

# PROSPECTO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) OFFICE

CNPJ/MF nº: 32.274.163/0001-59

No montante total de

## RS\$ 400.000.000,00

(quatrocentos milhões de reais)

Código ISIN: BRRECTCTF000

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta na CVM: a Oferta foi aprovada e registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/047, em 24 de outubro de 2019.

Código de Negociação na B3 nº RECT11



O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) OFFICE ("Fundo") está realizando uma oferta pública primária, no âmbito da sua 2ª (segunda) emissão de cotas ("2ª Emissão"), que serão distribuídas por meio de uma oferta pública de distribuição de 4.000.000 (quatro milhões) de 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 definido), 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 pelo BANCO FATOR S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06 ("Coordenador Líder"). Será admitida distribuição parcial, de forma que, após atingido o volume de colocação de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("Valor Mínimo da Oferta"), correspondente a 200.000 (duzentas 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\$1.000,00 (um 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 104 deste Prospecto e no Artigo 14, §4º do Regulamento do Fundo. O Fundo é administrado pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administrador"), na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei 8.668/93") e da Instrução CVM 472. O Fundo foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office", datado de 10 de dezembro de 2018 e devidamente registrado na mesma data no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1333987 ("Instrumento de Constituição"), posteriormente aditado nos termos do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office, datado de 20 de dezembro de 2018, e devidamente registrado em 21 de dezembro de 2018 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1334871, do Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office, datado de 11 de fevereiro de 2019, e devidamente registrado em 12 de fevereiro de 2019 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1338003 e do Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office, datado de 20 de março de 2019, e devidamente registrado em 21 de março de 2019 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1340537, o qual aprovou o "Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office" ("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 2ª Emissão e a Oferta foram autorizadas por meio do Ato do Administrador datado de 20 de setembro de 2019, registrado perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, em 20 de setembro de 2019, sob nº 1.353.516, nos termos do Artigo 20 do Regulamento do Fundo. O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, cujo objetivo, preponderante, é o investimento em imóveis com exploração comercial, preferencialmente prontos, bem como imóveis em construção ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, shopping centers e escritórios comerciais ("Imóveis Alvo") e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda. O investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre os Imóveis Alvo, poderá ser realizado diretamente ou mediante aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre Imóveis Alvo; (b) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo; (c) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre Imóveis Alvo; ou (d) certificados de recebíveis imobiliários objeto de distribuição pública ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável ou; (e) outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que a aquisição desses valores mobiliários tenham como objetivo final a aquisição de direitos reais sobre Imóveis Alvo (em conjunto, os "Ativos Alvo"), conforme previsto na página 7 deste Prospecto.

**PROSPECTO DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, 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 PREVISTA 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 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 79 a 82 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 OU ALIENAÇÃO DE SUAS COTAS OU DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS, SERÁ O MAIS BENEFÍCIO 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 27 DESTES PROSPECTOS.**

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

**AS COTAS SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA DE VALORES POR MEIO DA B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA.**

**MAIS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A OFERTA E ESTE PROSPECTO E O PROSPECTO DEFINITIVO 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 93 DESTES PROSPECTOS.**

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

COORDENADOR LÍDER



CONSULTORA DE INVESTIMENTOS



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL



PARTICIPANTES ESPECIAIS



A data deste Prospecto é 25 de outubro de 2019

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **AVISOS IMPORTANTES**

O investimento nas Cotas do Fundo apresenta riscos para o Investidor. Ainda que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

