradora, não havendo, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes da atuação do Administrador como Instituição Escrituradora.

### **Relacionamento entre o Coordenador Contratado e o Administrador**

Na data deste Prospecto, o Coordenador Contratado 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 Contratado 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 Contratado e a Consultora de Investimento**

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Coordenador Contratado não possui qualquer outro relacionamento relevante com a Consultora de Investimento.

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

### **Relacionamento entre o Coordenador Contratado e a Instituição Escrituradora**

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Coordenador Contratado 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 Contratado 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.

**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**  
**Remuneração das Instituições Participantes da Oferta**

---

(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 os Coordenadores 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, do Coordenador Contratado e do Administrador, cujos endereços físicos encontram-se descritos na seção “Informações Complementares” na página 103 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 7ª 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 2,70% (dois virgula sete por cento) sobre o valor total de subscrições de Cotas da 7ª 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 estruturação da Oferta correspondente a 0,8% (zero virgula oito por cento) sobre o valor total de subscrições de Cotas da 7ª Emissão (“Comissão de 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.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **7. PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO**

---

**Direito de Preferência**

**Direito de Subscrição de Sobras**

**Direito de Subscrição de Montante Adicional**

**Oferta Não Institucional**

**Critério de Colocação da Oferta Não Institucional**

**Oferta Institucional**

**Critério de Colocação da Oferta Institucional**

**Disposições Comuns ao Direito de Preferência, Direito de Sobras e Montante Adicional, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional**

(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 pelo próprio Coordenador Líder da Oferta ou pelo Coordenador Contratado (“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 5º (quinto) Dia Útil 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 Reserva 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 67 deste Prospecto;

(v) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva 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 69 deste Prospecto;

(vii) após o término do Período de Alocação, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Reserva enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva 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 que haja colocação: (a) do Montante Inicial da Oferta até o término do Período de Alocação ou (b) uma quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial 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) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente colocadas e o número de Cotas originalmente ofertadas. 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, conforme o caso, submetidos à CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03 e da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400/03

(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. 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. 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 e farão jus aos rendimentos do Fundo. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo serão aplicadas em Aplicações Financeiras.

### **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 proporcionalidade para subscrição de Cotas de 0,5834520171978320.

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 Escriuradora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escriuradora, 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 7º (sétimo) 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 Escriuradora, 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 Escriuradora, 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 41 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) do Coordenador Contratado; (e) da B3; (f) da CVM; e (g) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência; o número de Cotas remanescentes que poderão ser subscritas pelos Cotistas que durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, junto à B3 ou junto ao Escriturador, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme cronograma da Oferta, bem como o novo fator de proporção para subscrição das Sobras, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas remanescentes da Oferta e (ii) a quantidade de Cotas subscritas durante o Período de Preferência.

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.

#### **Direito de Subscrição de Sobras**

Caso existam Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência o Direito de Subscrição de Sobras equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras. A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador será realizada na data prevista no cronograma da Oferta, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

#### **Direito de Subscrição de Montante Adicional**

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras. Findo o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador, conforme descrito acima, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Cotas será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Subscrição de Sobras e que tenham assim declarado intenção de exercer o Direito de Subscrição de Montante Adicional. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Montante Adicional. A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador será realizada na data indicada no cronograma da Oferta e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, referido saldo poderá ser ofertado aos Investidores durante o Período de Alocação.

## Oferta Não Institucional

Durante o Período de Alocação a ser iniciado na mesma data em que for iniciado o Período 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 Pedidos de Reserva, os quais serão considerados de forma cumulativa.

Observado o disposto acima em relação ao exercício do Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 2.400.000 (dois milhões e quatrocentos mil) Cotas, ou seja, 60% (sessenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, após ouvida a Consultora de Investimento, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, aumentar ou diminuir tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Reserva, 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 Reserva 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 Reserva, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item “*Distribuição Parcial*” da seção “*Características da Oferta*”, na página 41 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 Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Reserva 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 Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio previsto no item “*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 Reserva, até as 15:00 da Data de Liquidação Financeira. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Reserva 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 Reserva 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 Reserva 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 42 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista no item “*Critério de Colocação da Oferta Não Institucional*” desta seção, na página 69 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 Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva 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 42 deste Prospecto.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, DESTE 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 RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, 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 RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.**

**CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE ALOCAÇÃO ESTARÁ EM CURSO SIMULTANEAMENTE AO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR NÃO INSTITUCIONAL DEVE ESTAR CIENTE QUE O(S) PEDIDO(S) DE RESERVA POR ELE ENVIADO(S) SOMENTE SERÃO ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL.**

#### **Critério de Colocação da Oferta Não Institucional**

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 60% (sessenta por cento) das Cotas remanescentes após o Direito de Preferência e Direitos de Sobras, todos os Pedidos de Reserva 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 Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional e o Coordenador Líder, após ouvida a Consultora 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 Reserva, não sendo consideradas frações de Cotas. O Coordenador Líder, após ouvida a Consultora de Investimento, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, aumentar ou diminuir tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

### **Oferta Institucional**

Após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e o atendimento dos Pedidos de Reserva, 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 70 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 41 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 42 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, Direito de Preferência e Diretos de Subscrição de Sobra e Montante Adicional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, após ouvida a Consultora 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, Direito de Sobras e Montante Adicional, 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; exercer seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional 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 fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados às Aplicações Financeiras calculados desde a data de sua integralização 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 Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva 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 Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e/ou ao Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional. O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário.



**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, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, nos Pedidos de Reserva 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 ou Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, 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 Reserva 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 ou de quantidade mínima de Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Reserva 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 Reserva, 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 Reserva e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação Financeira, observados os procedimentos operacionais da B3. Poderá, ainda, ser divulgado Comunicado ao Mercado, nos termos da Instrução CVM 400, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência, por meio do qual será comunicada uma nova Data de Liquidação anterior à data originalmente prevista neste Prospecto Definitivo, desde que, antes do prazo estimado para encerramento do Período de Reserva, seja atingido o Montante Mínimo, conforme decisão entre o Administrador, a Consultora de Investimento e o Coordenador Líder, de comum acordo. 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 e/ou o Direito de Sobras e Montante Adicional, 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 5º (quinto) Dia Útil 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 da Consultora 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 da Consultora 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 7ª 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\$ 385.280.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões, duzentos e oitenta mil 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 45 deste Prospecto).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **11. FATORES DE RISCO**

---

**Fatores macroeconômicos relevantes**

**Risco resultante do impacto da pandemia mundial do Coronavírus**

**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 à Consultora de Investimento**

**Risco relativo à denominação do Fundo e seu antigo Consultor**

**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, pela Consultora 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.

### **Risco resultante do impacto da pandemia mundial do Coronavírus**

As informações contidas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, foram elaboradas antes da pandemia de Coronavírus que atualmente afeta o mercado brasileiro e a economia global. Desta forma, não foram previstos ou projetados os possíveis resultados do Fundo considerando este cenário. Diante disso, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto.

A ocorrência da pandemia de Coronavírus, ainda em seu estágio inicial no Brasil, já afetou e pode afetar ainda mais, de forma negativa, o mercado de capitais nacional. Assim, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar sua rentabilidade.

### **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 ouvida a Consultora 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, da Consultora 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 no 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 conseqüente 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. Durante o período em que o recibo de Cota ainda não esteja convertido em Cota, 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. 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 a Consultora de Investimento foi responsável 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 pela própria Consultora 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 pela Consultora 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 da Consultora 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, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como conseqüência, 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, a Consultora 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 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 Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Adicionalmente, os cotistas podem vir a ser diluídos caso o valor de emissão de 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 S.A. 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 à Consultora 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 da Consultora de Investimento na realização de suas atividades. Não há garantias de que a Consultora de Investimento permanecerá nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade da Consultora 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 outra Consultora 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.

#### **Risco relativo à denominação do Fundo e seu antigo Consultor**

Durante a vigência do Fundo foi publicado pelo Administrador, nos termos da regulamentação vigente, fato relevante que comunicou o encerramento, de comum acordo, da parceria comercial celebrada entre a UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda. e a REC Gestão de Recursos para a prestação de serviços de consultoria imobiliária e de investimentos a fundos de investimento e investidores no mercado brasileiro, inclusive a realizada junto ao presente Fundo. Atualmente, a consultoria de investimentos do Fundo é realizada unicamente pela REC Gestão de Recursos S.A. que passou a executar sozinha os serviços antes prestados em conjunto, assumindo integralmente a parcela das atividades antes realizadas pela UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda, sendo, conseqüentemente, a única Consultora de Investimentos do Fundo. Diante do exposto, o Investidor pode se equivocar considerando a atual denominação do Fundo e considerar que a UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda. ainda possui relação com o mesmo. No entanto, a UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda. ao tempo desta Oferta não possui mais relação com o Fundo não estando apta a esclarecer e/ou prestar informações sobre o mesmo e/ou sobre a presente Oferta.

#### **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, conseqüentemente, 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**

**Coordenador Contratado**

**Consultora de Investimento**

**Auditor Independente**

**Instituição Escrituradora**

**Assessor Legal**

(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, do Coordenador Contratado e da Consultora 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 Christófaró Barbieri

Telefone: +55 (11) 3133-0350

E-mail: [fii@brltrust.com.br](mailto:fii@brltrust.com.br) / [escrituracao.fundos@brltrust.com.br](mailto:escrituracao.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 Christófaró 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:***

**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Att: Sr. Pedro Sene

Rua Surubim, nº 373 – 1º andar

São Paulo, SP

CEP: 04571-050

Telefone: (11) 2137-8888

E-mail: [produtos@genialinvestimentos.com.br](mailto:produtos@genialinvestimentos.com.br)

Website: [www.genialinvestimentos.com.br](http://www.genialinvestimentos.com.br) (neste website, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FII UBS (Br) Recebíveis - Oferta Pública de Distribuição da 7ª 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.

## **Coordenador Contratado**

### ***Dados de Contato:***

#### **PLURAL S.A BANCO MÚLTIPLO**

Rua Surubim, nº373, 1º andar

CEP 04571-050, São Paulo, SP

At.: Odilon Teixeira/Pedro Sene

Telefone: (11)3206-8000

E-mail: estruturacao@brasilplural.com

Website: [www.brasilplural.com](http://www.brasilplural.com) (neste website, clicar em “Plataforma de Distribuição”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FII UBS (Br) Recebíveis - Oferta Pública de Distribuição da 7ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, localizar o documento requerido).