As informações contidas neste Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco a que o Fundo está exposto. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco” nas páginas 79 a 92 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 ou alienação de suas Cotas ou distribuição de rendimentos, 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 27 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 24 deste Prospecto.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES .....</b>	<b>7</b>
<b>1. SUMÁRIO DA OFERTA .....</b>	<b>15</b>
Resumo das Características da Oferta.....	17
<b>2. SUMÁRIO DO FUNDO .....</b>	<b>21</b>
OFundo .....	23
Política de Investimento do Fundo .....	23
Fato Relevante .....	24
Alterações ao objeto e à política de investimentos do Fundo .....	24
Novas Emissões .....	25
Breve histórico do Administrador e da Consultora de Investimento .....	25
Histórico de atuação da Consultora de Investimentos no Mercado Financeiro Imobiliário Equipe da Consultora de Investimento envolvida na Oferta.....	25
Exercício do Direito de Voto.....	27
Política de Distribuição de Resultados .....	27
Regras de Tributação .....	27
Tributação do Fundo.....	28
IOF-Títulos .....	28
Tributação dos Investidores .....	28
Responsabilidade Tributária .....	30
Principais fatores de risco do Fundo.....	30
Risco de o Fundo não captar o Valor Mínimo da Oferta .....	30
Risco relativo à rentabilidade do Fundo .....	30
Inexistência de Imóveis Alvo específico .....	30
Risco de alavancagem da carteira do Fundo.....	30
Riscos relativos às receitas mais relevantes.....	31
<b>3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>33</b>
Quantidade e Valores das Cotas .....	35
Prazos de Distribuição .....	35
Distribuição Parcial .....	35
Montante da Emissão, Condições e Prazo de Subscrição e Integralização.....	36
Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta .....	36
Público Alvo .....	38
Custos da Oferta .....	39
Declaração de Inadequação .....	39
Negociação e Custódia das Cotas .....	40
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas.....	40
Cronograma .....	40
<b>4. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES.....</b>	<b>43</b>
Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Administrador .....	45
Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Consultora de Investimento .....	45
Relacionamento entre o Coordenador Líder e as Instituição Escrituradora.....	45
Relacionamento entre o Administrador e a Consultora de Investimento.....	45
Relacionamento entre o Administrador e a Instituição Escrituradora .....	46
<b>5. CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>47</b>
<b>6. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>51</b>
Remuneração das Instituições Participantes da Oferta.....	53

<b>7. PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>55</b>
Direito de Preferência .....	59
Oferta Não Institucional.....	60
Oferta Institucional .....	61
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional.....	62
<b>8. PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA .....</b>	<b>65</b>
<b>9. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ.....</b>	<b>71</b>
<b>10. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>	<b>73</b>
<b>Do Imóvel Barra .....</b>	<b>75</b>
<b>Do Contrato de Locação.....</b>	<b>76</b>
<b>Do Contrato de Aquisição do Imóvel Barra .....</b>	<b>76</b>
<b>Da possibilidade de aquisição de outros Imóveis Alvo .....</b>	<b>77</b>
<b>11. FATORES DE RISCO.....</b>	<b>79</b>
<b><u>Riscos de Mercado .....</u></b>	<b><u>81</u></b>
Fatores macroeconômicos relevantes .....	81
Riscos Institucionais .....	81
Riscos de influência de mercados de outros Países .....	82
<b><u>Riscos relacionados ao Fundo .....</u></b>	<b><u>82</u></b>
Risco relativo à rentabilidade do Fundo .....	82
Riscos tributários .....	83
Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.....	83
Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário.....	84
Risco Operacional.....	84
Risco referente a outros títulos e valores mobiliários .....	84
Demais riscos jurídicos.....	84
Risco relativo à restrição de negociação das Cotas antes do encerramento da Oferta.....	84
Risco do Estudo de Viabilidade.....	85
Risco Relativo à Inexistência de ativos que se Enquadrem na Política de Investimentos do Fundo.....	85
Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo.....	85
Risco de o Fundo não captar o Valor Mínimo da Oferta .....	85
Risco de o Fundo não captar o Montante Inicial da Oferta .....	85
Risco de alavancagem da carteira do Fundo.....	85
Risco de diluição decorrente de novas emissões de cotas .....	86
Inexistência de garantia de eliminação de riscos .....	86
Desempenho passado.....	86
Revisões e/ou atualizações de projeções .....	86
Riscos de despesas extraordinárias .....	86
Riscos de alterações nas práticas contábeis .....	86
Riscos de eventuais reclamações de terceiros.....	87
Riscos relacionados à Consultora de Investimento .....	87
Riscos relacionados à denominação do Fundo e seu antigo Consultor .....	87
Risco relativo à não substituição do Administrador .....	88
Risco de Governança .....	88
<b><u>Riscos relativos ao mercado imobiliário .....</u></b>	<b><u>88</u></b>
Risco de desvalorização dos imóveis.....	88
Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo .....	88
Riscos de engenharia .....	88
Riscos relativos às receitas mais relevantes.....	88