## **Consultora de Investimento**

### ***Dados de Contato:***

#### **REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.**

Endereço: Rua Elvira Ferraz, 250, 2º andar, conjunto 216

CEP 04552-040

São Paulo/SP

Att.: Sr. Marcos Ayala

Telefone: +55 (11) 4040 4443

E-mail: marcos.ayala@rec-gestao.com

Website: <https://rec-gestao.com/fii-ubs-br-recebiveis-imobiliarios/> (neste website clicar em “FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários”, abaixo do tópico Prospecto e Emissão, clicar em “Prospecto 7ª emissão”)

## **Auditor Independente**

### ***Dados de Contato:***

#### **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**

Endereço: Rua Luís Carlos Berrini, nº 105, 12º andar

CEP 06086-050

São Paulo/SP

Att.: Sr. Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer

Telefone: +55 (11) 3886-5100

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

## **Assessor Legal**

#### **FREITASLEITE ADVOGADOS**

Endereço: Rua Elvira Ferraz, 250, 11º andar

CEP 04552-040

São Paulo/SP

Att.: Fernanda Amaral

Telefone: +55 (11) 3728-8147

E-mail: [famaral@freitasleite.com.br](mailto:famaral@freitasleite.com.br)

Website: [www.freitasleite.com.br](http://www.freitasleite.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, ao Coordenador Contratado, à Consultora 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 Christófaro Barbieri

Telefone: +55 (11) 3133-0350

E-mail: [funds@brltrust.com.br](mailto:funds@brltrust.com.br) e [juridico.fundos@brltrust.com.br](mailto:juridico.fundos@brltrust.com.br)

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

#### **Coordenador Líder:**

##### **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Att: Sr. Pedro Sene

Rua Surubim, nº 373 – 1º andar

São Paulo, SP

CEP: 04571-050

Telefone: (11) 2137-8888

E-mail: [produtos@genialinvestimentos.com.br](mailto:produtos@genialinvestimentos.com.br)

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

#### **Coordenador Contratado:**

##### **PLURAL S.A BANCO MÚLTIPLO**

Rua Surubim, nº373, 1º andar

CEP 04571-050, São Paulo, SP

At.: Odilon Teixeira/Pedro Sene

Telefone: (11)3206-8000

E-mail: [estruturacao@brasilplural.com](mailto:estruturacao@brasilplural.com)

Website: [www.brasilplural.com](http://www.brasilplural.com)

#### **Consultora de Investimento:**

##### **REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.**

Endereço: Rua Elvira Ferraz, 250, 2º andar, conjunto 216

CEP 04552-040

São Paulo/SP

Att.: Sr. Marcos Ayala

Telefone: +55 (11) 4040 4443

E-mail: [marcos.ayala@rec-gestao.com](mailto:marcos.ayala@rec-gestao.com)

Website: <https://rec-gestao.com/fii-ubs-br-recebeis-imobiliarios/> (neste website clicar em “FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários”, abaixo do tópico Prospecto e Emissão, clicar em “Prospecto 7ª 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](http://www.cvm.gov.br) (neste website, clicar em “Informações de Regulados” – “Ofertas Públicas” – “Ofertas de Distribuição” – “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020” – “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 – 7ª 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)



**Minuta do Boletim de Subscrição**

<b>CÓDIGO ISIN DO ATIVO</b>	<b>EMISSOR</b>	
BRUBSRCTF000	Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários CNPJ/MF: 28.152.272/0001-26	
<b>NÚMERO DO BOLETIM</b>	<b>DATA DA SUBSCRIÇÃO</b>	
[=]	[•]	
<b>ADMINISTRADOR</b>	<b>CNPJ/MF</b>	
BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	13.486.793/0001-42	
<b>ENDEREÇO</b>	<b>CIDADE</b>	<b>UF</b>
Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011	São Paulo	SP
<b>CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</b>		
<p>Distribuição pública da 7ª emissão de até no máximo 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (“Fundo”) e mínimo de 300.000 (trezentas mil) Cotas, tendo cada uma delas o valor individual de R\$ 100,00 (cem reais), somando o total de até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) (“<u>Valor Total da Oferta</u>”), com possibilidade de distribuição parcial de no mínimo R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“<u>Valor Mínimo da Oferta</u>”). O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 800.000 (oitocentas mil) Cotas, correspondente a R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões), por decisão do Administrador, após ouvidos o Coordenador Líder e a Consultora de Investimento, conforme facultado pelo artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400 (“Cotas do Lote Adicional”). As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência e do Direito de Sobras. 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, em comum acordo com o Administrador, após ouvida a Consultora de Investimento, 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 acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas Aplicações Financeiras, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, sem reembolso dos custos incorridos, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta. O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, com prazo de duração indeterminado. A Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais. Para fins da Oferta “Investidores Institucionais” são fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, carteiras administradas, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, e “Investidores Não Institucionais” são 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 Reserva durante o Período Alocação, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Inicial Mínima, inexistindo valores máximos. Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 10 (dez) Cotas, correspondentes a uma aplicação inicial mínima de R\$ 1.000,00 (mil reais) no âmbito da Oferta (“<u>Aplicação Inicial Mínima</u>”). 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. Não haverá Aplicação Inicial Mínima para a subscrição de Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional. A Aplicação Inicial Mínima por Investidor também</p>		

não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário. 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 0,5834520171978320. 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, informando o montante de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência; o número de Cotas remanescentes que poderão ser subscritas pelos Cotistas que durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, junto à B3 ou junto ao Escriurador, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriurador, conforme cronograma da Oferta, bem como o novo fator de proporção para subscrição das Sobras, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas remanescentes da Oferta e (ii) a quantidade de Cotas subscritas durante o Período de Preferência. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras. A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriurador será realizada na data prevista no cronograma da Oferta, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriurador, conforme o caso. Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, referido saldo poderá ser ofertado aos Investidores durante o Período de Alocação. O processo de Liquidação Financeira da Oferta será feito de acordo com o sistema DDA da B3 e, caso durante o Período de Alocação se verifique um excesso de demanda das Cotas, em montante superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, acrescida das Cotas do Lote Adicional, os Boletins de Subscrição serão alocados seguindo o critério de rateio proporcional, conforme a demanda e o montante da Oferta, sendo certo que todos os Boletins de Subscrição serão levados em consideração para os fins do rateio proporcional. Na hipótese de necessidade de rateio proporcional conforme demanda, a Aplicação Inicial Mínima poderá ser inferior a R\$ 1.000,00 (mil reais) e os Boletins de Subscrição poderão ser atendidos em montante inferior à Aplicação Inicial Mínima. O rateio proporcional será realizado pela B3, que consolidará as informações a respeito do montante dos Boletins de Subscrição celebrados pelos Investidores e aplicará o referido rateio proporcional aos Investidores cujos Boletins de Subscrição serão liquidados junto à B3, informando ao Coordenador Líder o cálculo do rateio proporcional realizado. 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 que haja colocação: (a) do Montante Inicial da Oferta até o término do Período de Alocação ou (b) uma quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial 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) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente colocadas e o número de Cotas originalmente ofertadas. 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. Os valores já integralizados serão devolvidos ao Investidores que optarem por condicionar a Oferta e tiverem suas ordens canceladas, 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 integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional pelos Investidores. A liquidação dos Boletins de Subscrição será feita na Data de Liquidação Financeira divulgada no Cronograma da Oferta de acordo com o disposto no regulamento de operações da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e seus procedimentos operacionais, até a publicação do Anúncio de Encerramento. Adicionalmente poderá ainda ser divulgado Comunicado ao Mercado, nos termos da Instrução CVM 400, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência, por meio do qual será comunicada uma nova Data de Liquidação anterior à data originalmente prevista neste Prospecto Definitivo, desde que, antes do prazo estimado para encerramento do Período de Reserva, seja atingido o Montante Mínimo, conforme decisão entre o Administrador, a Consultora de Investimento e o Coordenador Líder, de comum acordo. As subscrições de Cotas por Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta, considerando a forma de distribuição aqui estabelecida, 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. Conforme o disposto

no artigo 55 da Instrução CVM 400/03, no caso de a Oferta contar com excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação das Cotas para quaisquer Pessoas Vinculadas.

### 1. DADOS DO SUBSCRITOR

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

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

### 2. DADOS DA SUBSCRIÇÃO

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

### 3. MODALIDADE

3.1. Desejo condicionar minha adesão definitiva à oferta, tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial:	
3.1.1. O subscritor, neste ato, condiciona sua obrigação de subscrição à subscrição da totalidade das Cotas da Oferta até o término do Período de Alocação.	1. a. [ ] SIM 1. b. [ ] NÃO
3.1.2. Caso o subscritor assinale a opção 3.1.1.b. acima (“NÃO”), deverá indicar se, implementando-se a condição prevista, o desejo de adquirir (a) totalidade das Cotas indicadas neste Pedido de Reserva, ou (b) a proporção ou quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscrita:	2. a. [ ] Pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou; 2. b. [ ] Proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta.

--	--

3.2.	<input type="checkbox"/>	<p>Declaro ser Pessoa Vinculada.</p> <p>Pessoas Vinculadas significam: (i) administradores, empregados, operadores, demais prepostos e pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle acionário do Administrador, das Consultoras de Investimento e das Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido) diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (ii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (iii) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; e (v) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(i)” a “(ii)” acima.</p>
------	--------------------------	--

#### 4. DADOS PARA LIQUIDAÇÃO

Conta corrente - Débito para integralização e Crédito de rendimento (igual à vinculada na conta de custódia junto à CBLC)

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 até então desembolsados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas Aplicações Financeiras, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, sem reembolso dos custos incorridos, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400/03, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição.

Caso o Investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Prazo de Alocação, e ocorrendo a distribuição parcial, o Boletim de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior à Aplicação Inicial Mínima. A Aplicação Inicial Mínima por Investidor não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário.

**Na hipótese do Investidor não vincular a subscrição das Cotas a qualquer condicionante, atingido o Valor Mínimo da Oferta, o Investidor receberá a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos, observada a possibilidade de rateio.**

COORDENADOR LÍDER
-------------------

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, (ii) DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO NO FUNDO, (iii) ESTOU CIENTE DE QUE HOUVE MODIFICAÇÕES EM DETERMINADOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, EM ESPECIAL A FORMA COMO SE DARÁ A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E A PRORROGAÇÃO DO PERÍODO DE RESERVA PREVISTO NO “CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA, CONFORME COMUNICADO AO MERCADO DIVULGADO EM 30 DE MARÇO DE 2020. A MODIFICAÇÃO DA OFERTA FOI APROVADA AUTOMATICAMENTE PELA CVM, NOS TERMOS DO OFÍCIO-CIRCULAR Nº 2/2020-CVM/SRE, DE 13 DE MARÇO DE 2020 E DOS ARTIGOS 25 E 27 DA INSTRUÇÃO CVM 400.

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.

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.

A PRESENTE OFERTA FOI OBJETO DE PEDIDO DE MODIFICAÇÃO AUTOMÁTICA, NOS TERMOS DO OFÍCIO-CIRCULAR Nº 2/2020-CVM/SRE, DE 13 DE MARÇO DE 2020, E DOS ARTIGOS 25 E 27 DA INSTRUÇÃO CVM 400. EM RAZÃO DO CENÁRIO ECONÔMICO SEVERAMENTE IMPACTADO PELA DISSEMINAÇÃO DA COVID-19, ESPECIFICAMENTE COM A MODIFICAÇÕES DE DETERMINADOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, EM ESPECIAL, A ABERTURA DE PERÍODO DE RETRATAÇÃO PARA QUE OS INVESTIDORES TENHAM A OPORTUNIDADE DE MANIFESTAR QUANTO A NÃO ACEITAÇÃO DAS MODIFICAÇÕES DA OFERTA, A APRESENTAÇÃO DE PLEITO DE MODIFICAÇÃO AUTOMÁTICA DA OFERTA À CVM, DE DETERMINADOS TERMOS E CONDIÇÕES, E A FORMA COMO SE DARÁ A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E A PRORROGAÇÃO DO PERÍODO DE RESERVA PREVISTO NO “CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA”, CONFORME COMUNICADO AO MERCADO DIVULGADO EM 30 DE MARÇO DE 2020.

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 CRÉDITOS – FGC.

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

[local], [dia] de [mês] de 2020.

---

**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: Roberto de Almeida*

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

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

**Nº 5.386.557 de 04/02/2020**

**Certifico e dou fé** que o documento em papel, contendo 5 (cinco) páginas, foi apresentado em 04/02/2020, o qual foi protocolado sob nº 297.729, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **5.386.557** 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.

Apresentante

**OMEGA SP ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA ME**

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 04 de fevereiro de 2020

**(ASSINADO ELETRONICAMENTE)**

Carlos Augusto Peppe  
Descrevente

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

Empresários	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
RS 1.129.49	RS 7.171.6	29 21.70.82	RS 287.24	RS 765.90
Ministerio Público RS 282.28	RS	01.11.71	Outros Doc. Reg.	TJRS
	RS 211.90	RS 0.00	RS 0.00	RS 18.621.70



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: [servicos.celep.com.br/validarregistro](http://servicos.celep.com.br/validarregistro) e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de código.

**00181261530857474**



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital  
**1134804T1AA000006833BC20F**

<u>Página</u> 000001/000005	Protocolo nº 297.729 de 04/02/2020 às 10:20:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.386.557 em 04/02/2020 e averbado no registro nº 5325011/17 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Preppic - Escrivão.												
<u>Registro nº</u> 5.386.557 04/02/2020	<table border="1"> <tr> <td>Valor</td> <td>R\$ 100,00</td> <td>Quantidade</td> <td>1000000</td> <td>Valor</td> <td>R\$ 100,00</td> <td>Valor</td> <td>R\$ 100,00</td> <td>Valor</td> <td>R\$ 100,00</td> <td>Valor</td> <td>R\$ 100,00</td> </tr> </table>	Valor	R\$ 100,00	Quantidade	1000000	Valor	R\$ 100,00	Valor	R\$ 100,00	Valor	R\$ 100,00	Valor	R\$ 100,00
Valor	R\$ 100,00	Quantidade	1000000	Valor	R\$ 100,00	Valor	R\$ 100,00	Valor	R\$ 100,00	Valor	R\$ 100,00		

## ATO DO ADMINISTRADOR

### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ/ME nº 28.152.272/0001-26

Pelo presente instrumento particular, **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/ME 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 (BR) 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/ME sob o nº 28.152.272/0001-26 (“Fundo”), por seus representantes legais infra-assinados, **RESOLVE**:

I. Com fundamento no artigo 18 do Regulamento do Fundo, aprovar a sétima emissão de cotas do Fundo (“7ª Emissão”), para subscrição, mediante oferta pública, com as seguintes características (“Oferta”):

a) Quantidade de cotas emitidas: 4.000.000 (quatro milhões) de 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 de emissão: R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, com as quais a 7ª Emissão pode chegar a um valor total de R\$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais);

d) Distribuição Parcial/Cancelamento da Emissão: na 7ª 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), sem renunciação 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

0005 - 1084626v2

<u>Página</u> 0009/02/2000005	Protocolo nº 297.729 de 04/02/2020 às 10:20:38h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.386.557 em 04/02/2020 e averbado no registro nº 5325011/17 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Prepp: - Escrivão.										
<u>Registro nº</u> 5.386.557	<u>Moeda</u> R\$	<u>Forma</u> Pública	<u>Subscrição</u> Pública	<u>Valor</u> R\$ 100,00	<u>Valor</u> R\$ 100,00	<u>Valor</u> R\$ 100,00	<u>Valor</u> R\$ 100,00	<u>Valor</u> R\$ 100,00	<u>Valor</u> R\$ 100,00	<u>Valor</u> R\$ 100,00	<u>Valor</u> R\$ 100,00
04/02/2020											

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 que haja colocação: (a) do Montante Inicial da Oferta até o término do Período de Alocação ou (b) uma quantidade igual ou maior que ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial 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) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente colocadas e o número de Cotas originalmente ofertadas. Na hipótese de o Investidor condicionar sua adesão à Oferta conforme item "(b)" acima, não 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 800.000 (oitocentas mil) de cotas, correspondente a R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), por decisão do Administrador do Fundo, após ouvido o Coordenador Líder e a Consultora de Investimento ("Cotas de Lote Adicional");
- f) **Séries:** a 7ª Emissão será efetuada em série única;
- g) **Forma e integralização:** todas as cotas da 7ª 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 7ª 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 investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, carteiras administradas, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior; 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 Reserva durante o Período Alocação, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Inicial Mínima, inexistindo valores máximos. Será vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento;
- 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 do anúncio de início de distribuição ("Anúncio de Início");

DOC5 1084851401

<u>Página</u> 000905000005	Protocolo nº 297.729 de 04/02/2020 às 10:20:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.386.557 em 04/02/2020 e averbado no registro nº 5325011/17 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Prepp: - Escrivente.										
<u>Registro Nº</u> 5.386.557											
04/02/2020	04/02/2020	04/02/2020	04/02/2020	04/02/2020	04/02/2020	04/02/2020	04/02/2020	04/02/2020	04/02/2020	04/02/2020	04/02/2020

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

l) **Registro da emissão:** a 7ª Emissão será objeto de registro automático junto à CVM, conforme previsto no artigo 10, § 2º da Instrução CVM 472/03;

m) **Procedimento da 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 os 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 ou pelo Coordenador Contratado. Os demais termos e condições do procedimento de distribuição serão acordados de comum acordo entre o Fundo, o Coordenador Líder e o Coordenador Contratados no "Contrato de Distribuição Pública da 7ª (Sétima) Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Fundo de Investimento Imobiliário – FII 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 0,5834520171978320 durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme definido no prospecto da Oferta). 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 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 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia,

DOC5 - 318465264

<u>Página</u> 00000-000005	Protocolo nº 297.729 de 04/02/2020 às 10:20:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.386.557 em 04/02/2020 e averbado no registro nº 5325011/17 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Prepp: - Escrivão.										
<u>Registro Nº</u> 5.386.557	<u>Mo</u> 04/02/20	<u>Ho</u> 10:20:36	<u>Mostrar</u> [X] [Y] [Z]	<u>Mo</u> 04/02/20	<u>Ho</u> 10:20:36	<u>Mostrar</u> [X] [Y] [Z]	<u>Mo</u> 04/02/20	<u>Ho</u> 10:20:36	<u>Mostrar</u> [X] [Y] [Z]	<u>Mo</u> 04/02/20	<u>Ho</u> 10:20:36
04/02/2020											

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;

**p) Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional:** Caso existam Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência o direito de subscrição de Sobras equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras. Fim do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriutador (conforme definido no prospecto da Oferta), e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Cotas será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Preferência e que tenham assim declarado intenção de exercer o Direito de Subscrição de Montante Adicional. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Montante Adicional. Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, referido saldo poderá ser ofertado aos Investidores.

**q) 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 da Consultora 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 da Consultora de Investimento, conforme previsto no Regulamento do Fundo. A Distribuição Parcial das cotas não afetará a alocação dos recursos captados nos Ativos Alvo;

**r) Critério utilizado para a fixação do valor das cotas:** para a fixação do valor das cotas da 7ª Emissão foram utilizadas as perspectivas de rentabilidade do Fundo, constatadas em estudo de viabilidade elaborado pela Consultora 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 7ª 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, dos coordenadores da distribuição de cotas da 7ª Emissão, conforme abaixo:

DOC5 - 10846514v1

<u>Página</u> 0000050000005	Protocolo nº 297.729 de 04/02/2020 às 10:20:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 5.386.557 em 04/02/2020 e averbado no registro nº 5325011:17 neste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Preppic - Escrivão.										
<u>Registro Nº</u> 5.386.557	<u>Mo. nº</u> 04.012.21020	<u>Mo. nº</u> 04.012.21020	<u>Mo. nº</u> 04.012.21020	<u>Mo. nº</u> 04.012.21020	<u>Mo. nº</u> 04.012.21020	<u>Mo. nº</u> 04.012.21020	<u>Mo. nº</u> 04.012.21020	<u>Mo. nº</u> 04.012.21020	<u>Mo. nº</u> 04.012.21020	<u>Mo. nº</u> 04.012.21020	<u>Mo. nº</u> 04.012.21020

a) Coordenador Líder: **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Genial" ou "Coordenador Líder").

b) Coordenador Contratado: **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55 ("Banco Plural" ou "Coordenador Contratado" e, em conjunto com Genial "Coordenadores da Oferta").

3.1. Até a data de obtenção de registro da Oferta, poderão ser contratados outros coordenadores para participar da distribuição das cotas da 7ª Emissão, além de serem convidadas outras Instituições Intermediárias à participação de consórcio com o fim específico de distribuir as referidas cotas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 400/03.

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

São Paulo, 31 de janeiro de 2020.

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

**Testemunhas:**

1.   
 Nome: **Pamela Aoki Baptista**  
 CPF: **RG: 53.287.047-5**  
**CPF: 445.810.088-24**

2.   
 Nome: **Regilda Arley Campos Sepulveda**  
 CPF: **RG: 33.018.416-4**  
**CPF: 221.687.208-44**

**ANEXO III**

---

- Informações Trimestrais

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	CNPJ do Fundo:	28.152.272/0001-26
Data de Funcionamento:	15/03/2018	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	BRUBSRCTF000	Quantidade de cotas emitidas:	1.555.780,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
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:	30/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	13.486.793/0001-42
Endereço:	RUA IGUATEMI, 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@beltrust.com.br
Competência:	12/2018		

I.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Iguatemi, 151 19º and - Itaim Bibi	(11) 3133-0350
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Iguatemi, 151 19º and - Itaim Bibi	(11) 3133-0350
1.3	Auditor Independente: KPMG AUDITORES INDEPENDENTES	57.75.52/170-00	Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105 - 11º - Edifício EZ Tower - Torre A. CEP 04711-904 São Paulo/SP	(11) 3940-3162
1.4	Formador do Mercado:	-/-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS	02.33.28/86/0-00	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600, 11º andar, Itaim Bibi, CEP: 04538-132	(11) 4003-3710
1.6	Consultor Especializado: UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira LTDA	11.049.895/0001-75	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4400, 9º andar, Itaim Bibi, CEP: 04538-132	(11) 2767-6304
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	-/-		
1.8	Outros prestadores de serviços <sup>1</sup> :	CNPJ	Endereço	Telefone
	REC Gestão de Recursos S.A	22.828.968/0001-43	Rua Joaquim Floriano, 466, Torre B, 1º andar, conjunto 105, Itaim Bibi, CEP: 04534-002	(11) 2767-6304
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	CRI BS 235	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	999.631,26	Ofertas Públicas
	CRI BS 263	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	618.590,59	Ofertas Públicas
	CRI BS 263	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	713.072,82	Ofertas Públicas
	CRI BS 235	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	2.001.201,75	Ofertas Públicas
	CRI BS 297	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	2.500.662,00	Ofertas Públicas
	CRI BS 263	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	465.361,38	Ofertas Públicas
	CRI BS 235	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	2.906.199,24	Ofertas Públicas
	CRI BS 130	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	62.283,74	Ofertas Públicas
	CRI BS 201	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	541.078,10	Ofertas Públicas

## ANEXO 39-V : Informe Anual

CRI BS 233	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	230.144,68	Ofertas Públicas
CRI BS 235	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	908.811,33	Ofertas Públicas
CRI BS 297	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	1.596.331,04	Ofertas Públicas
CRI BS 361	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	1.689.843,56	Ofertas Públicas
CRI BS 369	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	2.074.472,95	Ofertas Públicas
CRI BS 371	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	2.162.171,70	Ofertas Públicas
CRI BS 217	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	1.054.470,04	Ofertas Públicas
CRI BS 235	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	1.800.320,24	Ofertas Públicas
CRI BS 255	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	4.444.884,90	Ofertas Públicas
CRI BS 276	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	3.224.580,48	Ofertas Públicas
CRI BS 297	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	1.728.539,26	Ofertas Públicas
CRI BS 300	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	1.132.641,68	Ofertas Públicas
CRI BS 353	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	2.270.610,92	Ofertas Públicas
CRI Ditólvo - Habitasac	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	2.000.879,02	Ofertas Públicas
CRI Tocantins - Apíca	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	27.278.820,96	Ofertas Públicas
CRI Halbor - Habitasac	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	19.999.447,80	Ofertas Públicas
CRI CEGG - Habitasac	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	5.000.000,00	Ofertas Públicas
CRI BRDU - Habitasac	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	32.000.000,00	Ofertas Públicas
CRI Tocantins - Apíca	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	507.629,82	Ofertas Públicas
CRI Tocantins - Apíca	Alocação dos recursos em ativos alvo do FII	810.038,60	Ofertas Públicas
3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
O Fundo encerrou o exercício de 2018 com alocação de 97,8% em CRIs, ativo-alvo do Fundo. O programa de investimento do Fundo para os exercícios seguintes seguirá a política de investimentos, em conformidade com o regulamento do Fundo.			
4. Análise do administrador sobre:			
4.1 Resultado do fundo no exercício findo			
O Fundo distribuiu a título de rendimentos o equivalente a R\$11.9451 por cota apurado no ano de 2018.			
4.2 Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
O Brasil está pouco a pouco se recuperando da crise econômica, que se estende desde 2014. Os indicadores econômicos já indicam leve melhora e, com a definição do cenário eleitoral, os investimentos internos e externos podem se tornar mais sólidos. Além disso, com o resultado político estabelecido, a oscilação do dólar e da bolsa de valores tende a diminuir. Em termos econômicos, o crescimento anual projetado do PIB (2018) passou de 2,82% em Abril para 1,52% em Outubro, segundo a consultoria LCA. Essa redução é decorrente, sobretudo, da greve dos caminhoneiros de Maio, das fortes incertezas eleitorais e do fraco desempenho da indústria. Além disso, o Banco Central sinalizou o encerramento do período de corte de juros e, dessa forma, a SELIC permanecerá em 6,5% até o final do ano, segundo projeções. Outro importante indicador inflacionário do mercado imobiliário é o IGP-M, que encerrou Setembro em 1,52%. Projeções indicam que o IGP-M encerrará Outubro 0,90% e finalizará 2018 em 9,73%.			
4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
Mantendo a política de investimentos do fundo, estima-se que após a conclusão da quarta emissão, o fundo terá um Patrimônio Líquido estimado de R\$ 320 milhões.			
5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexo</a>			
6.			
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
CRI BRAZ SEC SER 217	1.015.921,19	SIM	0,00%
CRI HABIT S124 BRDU	32.060.284,11	SIM	0,00%
CRI BRAZ SEC SER 371	1.889.615,83	SIM	0,00%
CRI BRAZ SEC SER 130	56.582,71	SIM	0,00%
CRI BRAZ SEC SER 201	398.617,67	SIM	0,00%
CRI BRAZ SEC SER 235	1.817.822,95	SIM	0,00%
CRI BRAZ SEC SER 235	2.846.508,94	SIM	0,00%
CRI BRAZ SEC SER 235	911.491,47	SIM	0,00%
CRI BRAZ SEC SER 353	1.282.119,89	SIM	0,00%
CRI BRAZ SEC SER 353	645.902,41	SIM	0,00%
CRI BRAZ SEC SER 361	4.112.596,31	SIM	0,00%
CRI BRAZ SEC SER 361	1.984.364,99	SIM	0,00%
CRI BRAZ SEC SER 369	4.022.749,66	SIM	0,00%
CRI BRAZ SEC SER 369	2.021.452,95	SIM	0,00%
CRI BRAZ SEC SER 233	201.506,84	SIM	0,00%
CRI BRAZ SEC SER 235	1.746.566,10	SIM	0,00%
CRI BRAZ SEC SER 297	2.362.118,91	SIM	0,00%
CRI BRAZ SEC SER 297	1.468.127,23	SIM	0,00%
CRI BRAZ SEC SER 300	973.608,05	SIM	0,00%
CRI BRAZ SEC SER 353	2.011.377,73	SIM	0,00%
CRI BRAZ SEC SER 297	2.106.121,91	SIM	0,00%
CRI BRAZ SEC SER 297	1.348.211,68	SIM	0,00%
CRI BRAZ SEC SER 361	4.834.862,62	SIM	0,00%
CRI BRAZ SEC SER 369	1.932.789,23	SIM	0,00%