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário .....	89
<b><u>Riscos relacionados aos Imóveis Alvo .....</u></b>	<b>89</b>
Risco relacionado à aquisição de Imóveis .....	89
Inexistência de Imóveis Alvo específicos .....	90
Condições adversas no mercado da área de influência dos imóveis podem afetar adversamente os níveis de ocupação ou a capacidade de alugar áreas disponíveis .....	90
Danos materiais e responsabilidade civil decorrentes do uso dos imóveis .....	90
Risco de desapropriação e de sinistro .....	90
Riscos de eventuais reclamações de terceiros.....	91
Riscos Relacionados ao Imóvel Barra .....	91
Risco das Contingências Ambientais.....	91
<b><u>Riscos Relacionados ao Setor de Locação Imobiliária .....</u></b>	<b>91</b>
Riscos relacionados aos contratos de locação.....	91
Riscos de não renovação dos contratos de locação.....	91
Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis .....	91
Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais.....	91
Risco de alterações na Lei do Inquilinato.....	91
<b>12. IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS .....</b>	<b>93</b>
Administrador e Instituição Escrituradora .....	95
Coordenador Líder.....	95
Consultora de Investimento .....	96
Auditor Independente .....	96
Assessores Legais .....	96
<b>13. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS .....</b>	<b>97</b>
Divulgação de Informações pelo Fundo .....	99
Informações aos Cotistas .....	99
Remessa de Informações à CVM.....	100
<b>14. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES .....</b>	<b>101</b>
Esclarecimentos a Respeito da Oferta.....	103
<b>15. ANEXOS.....</b>	<b>105</b>
<b>ANEXO I - MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO .....</b>	<b>107</b>
<b>ANEXO II - ATO DO ADMINISTRADOR .....</b>	<b>115</b>
<b>ANEXO III – REGULAMENTO DO FUNDO .....</b>	<b>123</b>
<b>ANEXO IV – DECLARAÇÕES DO ARTIGO 56 DA ICVM 400 .....</b>	<b>171</b>
<b>ANEXO V – ESTUDO DE VIABILIDADE .....</b>	<b>175</b>
<b>ANEXO VI – CONTRATO DE AQUISIÇÃO.....</b>	<b>187</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 ou BRL</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/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, instituição responsável pela administração, gestão 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 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Office, a ser divulgado após a distribuição das Cotas, nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.
<b>Anúncio de Início</b>	O Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Office, 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>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>Ativos Alvo</b>	Imóveis Alvo e, complementarmente, direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda, bem como (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre Imóveis Alvo; (b) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo; (c) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre Imóveis Alvo; ou (d) certificados de recebíveis imobiliários objeto de distribuição pública ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável ou; (e) outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes

	sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que a aquisição desses valores mobiliários tenham como objetivo final a aquisição de direitos reais sobre Imóveis Alvo.
<b>Auditor Independente</b>	<b>Grandt 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>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/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>BR PROPERTIES</b>	<b>BR PROPERTIES S/A.</b> , com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A, Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.977.751/0001-49.
<b>BRPR 56</b>	<b>BRPR 56 SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A</b> (atual denominação de WTORRE VRJ SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A), com sede na Avenida Nações Unidas, nº1.2495, 18 andar, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.137.677/0001-52, detentora do Imóvel Barra da Tijuca.
<b>CNPJ/MF</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<b>Carta Convite</b>	Carta a ser enviada pelo Coordenador Líder aos Participantes Especiais, que tenham interesse em participar da Oferta. Os Participantes Especiais, mediante a aceitação exarada na Carta Convite, outorgarão mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, celebre com o Coordenador Líder o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
<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) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Cotas 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>Contrato de Aquisição Imóvel Barra</b>	Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças, celebrado entre o Fundo e a BR PROPERTIES, tendo a BRPR56 como interveniente anuente, em 11 de janeiro de 2019, posteriormente aditado em 21 de março de 2019 e 05 de julho de 2019, tendo por objeto a aquisição de 70% da propriedade do Imóvel Barra e o compromisso de aquisição da Fração Remanescente do Imóvel Barra, Anexo VI deste Prospecto.
<b>Contrato de Locação Telefônica (VIVO)</b>	Contrato Atípico de Locação de Imóvel, datado de 15/12/2004, celebrado entre a BRPR56 e a Telefônica Brasil S.A., inscrita no CNPJ nº 02.558.157/0001-62, posteriormente aditado em 30/09/2005, 05/03/2006 e 14/05/2014, tendo por objeto a aquisição do Imóvel Barra para a construção da unidade administrativa da Locatária e, sua posterior locação à locatária pelo prazo de 15 (quinze) anos.
<b>Consultora de Investimento</b>	É a REC Gestão, que presta serviços de consultoria de investimentos ao Fundo, na forma prevista no Artigo 3, inciso II 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 10 de janeiro de 2019, posteriormente aditado em 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, de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Office, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Coordenador Líder, a REC Gestão, em 23 de setembro de 2019, posteriormente aditado em 08 de outubro de 2019.
<b>Coordenador Líder</b>	<b>BANCO FATOR S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06
<b>Cotas</b>	Cotas de emissão do Fundo, objeto da Oferta, que correspondem a, inicialmente, 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, podendo ser aumentada em até 20% (vinte por cento), ou seja, 800.000 (oitocentas mil) Cotas ou diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que respeitado o Valor Mínimo 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) 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, em comum acordo com o Coordenador Líder e após ouvida a Consultora de Investimento conforme facultado pelo 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>Cotistas</b>	Titulares das Cotas do Fundo.
<b>CSLL</b>	Contribuição Social sobre Lucro Líquido.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Data de Liquidação Financeira</b>	A data em que ocorrerá a liquidação financeira das Cotas, qual seja 13 de dezembro de 2019, de acordo com o cronograma de liquidação definido pelo Coordenador Líder, constante na página 40 deste Prospecto.
<b>Data de Liquidação do Direito de Preferência</b>	A data em que ocorrerá a liquidação financeira das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, qual seja 18 de novembro 2019, de acordo com o cronograma definido pelo Coordenador Líder, constante na página 40 deste Prospecto.
<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>Distribuição Parcial</b>	Será admitida distribuição parcial, de forma que, após atingido o Valor Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, após ouvida a Consultora de Investimento, poderá decidir pelo encerramento da Oferta ainda que o Montante Inicial da Oferta não tenha sido atingido.
<b>2ª Emissão</b>	A 2ª Emissão de Cotas do Fundo.

<b>Emissões Autorizadas</b>	As novas emissões de Cotas, no montante total de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), que poderão ser realizadas pelo Administrador, após ouvida a Consultora de Investimento, para atendimento à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.
<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>Fração Remanescente do Imóvel Barra</b>	Fração ideal de 30% (trinta por cento) do Imóvel Barra
<b>Fundo</b>	Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Office, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.274.163/0001-59.
<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>Instituição Escrituradora</b>	O Administrador, nos termos do Artigo 16, § 1º do Regulamento. O valor dos serviços de escrituração da Cotas está englobado na Taxa de Administração, nos termos do Artigo 29, § 5º do Regulamento
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	São o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
<b>Imóveis Alvo</b>	Imóveis com exploração comercial, preferencialmente prontos, bem como imóveis em construção ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, shopping centers e escritórios comerciais.
<b>Imóvel Barra</b>	Imóvel atualmente registrado em nome de BRPR 56, empresa incorporada pela BR PROPERTIES, localizado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, descrito e caracterizado nas matrículas nºs 304.064 e 304.065 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Rio de Janeiro.
<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, que aderiram à Oferta para auxiliar o Coordenador Líder na distribuição das Cotas.
<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 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 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>Instrução CVM 539</b>	Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.
<b>Instrução CVM 592</b>	Instrução CVM nº 592, de 17 de novembro de 2017, que dispõe sobre a atividade de consultoria de valores mobiliários.
<b>Instrumento de Constituição</b>	Instrumento Particular de Constituição do Fundo, datado de 10 de dezembro de 2018 e devidamente registrado na mesma data, no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1333987, conforme alterado.
<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, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil.
<b>Investidores Não Institucionais</b>	Pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Alocação, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada Aplicação Inicial Mínima por Investidor, 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>Lei das Sociedades por Ações</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 9.779/99</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>Novas Emissões</b>	São as novas emissões de Cotas, deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, em conjunto com as Emissões Autorizadas.
<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>Oferta</b>	Oferta Pública de Distribuição Primária da 2ª 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>Pedido de Subscrição</b>	Pedido de subscrição de Cotas a ser formalizado pelos Investidores Não Institucionais, junto a uma única Instituição Participante da Oferta no âmbito da Oferta Não Institucional.
<b>Pessoas Vinculadas</b>	Quaisquer pessoas que sejam: (i) administradores, empregados, operadores, demais prepostos e pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle acionário do Administrador, da Consultora de Investimento e das Instituições Participantes da Oferta 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, nos termos da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011.
<b>Plano de Distribuição</b>	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “ <i>Características da Oferta</i> ”, na página 35 deste Prospecto.
<b>Política de Investimentos</b>	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Artigo 3 do Regulamento e na Seção 2 “ <i>Sumário do Fundo- Política de Investimento</i> ”, na página 23 deste Prospecto.
<b>Preço de Aquisição</b>	O preço previsto no Contrato de Aquisição Imóvel Barra para a Aquisição da Fração Remanescente do Imóvel Barra equivalente a R\$ 79.200.000,00 (setenta e nove milhões e duzentos mil reais), a ser corrigido pelo IGP-M desde 11 de julho de 2019 até a data efetiva de aquisição da Fração Remanescente do Imóvel Barra.
<b>Preço de Emissão</b>	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.
<b>Procedimento de Alocação</b>	O procedimento de alocação dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento realizados pelos Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais da Oferta, observadas as disposições do plano de distribuição da Oferta Não Institucional e Oferta Institucional.
<b>Prospecto</b>	O Prospecto da Oferta Pública de Distribuição Primária da 2ª 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 Joaquim Floriano, nº 466, Edifício Brascan Century Office, Torre B, 1º pavimento, conjunto 105, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.828.968/0001-43, que presta serviços de consultoria de investimentos para o Fundo.