## ANEXO 39-V : Informe Anual

	CRI BRAZ SEC SER 371	1.943.559,01	SIM	0,00%
	CRI HABITASEC SE 111	6.194.124,50	SIM	0,00%
	CRI APICE 145 SERIE	494.691,44	SIM	0,00%
	CRI DITOLVO 1E 119S	1.999.069,60	SIM	0,00%
	CRI APICE 145 SERIE	789.953,00	SIM	0,00%
	CRI APICE 145 SERIE	26.349.048,52	SIM	0,00%
	CRI HABITASEC SE 113	18.856.904,09	SIM	0,00%
	CRI HABITASEC SE 123	5.018.114,18	SIM	0,00%
	CRI BRAZ SEC SER 371	3.782.131,00	SIM	0,00%
	CRI BRAZ SEC SER 235	893.272,01	SIM	0,00%
	CRI BRAZ SEC SER 276	2.948.184,36	SIM	0,00%
	CRI BRAZ SEC SER 255	3.663.886,94	SIM	0,00%
6.1	<b>Critérios utilizados na referida avaliação</b>			
	Os investimentos foram avaliados conforme laudo de avaliação efetuado por consultor independente contratado pelo administrador.			
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes:</b>			
	Não possui informação apresentada.			
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>			
	Não possui informação apresentada.			
10.	<b>Assembleia Geral</b>			
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>			
	Rua Iguatemi n° 151 19° andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo WWW.BRLTRUST.COM.BR			
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>			
	Carta, telax, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile, com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista.			
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>			
	A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo. 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. 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, observado o disposto no Regulamento do Fundo. 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. 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. A assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas. 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. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação. Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, observadas as disposições do Regulamento do Fundo.			
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>			
	As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado 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 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 ICVM 472. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.			
11.	<b>Remuneração do Administrador</b>			
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>			
	A Taxa de Administração será 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) ("Taxa de Administração"). 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; 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.			
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
	254.868,02	0,17%	0,17%	
12.	<b>Governança</b>			
12.1	<b>Representante(s) de cotistas</b>			
	Não possui informação apresentada.			
12.2	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>			
	Nome:	Daniilo Christóforo Barbieni	Idade:	38

## ANEXO 39-V : Informe Anual

Profissão:	Administrador de empresas	CPF:	28729710847		
E-mail:	dbarbieri@brltrust.com.br	Formação acadêmica:	Administração de empresas		
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	01/04/2018		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Socio-Diretor	Administrador fiduciário		
BANCO SANTANDER BRASIL S.A	de 1999 até 03/2016	Superintendente	Country Head da Santander Securities Services		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento	Descrição				
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	4.801,00	1.555.780,00	100,00%	99,40%	0,60%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora <a href="http://www.brltrust.com.br">http://www.brltrust.com.br</a>					
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. <a href="http://www.brltrust.com.br">http://www.brltrust.com.br</a>					
15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. <a href="http://www.brltrust.com.br">http://www.brltrust.com.br</a>					
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. Não possui informação apresentada.					
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no artigo 15 do Regulamento do Fundo, o ADMINISTRADOR poderá, após ouvidas as recomendações das Consultoras de Investimento, observado o disposto no § único do artigo 8º do Regulamento do Fundo, 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.					
Anexos					
<a href="#">1.8.3.10</a>					

## Nota

ANEXO 39-V : Informe Anual

1. A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas de FII

## Informe Trimestral de FII

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	CNPJ do Fundo:	28.132.272/0001-26
Data de Funcionamento:	16/10/2017	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRUBSRCTF000	Quantidade de cotas emitidas:	5.855.748,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulatória:	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:	Dezembro
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	13.486.793/0001-42
Endereço:	RUA IGUAQUEMI, 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:	03/2019	Data de Encerramento do Trimestre:	30/09/2019
O Fundo se enquadra na definição da nota "6":	Não		

<b>1.</b>	<b>Informações por tipo de ativo</b>
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

## ANEXO 39-II : Informe Trimestral de FII

Não possui informação apresentada.					
1.2.2 Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)					
Companhia	CNPJ	Emissão	Serie	Quantidade	Valor (R\$)
APIC	12.130.744/0001-00	43334	APICE 145ª SÉRIE	1.927,00	19.249.006,21
APIC	12.130.744/0001-00	42851	APICE MKV S84	7.000,00	3.642.768,49
APIC	12.130.744/0001-00	43276	APICE S147	6.000,00	5.610.494,76
APIC	12.130.744/0001-00	43565	ILHAS II	11.000,00	10.785.175,99
APIC	12.130.744/0001-00	43705	TRUE SEC 219ªER	25.000,00	24.979.658,06
BRAZ	03.767.538/0001-14	40168	BRAZ SEC SER130	1,00	46.174,17
BRAZ	03.767.538/0001-14	40622	BRAZ SEC SER201	10,00	286.031,41
BRAZ	03.767.538/0001-14	40683	BRAZ SEC SER217	13,00	929.323,31
BRAZ	03.767.538/0001-14	40714	BRAZ SEC SER233	4,00	163.816,24
BRAZ	03.767.538/0001-14	40737	BRAZ SEC SER235	16.376,00	6.760.901,99
BRAZ	03.767.538/0001-14	41337	BRAZ SEC SER297	86,00	5.330.871,16
BRAZ	03.767.538/0001-14	41384	BRAZ SEC SER300	8,00	821.742,49
BRAZ	03.767.538/0001-14	42607	BRAZ SEC SER353	190,00	2.722.517,88
BRAZ	03.767.538/0001-14	42175	BRAZ SEC SER361	66,00	7.054.837,54
BRAZ	03.767.538/0001-14	42384	BRAZ SEC SER369	343,00	6.376.640,88
BRAZ	03.767.538/0001-14	42353	BRAZ SEC SER371	306,00	5.731.588,01
CEGG	03.785.949/0001-32	43451	HABITASEC SE 123	2.719,00	1.578.857,50
FORT	12.979.898/0001-70	43572	GRAMADO 208	25.000,00	21.853.904,70
HASE	09.304.427/0001-58	43553	ARACAJU S135	17.251,00	17.646.770,15
HASE	09.304.427/0001-58	43377	DITOLVO 1E 119S	2.605,00	2.344.229,90
HASE	09.304.427/0001-58	43455	HABIT S124 BRDU	59.601,00	36.771.092,85
HASE	09.304.427/0001-58	43581	HABIT S138 CHB	15.000,00	13.666.021,05
HASE	09.304.427/0001-58	43276	HABITASEC 110SE	8.500,00	5.920.110,90
HASE	09.304.427/0001-58	43299	HABITASEC SE 111	6.900,00	4.912.037,59
HASE	09.304.427/0001-58	43276	HABITASEC SE 113	20.378,00	14.199.382,71
HASE	09.304.427/0001-58	43616	JEQUITIBA	14.650,00	14.897.765,71
HASE	09.304.427/0001-58	43630	SETIN II	20.000,00	18.593.552,70
ISEC	08.769.451/0001-08	43705	CHB ISEC 46 SER	63,00	19.217.653,19
ISEC	08.769.451/0001-08	43643	MULT REND 4E33S	41.500,00	40.748.614,31
ISEC	08.769.451/0001-08	43643	MULT REND 4E34S	15.230,00	14.971.061,19
ISEC	08.769.451/0001-08	43626	PATRIFARM 4E32S	903,00	8.821.973,52
NOSE	08.903.116/0001-42	43522	RNI III 31	6.859,00	6.640.905,94
REIT	13.349.677/0001-81	43600	SOCICAM	9.899,00	9.809.787,78
BRAZ	03.767.538/0001-14	40806	BRAZ SEC SER 253	45,00	2.761.264,05
BRAZ	03.767.538/0001-14	40928	BRAZ SEC SER 276	44,00	2.407.586,68
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.					

## ANEXO 39-II : Informe Trimestral de FII

1.2.10	<b>Fundo de Investimento em Participações (FIP)</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.11	<b>Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.2.12	<b>Outras cotas de Fundos de Investimento</b>		
	Fundo	CNPJ	Quantidade
	ITAUTOP TOP RF REF 9	05.902.521/0001-58	4.525.569,54
1.2.13	<b>Outros Ativos Financeiros</b>		
	Não possui informação apresentada.		
1.3	<b>Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez</b>		
	Informações do Ativo		Valor (R\$)
	Disponibilidades		2.821,06
	Títulos Públicos		
	Títulos Privados		
	Fundos de Renda Fixa		212.808.406,62
2.	<b>Aquisições e Alienações</b>		
2.1	<b>Terrenos</b>		
2.1.1	Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m <sup>2</sup> , 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 - m <sup>2</sup> , 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	<b>Imóveis</b>		
2.2.1	Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m <sup>2</sup> , n° 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 - m <sup>2</sup> , n° 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.	<b>Outras Informações</b>		
3.1	<b>Rentabilidade Garantida</b>		
3.1.1	Relação de Ativos sujeitos a garantia de rentabilidade <sup>a</sup>	% 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 <sup>a</sup>
<b>A</b>	<b>Ativos Imobiliários</b>		
	<b>Estoques:</b>		
	(+) 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		
	<b>Resultado líquido de imóveis em estoque</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Propriedades para investimento:</b>		
	(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento		
	(-) 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		
	(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento		
	<b>Resultado líquido de imóveis para renda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):</b>		
	(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	9.460.786,65	9.460.786,65
	(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM	-10.842,67	-10.842,67