<b>Regulamento</b>	Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Office, datado de 10 de dezembro de 2018 e devidamente registrado na mesma data no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1333987, posteriormente aditado nos termos do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office, datado de 20 de dezembro de 2018, e devidamente registrado em 21 de dezembro de 2018 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1334871; do Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office, datado de 11 de fevereiro de 2019, e devidamente registrado em 12 de fevereiro de 2019 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1338003 e do Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office, datado de 20 de março de 2019, e devidamente registrado em 21 de março de 2019 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1340537.
<b>Reserva de Contingência</b>	Reserva que poderá ser constituída para arcar com eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Alvo.
<b>Saldo Devedor</b>	Nos termos do Contrato de Aquisição Imóvel Barra, o valor equivalente a pelo menos 20% do Preço de Aquisição, ou seja, pelo menos R\$ 15.840.000,00 (quinze milhões, oitocentos e quarenta mil reais) a ser corrigido pelo IGP-M desde 11 de julho de 2019 até a data efetiva de aquisição da Fração Remanescente do Imóvel Barra.
<b>Securitização do Saldo Devedor</b>	Operação de securitização imobiliária a ser estruturada para o pagamento do Saldo Devedor, por meio da qual serão antecipados os recursos necessários ao pagamento do Saldo Devedor. Como resultado da operação de Securitização do Saldo Devedor, a BR Properties receberá, à vista, o Preço de Aquisição em uma única parcela, ou seja, Sinal e Saldo Devedor, e o Fundo pagará diretamente à securitizadora o Saldo Devedor de forma parcelada, nos termos do Contrato de Aquisição.
<b>Sinal</b>	O sinal que vier a ser pago pelo Fundo como uma parcela do Preço de Aquisição resultante da diferença entre o Preço de Aquisição e o valor do Saldo Devedor. O valor pago a título de Sinal será oriundo da captação de recursos realizada no âmbito da Oferta, de modo que não serão utilizados recursos captados por meio da Securitização do Saldo Devedor para pagamento do Sinal.
<b>TED</b>	Transferência eletrônica disponível.
<b>Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição</b>	Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição a ser firmado pela B3 em nome dos Participantes Especiais que aderirem a Oferta por meio da aceitação da Carta Convite.
<b>Termo de Adesão ao Regulamento</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 aos objetivos do Fundo, à política de investimento, à composição da carteira do Fundo, à taxa de administração e riscos e à possibilidade de ser chamado, em caso de patrimônio líquido negativo, para realização de aportes adicionais de recursos, aderindo, portanto, aos termos do Regulamento.
<b>Valor Mínimo da Oferta</b>	É o valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), que corresponde à Distribuição Parcial da Oferta e à possibilidade de seu encerramento após ser atingido este valor, conforme facultado pelo artigo 30 da Instrução CVM 400.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**1. SUMÁRIO DA OFERTA**  
**Resumo das Características da Oferta**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 1. SUMÁRIO DA OFERTA

*O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e sobre as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus anexos, e do Regulamento do Fundo, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 79 a 82 deste Prospecto.*

### Resumo das Características da Oferta

<b>Emissor</b>	Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Office.
<b>Tipo</b>	Fundo fechado, com prazo indeterminado.
<b>Destinação dos Recursos</b>	Os recursos captados com a 2ª Emissão serão prioritariamente destinados à aquisição, no todo ou em parte, da Fração Remanescente do Imóvel Barra, equivalente a 30% da propriedade do Imóvel Barra. Os recursos captados na Oferta que não forem utilizados para a aquisição da Fração Remanescente do Imóvel Barra, considerando que o Fundo possui gestão ativa e discricionária, o Administrador, após ouvida a recomendação da Consultora de Investimento, investirá os recursos da 2ª Emissão em outros Ativos Alvo, observadas a política de investimentos prevista no Regulamento do Fundo e a regulamentação aplicável.
<b>Rentabilidade Alvo</b>	O Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas uma rentabilidade alvo que busque superar o CDI, divulgado pela B3. <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>	25 de outubro de 2019.
<b>Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência</b>	04 de novembro de 2019.
<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 do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder e após ouvida 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>Número de Séries</b>	A 2ª 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 e pelas demais Instituições Participantes da Oferta. Para mais informações acerca da forma de distribuição das Cotas, veja a seção “Procedimentos da Distribuição” na página 57 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, de forma que, após atingido o Valor Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, após ouvida a Consultora de Investimento poderá encerrar a Oferta, ainda que o Montante Inicial da Oferta não tenha sido atingido.
<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 19 de novembro de 2019 e encerra em 09 de dezembro de 2019.
<b>Período de Exercício do Direito de Preferência</b>	Período que se inicia em 04 de novembro de 2019 e encerra em 18 de novembro de 2019.
<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, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Não há limite máximo de investimento por quaisquer tipos de Investidores.
<b>Oferta Não Institucional</b>	Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Subscrição, durante o Período de Reserva, indicando dentre outras informações, a quantidade de Cotas a ser subscrita e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais, observada a Aplicação Inicial Mínima, os procedimentos e normas de liquidação da B3. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. As cotas da Oferta Não Institucional serão colocadas de acordo com o procedimento disposto na seção “ <i>Oferta Não Institucional</i> ”, na página 60 deste Prospecto
<b>Oferta Institucional</b>	Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, as Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional, à critério do Coordenador Líder, serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, observados os procedimentos previstos neste Prospecto.  Os Investidores Institucionais interessados em subscrever Cotas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder até o último dia do Período de Subscrição, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita e o valor do investimento, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Inicial Mínima por Investidor.



	As cotas da Oferta Não Institucional serão colocadas de acordo com o procedimento disposto na seção “ <i>Oferta Institucional</i> ”, na página 61 deste Prospecto.
<b>Taxa de Administração</b>	O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta pelo valor equivalente a 0,17% (dezessete 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) o qual será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”). Para fins do disposto acima, 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 financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX.
<b>Taxa de Consultoria</b>	A Consultora de Investimento fará jus a uma remuneração a ela diretamente paga mensalmente pelo Fundo, totalizando o equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, calculada por dia útil sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, calculada e paga na forma e prazo ajustados no Contrato de Consultoria de Investimentos.
<b>Taxa de Ingresso</b>	Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores na 2ª Emissão das Cotas.
<b>Demais Taxas do Fundo</b>	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, relativamente às Novas Emissões de cotas, mediante definição do Administrador, após o recebimento das recomendações da Consultora de Investimento, ou em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.
<b>Fatores de Risco</b>	Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” nas páginas 79 a 82 deste Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.
<b>Divulgação</b>	O Administrador, o Coordenador Líder, a CVM e a B3 divulgarão todos os atos e decisões relacionados ao Fundo, bem como quaisquer comunicados ao mercado relativos aos eventos relacionados à Oferta em suas páginas da rede mundial de computadores, conforme abaixo:  <b>Administrador</b>  <a href="https://www.brtrust.com.br/?administracao=fundo-de-investimento-imobiliario-fii-ubs-br-office&amp;lang=pt">https://www.brtrust.com.br/?administracao=fundo-de-investimento-imobiliario-fii-ubs-br-office&amp;lang=pt</a>  <b>Coordenador Líder</b>  <a href="http://www.fator.com.br">www.fator.com.br</a> (neste website, clicar em “BANCO”, em seguida em OFERTAS PÚBLICAS, em seguida clicar em FII UBS).

	<p><b>CVM</b></p> <p>www.cvm.gov.br (neste website, clicar em “Informações de Regulados” – “Ofertas Públicas” – “Ofertas de Distribuição” – “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019” – “Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário” e clicar em Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office e, então, localizar o documento requerido)</p> <p><b>B3</b></p> <p>Website: <a href="http://www.b3.com.br/pt_br/">http://www.b3.com.br/pt_br/</a> (neste website clicar em “Produtos e Serviços” – “Renda Variável” – “Fundos de Investimento – Saiba Mais” – “FIIs listados” – Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office e, então, localizar o documento requerido).</p>
<b>Admissão e Negociação das Cotas</b>	<p>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.</p>
<b>Assessor Legal do Fundo e da Oferta</b>	<p><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.</p>
<b>Informações Complementares</b>	<p>Quaisquer informações complementares sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, à Consultora de Investimento, às demais Instituições Participantes da Oferta, à B3 ou à CVM.</p>