## ANEXO 39-II : Informe Trimestral de FII

	(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	14.550,1	14.550,1
	(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM		
	<b>Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM</b>	<b>9.464.494,08</b>	<b>9.464.494,08</b>
	<b>Resultado líquido dos ativos imobiliários</b>	<b>9.464.494,08</b>	<b>9.464.494,08</b>
<b>B</b>	<b>Recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>		
	(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	964.531,3	964.531,3
	(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras		
	(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras		
	(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	-212.252,95	-212.252,95
	<b>Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>	<b>752.278,35</b>	<b>752.278,35</b>
<b>C</b>	<b>Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D</b>	<b>Outras receitas/despesas</b>		
	(-) Taxa de administração	-234.382,1	-250.953,34
	(-) Taxa de desempenho (performance)		
	(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	-1.041.276,44	-839.957,45
	(-) 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	-13.655,21	-13.655,21
	(-) Auditoria independente	-37.985,61	
	(-) Representante(s) de cotistas		
	(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	-12.041,3	-12.029,55
	(-) 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)	-1.143,33	-118.589,28
	(-) 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	-64,11	
	(+/-) Outras receitas/despesas	-36.542,51	-23.504,2
	<b>Total de outras receitas/despesas</b>	<b>-1.377.090,61</b>	<b>-1.258.689,03</b>
<b>E = A + B + C + D</b>	<b>Resultado contábil/financeiro trimestral líquido</b>	<b>8.839.681,82</b>	<b>8.958.083,4</b>

Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre <sup>±</sup>		Valor(R\$)
$F = \sum E$	Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente	8.958.083,4
$G = 0,95 \times \frac{F}{F}$	95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	8.510.179,23
<b>H</b>	<b>Não possui informação apresentada.</b>	
<b>I</b>	<b>(*) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro / resultado financeiro que excede o mínimo de 95%.</b>	<b>303.011,14</b>
$J = G - \sum H + I$	Rendimentos declarados	8.813.190,37
<b>K</b>	<b>(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre</b>	<b>-8.813.190,37</b>
$L = J - K$	Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre	0
$M = J/F$	% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	98,3825%

\* 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 dispendido sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento.
2.	Nos 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 oriundas dessa 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.

ANEXO 39-II : Informe Trimestral de FII

6.	<p>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 gerais sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Item 1.1.1 – outras características relevantes.</li> <li>• Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes.</li> <li>• Items 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo.</li> <li>• Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção.</li> <li>• Items 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo.</li> <li>• Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes.</li> <li>• Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo.</li> <li>• Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção.</li> <li>• Items 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo.</li> <li>• Items 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes.</li> </ul>
7.	<p>Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre.</p>

**ANEXO IV**

---

- Demonstrações Financeiras

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# Fundo de Investimento Imobiliário - FI UBS (BR) Recebíveis Imobiliários

CNPJ nº 28.162.272/0001-26  
(Administrado pela BFL Trust Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.783/0001-42)

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2018**

KPDS 446887

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



**KPMG Auditores Independentes**  
Rua Arquiteta Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A  
04711-804 - São Paulo/SP - Brasil  
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-870 - São Paulo/SP - Brasil  
Telefone +55 (11) 3940-1500  
kpmg.com.br

## Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos acionistas 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 pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de agosto de 2018 (transferência de administração) a 31 de dezembro de 2018, 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 2018 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2018, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

### 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.

### Valorização de carteira de aplicações financeiras em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") (Nota explicativa nº 4.a)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possuía 88,46% de seu patrimônio líquido aplicado nos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") identificados na nota explicativa nº 4.a, para os quais não há preços cotados, sendo valorizados com base em modelo de precificação e premissas determinadas pela Administração. Devido ao fato de 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.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíam, mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• com o auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação de cálculo e valor justo, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamento acordado, as garantias e sua exequibilidade, a situação econômico-financeira dos emissores e garantidores para honrar suas obrigações, e as taxas e índices financeiros de mercado;</li><li>• com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos o valor justo dos ativos financeiros com base em preços, indexadores e demais premissas disponibilizadas pela Administração; e</li><li>• avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dessas aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018.

## 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 imobiliário 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, e 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.
- Concluímos 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.

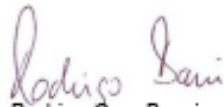
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que forem objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras 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.

Fornecemos também à administração 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.

São Paulo, 21 de junho de 2019

KPMG Auditores Independentes  
CRC 28P014428/O-6



Rodrigo Cruz Bassi  
Contador CRC 18P261166/O-7

**FUNDO DE INVESTIMENTO NO RÍO – F1 (EX LÍQUID RESERVAS BOLSÁRIAS)**

**Fundação de Investimentos, Trusts e Previdência Ltda. e Banco Itaú (Itaú)**  
**INFORME PERIÓDICO**

**Relatório periódicos**  
**Balanço de Realizações 06/09/2017**

**(Em reais – milhar de R\$)**

<b>Ativos</b>					<b>Passivos</b>					
	Bal.	06/06	06/05	06/02	06/01		06/06	06/05	06/02	06/01
Ativos financeiros		4.092	4.050	4.092	4.092	Passivos financeiros		4.092	4.092	4.092
Balancete de Realizações		23	23	23	23	Reservas e provisões	0	23	23	23
Balancete de Realizações - S/L		23	23	23	23	Reserva para Impostos		23	23	23
Reserva reserva extraordinária		4.069	4.027	4.069	4.069	Reserva para Impostos de Renda		23	23	23
Juizamento provisório de Realizações de Realizações	06	4.040	4.000	4.040	4.040	Reserva para Impostos de Renda - S/L		23	23	23
Comissão de Realizações		0	0	0	0	Reserva para Impostos de Renda - S/L		0	0	0
Impostos e despesas de Realizações		0	0	0	0	Impostos e despesas de Realizações		0	0	0
Ativos não financeiros		19.200	19.200	19.200	19.200	Passivos não financeiros		19.200	19.200	19.200
Outras passivas		19.200	19.200	19.200	19.200	Reserva de Superávit		19.200	19.200	19.200
Reserva de Superávit		19.200	19.200	19.200	19.200	Reserva de Superávit		19.200	19.200	19.200
Reserva de Superávit - S/L		19.200	19.200	19.200	19.200	Reserva de Superávit - S/L		19.200	19.200	19.200
Outras passivas - S/L		0	0	0	0	Reserva de Superávit - S/L		0	0	0
		0	0	0	0	Reserva de Superávit - S/L		0	0	0
TOTAL		23.292	23.250	23.292	23.292	TOTAL		23.292	23.250	23.292

**Ativos financeiros em moedas estrangeiras - Realização**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) RECEÍVEIS IMOBILIÁRIOS**  
(CNPJ nº 28.152.272/0001-20)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-02)

Demonstrações dos resultados dos períodos de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2018,  
de 1º de janeiro a 31 de julho de 2018 (Data da transferência da Administração) e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de  
dezembro de 2017

(Valores em milhares de Reais)

		Período de 01/08/2018 a 31/12/2018	Período de 01/01/2018 a 31/07/2018	Período de 16/10/2017 a 31/12/2017
	<b>Nota</b>			
<b>Ativos Financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>4.822</b>	<b>4.788</b>	<b>371</b>
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	4.a	2.769	4.150	321
Lucros com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	4.a	319	-	-
Ajuda ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	4.a	534	578	50
<b>Outros Ativos Financeiros</b>		<b>164</b>	<b>146</b>	<b>101</b>
Receitas de taxas de Fundos de Investimento		198	145	89
Letras Financeiras de Tesouro		-	-	12
IRRF sobre taxas de Fundos de Investimento		(44)	-	-
<b>Outras despesas</b>		<b>(443)</b>	<b>(608)</b>	<b>(182)</b>
Auditoria e consultoria	12	(279)	(292)	(50)
Despesas de base de administração efetiva	12	(87)	(163)	(67)
Outras despesas administrativas	12	(45)	(33)	(15)
Adiantamentos	12	(13)	-	-
Auditoria e consultoria	12	(15)	(15)	-
<b>Resultado Líquido dos períodos/exercício</b>		<b>2.729</b>	<b>4.482</b>	<b>348</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FI UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**  
(CNPJ nº 28.152.272/0001-29)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.086.730/0001-42)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos períodos de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro a 31 de julho de 2018 (Data da transferência da Administração), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Valores em milhares de Reais)

	Moeda	Saldo Integratante	(+) Ganhos abstratamente reconhecidos a crédito	Perdas/(prejuízos) Abstratos	Total
Em 16 de outubro de 2017		-	-	-	-
Lucro no período		-	-	340	340
Saldo Integratante	R\$	31.089	-	-	31.089
(-) Ganhos abstratamente reconhecidos a crédito		-	(1.588)	-	(1.588)
Resultados apropriados no período		-	-	(238)	(238)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>		<b>31.089</b>	<b>(1.588)</b>	<b>102,38</b>	<b>29.603</b>
Lucro no período		-	-	4.402	4.402
Saldo Integratante	R\$	40.489	-	-	40.489
(-) Ganhos abstratamente reconhecidos a crédito	R\$	-	(1.542)	-	(1.542)
(-) Ajuste de operações especulativas		-	-	13	13
Resultados apropriados no período	R\$	-	-	(1.932)	(1.932)
<b>Saldo em 31 de julho de 2018</b>		<b>40,489</b>	<b>(1.542)</b>	<b>2.586</b>	<b>41.533</b>
Lucro no período		-	-	3.733	3.733
Saldo Integratante	R\$	81.926	-	-	81.166
(-) Ganhos abstratamente reconhecidos a crédito	R\$	-	(335)	-	(335)
Resultados apropriados no período	R\$	-	-	(6.318)	(6.318)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>81.926</b>	<b>(335)</b>	<b>-</b>	<b>81.591</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS**  
(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos períodos de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro a 31 de julho de 2018 (Data da transferência da Administração), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	<b>Mês</b>	<b>Período de 01/08/2018 a 31/12/2018</b>	<b>Período de 01/01/2018 a 31/07/2018</b>	<b>Período de 16/10/2017 a 31/12/2017</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
Pagamentos de consultoria e assessoria		(328)	(241)	-
Pagamentos de taxa de administração		(86)	(163)	(46)
Demais pagamentos		(53)	(83)	(34)
Pagamentos de honorários		(13)	-	-
Pagamentos de tributos		(4)	(10)	-
Pagamentos de auditoria e custódia		(13)	-	-
Caixa líquido das atividades operacionais		<b>(497)</b>	<b>(497)</b>	<b>(80)</b>
<b>Fluxo de atividades de investimentos</b>				
Aplicações e resgates de letras financeiras do tesouro - LFT		-	-	12
Aplicações em certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	4	(87.598)	(45.561)	(27.898)
Recebimentos de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	4	13.800	9.173	188
Aplicações em cotas de fundos de investimentos financeiros		(97.841)	-	-
Resgate em cotas de fundos de investimentos financeiros		94.964	-	90
Caixa líquido das atividades de investimentos		<b>(76.473)</b>	<b>(36.388)</b>	<b>(27.408)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Integralização de cotas	6	81.166	40.489	31.089
(-) Custos diretamente relacionados a emissão		(324)	(1.542)	(1.588)
Distribuições de rendimentos a cotistas	13	(5.917)	(1.574)	(94)
Caixa líquido da atividade de financiamento		<b>74.925</b>	<b>37.373</b>	<b>29.407</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(2.045)</b>	<b>488</b>	<b>1.919</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início dos períodos/exercício		2.407	1.919	-
Caixa e equivalentes de caixa no final dos períodos/exercícios		<b>362</b>	2.407	1.919

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 (data da transferência do Fundo), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

#### **1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários iniciou suas atividades em 16 de outubro de 2017, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade alvo que busque acompanhar a variação do Índice de Mercado Antbima Série B (IMA-B), divulgado pela Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais ("Antbima"), acrescido de 1,00% ao ano.

O Fundo destina-se a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 - Brasil, Bolsa, Balcão.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

#### **2. Elaboração das demonstrações contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, consubstanciadas pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2018, comparativamente ao período de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 e 16 de outubro a 31 de dezembro de 2017, em função da substituição da Administradora, conforme nota explicativa nº 20.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 21 de junho de 2019.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 (data da transferência do Fundo), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

---

### **3. Principais práticas contábeis**

#### **Estimativas contábeis**

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

#### **Apuração do resultado**

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

#### **Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em cotas de fundos de investimento (circulante) de curto prazo de alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa.