## **2. SUMÁRIO DO FUNDO**

---

**O Fundo**

**Política de Investimentos do Fundo**

**Fato Relevante**

**Alterações ao objeto e à política de investimentos do Fundo**

**Novas Emissões**

**Breve histórico do Administrador e da Consultora de Investimento**

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

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

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

**Exercício do Direito de Voto**

**Política de Distribuição de Resultados**

**Regras de Tributação**

**Tributação do Fundo**

**IOF-Títulos**

**Tributação dos Investidores**

**Responsabilidade Tributária**

**Principais fatores de risco do Fundo**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 2. SUMÁRIO DO FUNDO

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

### O Fundo

Constituído sob a forma de condomínio fechado, o Fundo é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em imóveis com exploração comercial, preferencialmente prontos, bem como imóveis em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, shopping centers e escritórios comerciais (“Imóveis Alvo”) e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda, podendo ainda investir em determinados títulos e valores mobiliários relacionados ao mercado imobiliário, conforme definidos na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminado, sendo regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei 8.668/93 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

### O Fundo

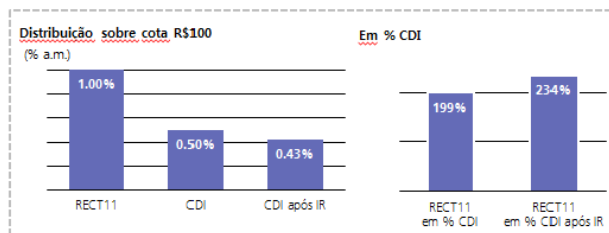
<b>Administrador</b>	
BRL Trust DTVM S/A	
<b>Consultor de Investimento</b>	
REC Gestão de Recursos S.A.	
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Valor de Mercado*</b>
R\$ 115.395.368	R\$ 121.975.550
R\$ 95,74/cota	R\$ 101,20/cota
<b>Taxas</b>	
Administração	0,17% aa
Consultoria	1,00% aa/ PL
Performance	Não há
<b>Outras informações</b>	
Prazo	Indeterminado
Condomínio	Fechado
Público alvo	Investidores em geral
Número de Cotas	1.205.292
Número de cotistas	1.798
Código B3	RECT11
CNPJ	32.274.163/0001-59

Fonte: Relatório mensal Ago/2019 – RECT11

O fundo encerrou o mês de agosto com distribuição correspondente a R\$1,00 por cota, equivalente a 199% do CDI. Quando se deduz o imposto de renda, tributo que incide sobre uma aplicação financeira, o rendimento do Fundo passa a equivaler a 234% do CDI líquido do tributo.

Conforme fato relevante publicado em 5 de julho de 2019, o Fundo adquiriu da BR Properties S/A a fração ideal de 70% do Edifício Barra da Tijuca pelo valor de R\$ 184.800.000,00.

Resultado mensal\* (agosto de 2019)



\*Alíquota do imposto de renda incidente sobre o rendimento do CDI adotada como referência para fins deste estudo corresponde a 15,00% (quinze por cento), considerando que permanece aplicado por mais de 723 dias.

Fonte: Administrador do Fundo e REC Gestão de Recursos. Cota a R\$ 100,00 corresponde ao valor no IPO

### Política de Investimentos do Fundo

Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no item acima, o Fundo investirá seus recursos 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 superar o CDI, divulgado pela B3. **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 Ativos Alvo e dos demais ativos que possam vir a integrar a sua carteira, nos termos do artigo 31, II da Instrução CVM 472 e da Instrução CVM 592, o Fundo conta, atualmente, com a consultoria especializada da REC Gestão, na qualidade de Consultora de Investimento, que desempenha suas atribuições, conforme disposto no Artigo 3 do Regulamento e no Contrato de Consultoria de Investimentos.

Ouvidas as recomendações da Consultora de Investimento, bem como respeitadas as disposições do Regulamento, em especial aquelas dispostas no Artigo 3 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. O Fundo poderá adquirir imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, nos termos do §1º do Artigo 28 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, poderá distribuir o saldo de caixa aos Cotistas a título de amortização de principal, após ouvida a Consultora de Investimento.

Os recursos da 2ª Emissão de Cotas do Fundo serão destinados prioritariamente à aquisição dos Imóveis Alvos relacionados na seção “*Destinação dos Recursos*”, na página 75 deste Prospecto, bem como para pagamento dos custos relativos à Oferta. Os recursos da 2ª Emissão de Cotas do Fundo que não sejam utilizados para as finalidades acima poderão ser utilizados pelo Administrador, após o recebimento das recomendações da Consultora de Investimento, para a aquisição ou subscrição de outros Imóveis Alvo e/ou demais Ativos Alvo para o Fundo, visando a rentabilidade alvo acima mencionada, qual seja, rentabilidade que busque superar o CDI divulgado pela B3. **A rentabilidade alvo aqui mencionada não representa promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.**

Os recursos das Novas Emissões de Cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas no Regulamento, em especial aquelas constantes no Artigo 3 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 5 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 81 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 7 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 3, inciso IV, do Regulamento, o Administrador poderá, excepcionalmente (a) alienar Ativos Alvo ou (b) promover a emissão de Cotas, na forma prevista no artigo 20 do Regulamento, independentemente de recomendação da Consultora de Investimento, para fazer frente às despesas indicadas nas alíneas “a” e “b” do artigo 7 do Regulamento, caso a Consultora de Investimento não envie a recomendação respectiva em tempo hábil.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas por proposta do Administrador, após ouvida a 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 25 deste Prospecto.