#### **Cotas de fundos de investimentos**

Os investimentos em cotas de Fundos de investimento são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de Fundo de investimento foram registradas em "Rendas de cotas de Fundos de investimentos".

#### **Instrumentos financeiros**

##### **a) Classificação dos instrumentos financeiros**

(i) **Data do reconhecimento:** Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) **Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros:** A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características,



## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 (data da transferência do Fundo), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

#### (Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos 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 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.

**Custo amortizado:** ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

(iv) **Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

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

- Disponibilidades: saldo 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**

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

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 (data da transferência do Fundo), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

### **(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)**

regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um investimento 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 adotados 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 mantido 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) Reconhecimentos 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.

### **(iii) Certificados de Recebíveis Imobiliários**

Os certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs") são atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa do respectivo papel. Os ativos podem ser precificados com base na última taxa de negociação do ativo, desde que esta operação seja feita com o mercado e seja de conhecimento da BRL, a taxa de negociação deve ser levada ao comitê de risco e precificação para a sua aprovação.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 26.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 (data da transferência do Fundo), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

#### 4. Aplicações financeiras

##### a) Certificado de recebíveis imobiliários (“CRIs”)

Em 31 de dezembro de 2018 os certificados de recebíveis imobiliários integrantes na carteira do Fundo estão apresentados abaixo, com as suas principais características:

Código do Ativo	Emissora	Séries	Juros	Índiceador	Início	Vencimento	Quantidade	Valor do mercado
09J0016949	Brasilian Securities	14/190	30,16	KPM	21/12/2009	20/08/2039	1	57
11A0027576	Brasilian Securities	14/201	8,00	KPM	20/09/2011	20/12/2040	10	399
11C0094561	Brasilian Securities	14/217	8,00	KPM	20/09/2011	20/02/2041	13	1.038
11B0026004	Brasilian Securities	14/259	8,00	KPM	20/06/2011	20/04/2041	4	201
11F0091991	Brasilian Securities	14/299	11,00	TR	19/07/2011	19/09/2041	38.595	8.215
11N0022490	Brasilian Securities	14/299	11,50	Pré	20/09/2011	20/02/2041	45	3.864
11I0019999	Brasilian Securities	14/276	11,50	Pré	20/01/2012	20/11/2031	44	2.948
13B0002797	Brasilian Securities	14/297	8,00	KPM	04/09/2013	04/05/2042	68	7.204
13C0026996	Brasilian Securities	14/300	5,00	KPM	20/04/2013	20/02/2043	8	974
14U0045639	Brasilian Securities	14/399	8,70	KPM	25/06/2016	25/05/2043	190	3.999
19B0186329	Brasilian Securities	14/361	7,20	KPM	20/06/2016	20/09/2040	77	30.952
15U0648450	Brasilian Securities	14/369	7,96	KPM	15/01/2016	15/07/2035	343	7.977
15U0676029	Brasilian Securities	14/371	8,00	KPM	15/12/2016	15/07/2035	308	7.618
18B0827560	Habitasec	14/111	3,00	CDI	18/07/2016	30/08/2022	6.900	6.194
18B0913224	Habitasec	14/113	3,00	CDI	25/06/2016	17/05/2022	20.978	18.857
18I0269252	Habitasec	14/119	5,00	CDI	04/10/2016	29/08/2022	2.000	1.999
18L139749	Habitasec	14/129	4,00	CDI	17/12/2016	29/12/2022	5.000	5.038
18L1128777	Habitasec	14/124	8,50	KPM	21/12/2016	21/01/2029	92.542	92.060
18N0860172	Ápice	14/149	9,50	KPM	22/06/2016	24/05/2023	2.299	27.834
							<b>68.781</b>	<b>146.804</b>

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 (data da transferência do Fundo), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

Abaixo apresentamos as avaliações das agências de rating:

Emissor	Emissão/Série	Código ativo	Agência	Data	Rating	Perspectiva
Braz Securities	18/130	090016948	Fitch Ratings	fev/19	A+sf[bra]	Estável
Braz Securities	18/201	11A0027576	Fitch Ratings	fev/19	A+sf[bra]	Estável
Braz Securities	18/217	11C0034561	Fitch Ratings	fev/19	A+sf[bra]	Estável
Braz Securities	18/233	11B0026804	Fitch Ratings	fev/19	A+sf[bra]	Estável
Braz Securities	18/235	11F0030931	Fitch Ratings	fev/19	B+sf[bra]	Estável
Braz Securities	18/255	11F0022430	Fitch Ratings	fev/19	A+sf[bra]	Negativa
Braz Securities	18/276	11B0009389	sem rating			
Braz Securities	18/287	13B0012737	sem rating			
Braz Securities	18/300	13C0026596	sem rating			
Braz Securities	18/353	14B0045610	Liberm Ratings	set/18	BBB[br] de Longo Prazo CFS [br] de Curto Prazo	Negativa
Braz Securities	18/361	15B0106329	sem rating			
Braz Securities	18/369	15B0640450	sem rating			
Braz Securities	18/371	15B0677580	sem rating			
Habitasec	18/111	18B0627560	sem rating			
Habitasec	18/113	18B0913224	sem rating			
Habitasec	18/119	18B0260232	sem rating			
Habitasec	18/123	18B1100740	sem rating			
Habitasec	18/124	18B1120777	sem rating	fev/19	BB+ [s.c.] Nota Global brA [s.c.] equivalência "br"	Estável
Apice	18/145	18B0850172	sem rating	set/18	BB+ [s.c.] Nota Global brA [s.c.] equivalência "br"	

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 (data da transferência do Fundo), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

#### Movimentações das CRIs no período:

<b>Saldo em 16 de outubro de 2017</b>	-
Aquisições de certificado de recebíveis imobiliários	27.696
Receitas de certificado de recebíveis imobiliários	321
Amortizações de certificado de recebíveis imobiliários	(188)
Ajuste ao valor justo de certificado de recebíveis imobiliários	50
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>27.881</b>
Aquisições de certificado de recebíveis imobiliários	45.561
Receitas de certificado de recebíveis imobiliários	4.190
Amortizações de certificado de recebíveis imobiliários	(9.178)
Ajuste ao valor justo de certificado de recebíveis imobiliários	570
Valor a receber	137
<b>Saldo em 31 de julho de 2018</b>	<b>69.961</b>
Aquisições de certificado de recebíveis imobiliários	87.391
Receitas de certificado de recebíveis imobiliários	2.769
Amortizações de certificado de recebíveis imobiliários	(13.585)
Ajuste ao valor justo de certificado de recebíveis imobiliários	934
Lucro nas operações	319
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>146.904</b>

#### b) Cotas de Fundos de Investimentos

Cotas de fundos de investimentos	2018		2017	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Itaú Top RF Referenciado DI	627.547	2.831	-	-
Bradesco FI Referenciado DI	-	-	181.779	1.818
<b>Total</b>	<b>627.547</b>	<b>2.831</b>	<b>181.779</b>	<b>1.818</b>

O Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI FICFI tem por objetivo aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Referenciado DI", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro, observado que a rentabilidade do FUNDO será impactada pelos custos e despesas do Fundo, inclusive taxa de administração, se houver.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 (data da transferência do Fundo), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

#### 5. Gerenciamento de riscos

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, 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,

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 (data da transferência do Fundo), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

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 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 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.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS**

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 (data da transferência do Fundo), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

---

### **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, colista 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 colistas 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; e
- (ii) não será concedido à 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.



## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 (data da transferência do Fundo), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

#### 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 de 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

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 (data da transferência do Fundo), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

### **(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)**

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 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 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 do Fundo, 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)

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 (data da transferência do Fundo), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

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 securitizadora**

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

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 (data da transferência do Fundo), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

### (Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

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 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

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 (data da transferência do Fundo), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

### (Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, o administrador, 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 do Fundo, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS**

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 (data da transferência do Fundo), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

### **(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)**

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 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 AGEs, 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 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, conseqüentemente, 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 no prospecto da primeira emissão 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 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.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 (data da transferência do Fundo), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

### 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 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 Aivo, 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 referendados 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

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS**

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 (data da transferência do Fundo), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

### **(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)**

adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

### **Riscos de eventuais reclamações de terceiros**

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes 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 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 inaplicação 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.



## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS**

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 (data da transferência do Fundo), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

---

### **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

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 (data da transferência do Fundo), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

### (Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

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 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 desconhecidas 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 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, conseqüentemente, 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.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 (data da transferência do Fundo), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

#### **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.

#### **6. Patrimônio líquido**

Em 31 de dezembro de 2018, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 1.556.780,000000 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 0,095951.

Em 31 de julho de 2018, o patrimônio líquido do Fundo estava dividido por 715.780,000011 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário era de R\$ 0,099239.

Em 31 de julho de 2017, o patrimônio líquido do Fundo estava dividido por 310.888 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário era de R\$ 0,100000.

#### **7. Gastos com colocação de cotas**

No período de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2018, o Fundo incorreu em gastos no montante de R\$ 335 (no período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2018, o Fundo incorreu em gastos registrados de R\$ 1.542 e 16 de outubro a 31 de dezembro de 2017 - R\$ 1.588).

#### **8. Emissão e subscrição, integralização, taxas de ingresso e saída.**

O administrador, com vistas à constituição do Fundo, emitiria para oferta pública, o total de até 2.000.000 de cotas, no valor de R\$ 100 (cem Reais) cada, no montante de até R\$ 200.000 ("Valor Total da Oferta") em série única ("Primeira Emissão").

As cotas da primeira emissão foram objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400/03 e das disposições do Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo ("Primeira Oferta").

Encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada no artigo nº 15 do Regulamento, o Administrador pode realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 3.000.000 para atender à política de investimentos do fundo. A decisão relativa à eventual nova emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo Administrador ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista, para dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS**

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 (data da transferência do Fundo), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

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;

### **Subscrição e Integralização**

A primeira oferta poderia ser encerrada ainda que não fosse colocada a totalidade das cotas objeto da primeira emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 200.000 cotas, perfazendo o montante de R\$ 20.000 ("distribuição parcial").

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

### **Taxa de ingresso**

Pode ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às novas emissões de cotas.

### **Cotas integralizadas**

Em 31 de dezembro de 2018 está composto de 1.555.780,0000 cotas efetivamente integralizadas, totalizando o montante de R\$ 152.744.

No período de 16 de outubro a 31 de dezembro de 2017, foram emitidas 310.888 cotas pelo montante de R\$ 31.089 mil.

No período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2018, foram emitidas 404.892 cotas pelo montante de R\$ 40.489 mil.

No período de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2018, foram emitidas 840.000 cotas pelo montante de R\$ 81.166 mil.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 (data da transferência do Fundo), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

#### 9. Taxa de administração

A taxa de administração é composta pelo valor equivalente a 0,20% ao ano sobre a base de cálculo da taxa de administração, conforme abaixo definida, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 ("taxa de administração").

Para fins do disposto, é considerado 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.

No período de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2018 foi registrado no resultado do Fundo, despesa de taxa de administração de R\$ 87 (no período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2018 foi registrado o valor de R\$ 163 e período de 16 de outubro a 31 de dezembro de 2018 - R\$ 67), contabilizado na rubrica de taxa de administração.

#### 10. Rentabilidade acumulada e patrimônio líquido médio

	31/12/2018	31/12/2017
Rentabilidade do Fundo %	7,21%	-4,01%
Patrimônio Líquido Médio R\$/mil	R\$ 90.735	R\$ 29.473

O percentual é calculado sem o efeito da amortização.

A rentabilidade obtida no passado não é garantia de resultados futuros.

#### 11. Negociação de cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código UBSR11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$ 106,99 (R\$ 106,94 em 31 de dezembro de 2017).

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 (data da transferência do Fundo), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

### 12. Despesas administrativas

Além das despesas de administração, consultoria imobiliária e custódia foi contabilizada as expensas do Fundo, as seguintes despesas administrativas:

Encargos do Fundo	01/08/2018 a 31/12/2018		01/01/2018 a 31/07/2018		16/10/2017 a 31/12/2017	
	Valor	%	Valor	%	Valor	%
Despesas de Serviços do Sistema Financeiro	48	0,05%	-	0,00%	-	0,00%
Taxa de Inscricao CVM	20	0,02%	-	0,00%	-	0,00%
Cedip	28	0,03%	-	0,00%	-	0,00%
Despesas de Serviços Técnicos Especializados	280	0,31%	292	0,62%	50	0,17%
Auxílio e consultoria	280	0,31%	292	0,62%	50	0,17%
Despesas de Taxa de administração	87	0,10%	163	0,34%	67	0,23%
Outras despesas Administrativas	28	0,03%	48	0,10%	15	0,05%
<b>Total dos encargos</b>	<b>443</b>	<b>0,49%</b>	<b>503</b>	<b>1,06%</b>	<b>132</b>	<b>0,45%</b>

PL Médio no período de 01/08 a 31/12/2018 é de R\$ 90.631(período de 01/01/2018 a 31/07/2018 é de R\$ 47.296 e período de 16/10/2017 a 31/12/2017 é de R\$ 29.473).

### 13. Distribuição de rendimentos

O Fundo deve 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. O administrador apurará os resultados do Fundo de determinado mês até o 10º dia útil do mês subsequente, e deverá distribuir tal resultado aos cotistas, mensalmente, até o 15º 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 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, respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 (data da transferência do Fundo), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	9.125	472
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(990)	(132)
(=) Lucro contábil apurado no regime de competência	<u>8.135</u>	<u>340</u>
(+) Despesas por competência e não transitada pelo caixa do FII	62	72
(-) Despesas por competência em períodos anteriores e não realizadas financeiramente no período corrente	(72)	-
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	<u>8.125</u>	<u>412</u>
Valores distribuídos	<u>(8.241)</u>	<u>(288)</u>

#### 14. Tributação

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e
- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

#### Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS**

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 (data da transferência do Fundo), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

#### **15. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

#### **16. Transação com Partes Relacionadas**

##### **Despesas administrativas**

No período de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2018 o Fundo possui despesas de taxa de administração no montante de R\$ 87 (2017 - R\$ 67), conforme nota explicativa nº 9.

#### **17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

#### **18. 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 mensurado no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias 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 prontos 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, o instrumento estará incluído no Nível 2.

**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



## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 (data da transferência do Fundo), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11

Abaixo apresentamos os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2018.

Ativo	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado				
Cotas de fundos de investimentos	-	2.831	-	2.831
Certificado de recebíveis imobiliário - CRI	-	146.984	-	146.984
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>149.815</b>	<b>-</b>	<b>149.815</b>

A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de recebíveis imobiliários considera a última taxa de negociação do emissor realizada com a Administradora.

### 19. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### 20. Alterações estatutárias

Em 29 de junho de 2018 na Assembleia Geral de Cotistas, foi aprovada a substituição do administrador do Fundo de Banco Quinvest para BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com efetivação a partir do fechamento de 31 de julho de 2018.

Em 18 de setembro de 2018 conforme Ato do administrador, foi aprovada por seus representantes legais a 3ª emissão de cotas mediante oferta pública, com as seguintes características:

- Quantidade de cotas emitidas: 700.000, sem considerar as cotas do lote adicional;
- Preço de emissão das cotas: R\$ 100 cada;
- Valor de emissão: R\$ 70.000 (Montante inicial da oferta), sem considerar as cotas do lote adicional, com as quais a terceira emissão pode chegar a um total de R\$ 84.000;
- Distribuição parcial/cancelamento da emissão: na terceira emissão do fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, em valor mínimo de R\$ 15.000, correspondente a 150.000 cotas;

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018 (data da transferência do Fundo), e de 16 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2017

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

Lote adicional: a quantidade de cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida de até 20%, ou seja, em até 140.000 cotas, correspondente a R\$ 14.000, por decisão do administrador do Fundo;

- Séries: a 3ª emissão será efetuada em série única; e
- Forma e integralização: todas as cotas da 3ª emissão serão nominativas e escriturais e deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional.

Em 31 de dezembro de 2018 foram integralizadas 840.000 cotas.

### 21. Eventos Subsequentes

Em 23 de janeiro de 2019 conforme Ato do administrador, foi aprovada por seus representantes legais a 4ª emissão de cotas mediante oferta pública, com as seguintes características:

- Quantidade de cotas emitidas: 1.500.000, sem considerar as cotas do Lote Adicional;
- Preço de emissão das cotas: R\$ 100 cada;
- Valor de emissão: R\$ 150.000 (Montante inicial da oferta), sem considerar as cotas do Lote Adicional, com as quais a terceira emissão pode chegar a um total de R\$ 180.000;
- Distribuição parcial/cancelamento da emissão: na terceira emissão do fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, em valor mínimo de R\$ 30.000, correspondente a 300.000 cotas;

Lote adicional: a quantidade de cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida de até 20%, ou seja, em até 300.000 cotas, correspondente a R\$ 300.000, por decisão do administrador do Fundo.

- Séries: a 4ª emissão será efetuada em série única;
- Forma e integralização: todas as cotas da 4ª emissão serão nominativas e escriturais e deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional.

Em 10 de junho de 2019 foram integralizadas 1.799.509 cotas.

---

ROBSON CHRISTIAN H. DOS REIS  
CRC 1SP214011

---

DANILO CRISTOFARO BARBIERI  
Diretor Responsável

**ANEXO V**

---

- Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 Iguatemi, 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](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico do ADMINISTRADOR ([www.brtrust.com.br](http://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](http://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 31, 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/ME 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/ME 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

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 de recomendação das Consultorias de Investimento, após a sua avaliação a respeito dos referidos Ativos Alvo ou das Aplicações Financeira, 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. Devirão, 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 I.T.V médio de até:
    - 80% (oitenta por cento) para créditos imobiliários de natureza residencial;
    - 70% (setenta por cento) para créditos imobiliários de natureza não residencial;
    - 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) excessão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, das quais resulte a transferência do produto da excessão das garantias para o **FUNDO**;
- VII. O **FUNDO** observará, no momento da aquisição dos Ativos Alvo, o Loan-to-Value ("LTV")<sup>1</sup> 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;

<sup>1</sup> O LTV é o valor apurado, em percentual, obtido por meio da divisão do valor das direitas creditórias sobre o valor do ativo tido 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;
- 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 cujas LII, 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 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.

**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 ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

20 JUN 2018  
 09:03:59  
 ADMINISTRADOR DO FUNDO  
 REGISTRO DE COMERCIO



**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 regras estabelecidas no presente Regulamento.

#### **DA ADMINISTRAÇÃO**

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

Stamp: INSTITUTO DE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. (vertical)  
Stamp: 2013 (vertical)  
Stamp: 3348399 (vertical)  
Stamp: 6668762 (vertical)  
Handwritten initials: SP

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 a 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 1993 ("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 de 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 substituir 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 de empreendimentos imobiliários, integrantes do seu patrimônio, a exploração de

direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros relacionados 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 de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente;
- 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

RECEBUEIRO  
376399



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 preço 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 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400/03 ("Cotas Adicionais").

COPIA  
2016  
536898  
COPIA  
2016  
536898

16/03/2016

§ 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 às instituições participantes da oferta pública, por meio de 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**

11

**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, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor,

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS  
2013  
13/08/2013  
13/08/2013



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 atualmente 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 deem 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, em decorrência de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e em seus 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 o 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. 18.** 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 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;

RECEBIMOS DO SENHOR  
[Assinatura]  
2018  
R\$ 748.339,99  
[Assinatura]

14  
[Assinatura]

- V. Caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de Oferta Pública, nos termos da Instrução CVM 400/93 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 ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na bolsa de valores ou mercado de bolsa organizado nos quais as cotas do FUNDO sejam 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 reinvestimentos 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 centrais 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 FUNDOS 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 FUNDOS. 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 FUNDOS. 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 FUNDOS:

- I. Selecionar, valendo-se das recomendações das Consultoras de Investimento, os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDOS, 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 FUNDOS 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

Assembleias Gerais; c) 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 judiciousa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- VIII. Custear as despesas de propagação do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propagação 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, em meio físico ou eletrônico, o seguinte: 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 dar aos investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante

REGISTRO DE SUBSCRITORES

18

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 caracterizem 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.

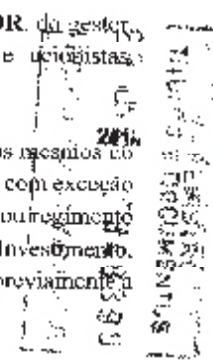
§ 1º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao **ADMINISTRADOR**, ao gestor ou ao consultor especializado, se houver.

§ 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 o 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 sócios, 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.



20  
10/09/2010



### DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

**Art. 25.** O ADMINISTRADOR prestará aos cotistas, no 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 473/08.

§ 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.

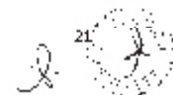
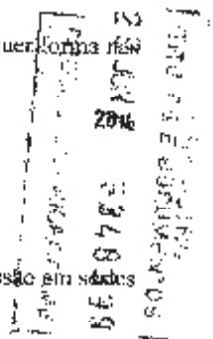
§ 2º. O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do FUNDO.

§ 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 nas 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 em séries e integralização via chamada de capital;



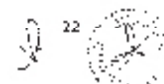
- VIII. Realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, gestor ou as Consilidoras de Investimento; entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio 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 de **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 votação 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**

22



**Art. 27.** A taxa de Administração será 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, observando 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 o ADMINISTRADOR não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
2838763

23

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**, sabendo a Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

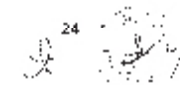
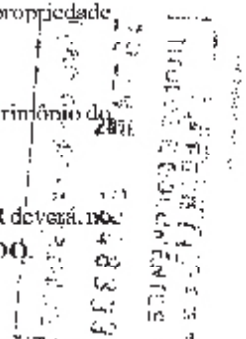
§ 6º. Para o caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição 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** deverá, 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 Financeira, aos empreendimentos imobiliários e aos contratos relacionados aos ativos; e
- II. Orientação ao **ADMINISTRADOR**, quanto à análise do valor 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 farão 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:

UBS SERVIÇOS  
6888792  
ESTRADA DE ENFERMAGEM, 1000  
CAMPINAS, SP - 13061-900

25  
UBS

- 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

2023/03/28  
 15:00:00  
 2023/03/28  
 15:00:00

26



(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 directamente 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.

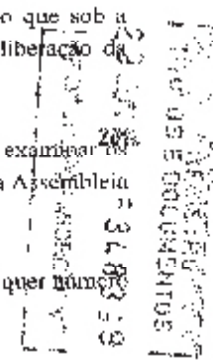
§ 2º. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada 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



*[Handwritten signature]*

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 de 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 mencionadas 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 votos 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 ("Majoria 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 12 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

28 



- (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 tratem 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.** Não tem 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 472/08 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.

§ 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 da judicária, 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 procedida 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.

**Art. 40.** As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado 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

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

30

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**.

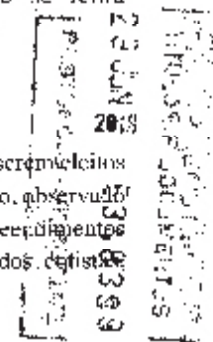
§ 3º. Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

- 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, observado 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-lhe 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 (cent) cotistas.

§ 3º. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitindo 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

CVM  
 Nº 368399  
 28/10  
 INSTITUTO DE REGISTRO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
 AV. PAULISTA, 156 - 15º ANDAR - SÃO PAULO - SP

32

c(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 FUNDOS que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante do 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 FUNDOS;
- III. Denunciar ao ADMINISTRADOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDOS, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDOS;
- IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDOS;
- V. Examinar as demonstrações financeiras do FUNDOS 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 FUNDOS detida por cada um dos representantes de cotistas;

INSTR. CVM Nº 472/08  
2010  
10/08/2010  
10/08/2010  
10/08/2010



- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo refleta 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 o **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 de dia.

**Art. 44.** Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres **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**.

SECRETARIA DE REGULAÇÃO E FISCALIZAÇÃO  
CVM  
20/03  
2009  
15:00

21

## 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 compoem 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. Custas 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;

11/05/2011 14:11  
2011  
SECRETARIA DE REGULAÇÃO DE  
VALORES MOBILIÁRIOS



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 existência 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.

SE  
2018  
E  
2019





**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.

PROPOSTA DE REGULAMENTO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM AÇÕES  
23 JUN 2005 5348399

Handwritten signature and circular stamp.

## ANEXO I

### FATORES DE RISCO

*Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais Investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas nos prospectos das ofertas de cotas do Fundo e neste 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, Administrador ou coordenadores das ofertas de cotas do Fundo 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 os coordenadores das ofertas de cotas do Fundo 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 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.**

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

#### **Fatores microeconômicos 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 do 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 o mercado 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

RECEBUEMOS  
2018  
33  
33

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, pelos Consultores de Investimento, pelos Ordenadores 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 as Cotas 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 exigidas 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, LFI, LCI e demais ativos permitidos nos termos do Regulamento, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal e 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 aos 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 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 da rentabilidade 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 predominantemente 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 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, 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 adquirentes 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 não derem direito ao

RECEBIMOS  
10/05/2015  
15:00

40

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 regulamentam 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 e 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 atenderem a determinados requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando aliquotas 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, emissor 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 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 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 administradas e geridas 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 das Cotas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, das Consultoras de Investimento, do Custodiante, da Instituição Escrivadora 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 n.º 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 modalidades de ativo determinados 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 Atréadas 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 atréadas a tais CRI e demais Ativos Alvo. Dessa 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

dele o referido 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 efetuação 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.

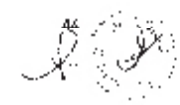
#### **Demais riscos jurídicos**

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. Um risco 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 acatamento contratual. Em virtude da reconhecida porosidade 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 emeregar 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, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas 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

FUNDOS DE INVESTIMENTO  
10/03/2009



dever 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 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 deverão ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de AGFs, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, ter sua participação diluída, diminuído 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 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 de Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. 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 no Prospecto da Primeira Emissão e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venham a ser disponibilizados acerca de resultados passados em quaisquer mercados e 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 deverão 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

46



eror do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiam 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 FI derivam 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 referendados 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 FI emitidos 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 emitidos pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FI, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

#### **Riscos de eventuais reclamações de terceiros**

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes 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 adversamente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, tem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser

FUNDOS DE INVESTIMENTO EM AÇÕES

43

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 garantia 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 ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estas venham a renunciar sua posição de Consultora de Investimento do Fundo e a capacidade 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 ou 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 LFI e às LFI 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 nos 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 de seguro dependem 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. Além, os imóveis que eventualmente passarem 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 serão 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.

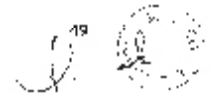
#### **Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário**

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 nos 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 em razão 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 razão em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados, mesmo no que se refere à 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 preveni-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 incidir sobre a própria imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificadas ou sanadas, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, ou qualidade do 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 a legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores com fraude à execução.

LUIZ CARLOS F. RODRIGUES



sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, 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 (RALT), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia de Cotistas ou renunciar as suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer e a 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)



**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR**  
**(Para fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400)**

**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 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 13.486.793/0001-42, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social por Danilo Christóforo Barbieri, brasileiro, casado, portador do RG nº 30.937.394-3 (SSP/SP), inscrito no CNPJ sob nº 287.297.108-47, residente e domiciliado na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**, inscrito no CNPJ/ME 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 (“Emissor”) declara, no âmbito da 7ª (sétima) oferta pública de distribuição de cotas do Fundo (“Oferta”), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada que **(i.a)** as informações fornecidas pelo Emissor são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisões fundamentada a respeito da Oferta; e **(i.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 Econômica-Financeira do Fundo que integram o Prospecto Definitivo são suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; **(ii)** 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; **(iii)** o Prospecto Definitivo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e **(iv)** 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, 03 de fevereiro de 2020.

**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**

Danilo Barbieri  
CPF: 287.297.108-47  
Diretor



DOCS - 10802154v1

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**  
**(Para fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400)**

A GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por (i) **Ana Clara Rodrigues**, diretora, economista, casada, portadora do RG nº 27211000, inscrita sob o CPF/MF nº 282.568.998-56, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, 373, CEP 04571-050 e (ii) **Claudio Pracownik**, diretor, advogado, casado, portador do RG nº 0005.820.585-9, inscrito sob o CPF/MF nº 001.189.817-58, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, 373, CEP 04571-050, na qualidade de Coordenador Líder da 7ª (sétima) distribuição pública de cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**, inscrito no CNPJ/ME 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, 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/ME sob o nº 13.486.793/0001-42 (“Oferta” e “Emissor”, respectivamente), declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que: (i) 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 decisões 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 Econômico-Financeira do Fundo que integram o Prospecto Definitivo são suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) 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, 31 de janeiro de 2020.

**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: **Ana Clara Rodrigues**  
Diretora

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: **Claudio Pracownik**  
Diretor



**ANEXO VII**

---

- Estudio de Viabilidad

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Estudo de Viabilidade

### Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Sétima 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 **REC Gestão de Recursos S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 250, 2º andar, conjunto 216, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ/ME sob nº 22.828.968/0001-43 ("REC Gestão"), que presta serviço de consultoria 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 sétima emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários ("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 pela Consultora 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. A Consultora de Investimento não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.



## O Fundo

### Principais características do Fundo<sup>1</sup>

---

**Administrador**

BRL Trust DTVM S/A

---

**Consultor de Investimento**

REC Gestão de Recursos S.A.

---

**Rentabilidade Alvo<sup>2</sup>**

IMA-B + 1,00% a.a.

---

<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Valor de mercado</b>
R\$ 666.469.015	R\$ 740.420.784
R\$ 97,21 por cota	R\$ 108,00 por cota

---

**Taxas**

Administração <sup>3</sup>	0,20% aa
Consultoria	1,00% aa/ PL
Performance	Não há

---

**Outras informações**

Prazo	Indeterminado
Condomínio	Fechado
Público alvo	Investidores em geral
Número de cotas	6.855.748
Número de cotistas	24.295
Código B3	UBSR11
CNPJ	28.152.272/0001-26

---

<sup>1</sup> Data de referência: 31 de dezembro de 2019.

<sup>2</sup> É importante destacar que a rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou isenção de risco para os cotistas.

<sup>3</sup> Base de cálculo da taxa de administração: i) patrimônio líquido; ou ii) valor de mercado, calculado com base na média diária da cotação de fechamento no mês anterior ao do pagamento da taxa, caso o Fundo tenha integrado ou passado a integrar índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios que considerem a liquidez das cotas e o volume. Observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000.

## **Características da Oferta - 7ª emissão**

### **Volume da Oferta**

Até R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), com a possibilidade de ser acrescido R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) como cotas do Lote Adicional.

O volume de cotas corresponde a 4.000.000 (quatro milhões), a um valor de emissão por cota de R\$ 100,00 (cem reais).

Será admitida a distribuição parcial, observado 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)<sup>4</sup>.

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
- 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 Alvo e pelas Aplicações Financeiras serão distribuídos integralmente e em base mensal, deduzidos os custos e tributos incorridos pelo Fundo, observado o disposto no Regulamento.

---

<sup>4</sup> 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.

MF ↑

## **Premissas do estudo**

### **Premissas gerais**

A rentabilidade alvo do Fundo corresponde à variação do IMA-B<sup>5</sup>, acrescido de 1,00% (um por cento) ao ano. O fluxo de caixa deste estudo apresenta uma projeção de rentabilidade nominal do Fundo.

O modelo prevê manter o percentual de alocação atual de 94% (noventa e quatro 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 31/12/2019 continuarão com seus rendimentos, em linha com suas respectivas taxas de aquisição. Os novos Ativos Alvo serão adquiridos com o mesmo rendimento da carteira atual, equivalente a 7,34% (sete vírgula, trinta e quatro 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 0,80% (zero vírgula oitenta por cento) incidente sobre o valor integralizado das Cotas.
- Comissão de remuneração dos canais de distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,70% (dois vírgula setenta 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 brutas, não acarretando quaisquer acréscimos de tributos.

- Valor de assessoria legal correspondente a R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais).
- Taxa de registro na CVM correspondente a R\$317.314,36 (trezentos e dezessete mil, trezentos e quatorze reais e trinta e seis centavos).

<sup>5</sup> Índice de Mercado ANBIMA Série B (IMA-B), divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA").



- Despesas com marketing no valor estimado de R\$ 94.297,50 (noventa e quatro mil e duzentos e noventa e sete reais e cinquenta centavos).
- Taxas a serem pagas à B3:
  - Taxa de análise de ofertas públicas de distribuição: R\$12.097,03 (doze mil e noventa e sete reais e três centavos);
  - Taxa de distribuição de cotas de Fundos de Investimento – valor fixo: pacote padrão - R\$36.291,11 (trinta e seis mil e duzentos e noventa e um reais e onze 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 à R\$ R\$15.039 (quinze mil e trinta e nove reais) ao trimestre.
- Despesas com auditoria correspondem ao valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) ao ano.
- Anuidade devida à B3 correspondente à R\$10.413,10 (dez mil e quatrocentos e treze reais e dez centavos) ao ano.
- Taxa de manutenção de dados devida à Anbima corresponde a R\$ 1.090,00 (um mil e noventa reais) ao bimestre.
- Taxa CETIP para custódia de R\$ 8.489,00 (oito mil e quatrocentos e oitenta e nove 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 à R\$20.000,00 (vinte 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 Fundo, 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 2,67% ao ano (dois vírgula sessenta e sete por cento), conforme índice divulgado pela ANBIMA

LA 0

no dia 20/01/2020. 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 4,00% (quatro por cento), meta de inflação definida para 2020 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 cinquenta 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:

	<b>Cenário atual</b>	<b>Após a 7ª emissão</b>
<b># cotas</b>	6.855.748	10.855.748
<b>Patrimônio Líquido</b>	666.469.015,00	1.051.749.015,00
<b>PL/ cota</b>	97,21	96,88

Após a sétima emissão de cotas, o valor patrimonial por cota corresponderá a R\$ 96,88 (noventa e seis reais e oitenta e oito centavos), redução de 0,34% (zero vírgula trinta e quatro por cento) em relação ao valor anterior, devido à incorporação ao Patrimônio Líquido de parte das despesas incorridas para distribuição de cotas da sétima emissão.

**Projeção do resultado mensal do Fundo – resultado contábil<sup>6</sup>:**

O Fundo arcará com todo o custo da Oferta e projeta como resultado:

	<b>Cenário projetado com as premissas atuais</b>	<b>Cenário na estabilidade</b>
Receltas com CRIs	5.746.456,67	9.068.433,80
Rec. c/ outros ativos	207.303,60	312.623,17
<b>Total de receitas</b>	<b>5.953.760,27</b>	<b>9.381.056,97</b>
(-) Desp recorrentes	-689.716,76	-1.074.996,76
<b>Resultado do Fundo</b>	<b>5.264.043,51</b>	<b>8.306.060,21</b>
<b>Resultado/ cota</b>	<b>0,77</b>	<b>0,77</b>
<b>Resultado x PL</b>	<b>9,90%</b>	<b>9,90%</b>
<b>IMA-B + 1%</b>	<b>7,78%</b>	<b>7,78%</b>

No cenário de estabilidade, o resultado do Fundo por cota corresponderá a 0,77 (zero vírgula setenta e sete por cota), em linha com o resultado anterior<sup>7</sup>.

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 0,34% em relação ao valor anterior à sétima 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

<sup>6</sup> Cenário "Na estabilidade": corresponde ao cenário após a sétima emissão e alocação dos recursos nos ativos alvos em 94% do Patrimônio Líquido..

O valor do IMA-B+1% é bruto, sem o desconto do imposto de renda que incide sobre aplicações financeiras.

<sup>7</sup> 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.

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 atuais e novos cotistas face manutenção dos custos recorrentes proporcionalmente ao Patrimônio e maior capacidade de aquisição de ativos alvos.

  
REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.

**Max Inacio Fujik**  
sócio-diretor



**Marcos Ayala**  
sócio-diretor