Todo e qualquer investimento e desinvestimento a ser realizado pelo Fundo será feito em conformidade com as políticas estabelecidas no Artigo 3 e seguintes do Regulamento e após ouvida a 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

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.

### Novas Emissões

Encerrado o processo de distribuição desta Primeira Emissão, o Administrador poderá, após ouvida a recomendação da Consultora de Investimento, realizar novas emissões de Cotas no montante total de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco 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, direito de preferência e respectiva cessão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado os termos e condições dispostas no Artigo 20 do Regulamento.

### 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.

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\$ 680.000.000,00, em setembro de 2019 e 21.053 investidores (data base agosto de 2019). Os sócios da REC, dentre eles Moise Politi, precursor 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) Recebíveis Imobiliários (UBSR11), fundo imobiliário destinado a investir em CRIs.

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

<p><b>Brazilian Mortgages</b> Uma das maiores companhias hipotecárias do Brasil, com créditos imobiliários para aquisição, plano empresarial e home equity</p> <p>1999</p>	<p><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</p> <p>2002</p>	<p><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</p> <p>2012</p>	<p><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</p> <p>2016</p>	<p><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</p> <p>2019</p>
<p>2000</p> <p><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</p>	<p>2007</p> <p><b>BM Sua Casa</b>, rede de varejo para originação de crédito imobiliário, com mais de 100 pontos de venda no Brasil</p>	<p>2015</p> <p><b>REC é fundada</b> por executivos com larga experiência no mercado</p>	<p>2017</p> <p><b>IPO do FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários</b> Fundo de CRIs gerido pela REC Gestão</p>	



## **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.

*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.



### **Exercício do Direito de Voto**

O ADMINISTRADOR QUE EXERCERÁ AS ATIVIDADES DE GESTÃO DO FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO ADMINISTRADOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. 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 25 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 3 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, e, no máximo, o resultado contábil apurado pelo regime de competência, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) 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 ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Consultora de Investimento;

(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 5% (cinco 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.

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

### **Regras de Tributação**

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

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

### **Tributação do Fundo**

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo IR, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, caso em que estão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

A Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, criou exceção à regra de tributação pelo IRRF sobre tais rendimentos, determinando que são isentos de tributação pelo imposto de renda os valores recebidos pelos FII a título de remuneração produzida por LH, CRI ou LCI. No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF pelo Fundo, quando da distribuição aos cotistas de rendimentos.

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

Nos termos da Lei 9.779/99, o percentual máximo do total das Cotas que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

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.

### **IOF-Títulos**

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF-Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento. Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

### **Tributação dos Investidores**

#### **Imposto de Renda**

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

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

A referida isenção tributária encontra-se, ainda, condicionada (i) às Cotas do Fundo estarem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e (ii) ao Fundo possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

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

Não há incidência de IRRF na hipótese de alienação de Cotas a terceiro para qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), devendo o cotista apurar o imposto, observando as regras de ganho de capital. No caso de alienação das cotas em bolsa ou fora de bolsa, a alíquota do Imposto de Renda será de 20% (vinte por cento), sendo apurado de acordo com a sistemática do ganho líquido mensal, exceto na alienação fora de bolsa efetuada por cotista pessoa física, cuja tributação será conforme as regras de ganho de capital na alienação de bens e direitos de qualquer natureza.

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

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

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

#### Imposto de Renda – Cotista Investidor Não Residente

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

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

#### IOF-Títulos

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

### **Responsabilidade Tributária**

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

### **Principais fatores de risco do Fundo**

#### **Risco de o Fundo não captar o Valor Mínimo da Oferta**

Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não serem 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 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 dos Imóveis Alvos e demais Ativos Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, bem como penalidades que possam ser cobradas das contrapartes com quem o Fundo negociar e as obrigações contraídas pelo Fundo junto a terceiros em razão da Securitização Saldo Devedor. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Imóveis Alvos e demais Ativos Alvo que integrem a carteira o Fundo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo ou ainda o inadimplemento das obrigações do Fundo que possam gerar algum tipo de penalidade, poderá retardar ou mesmo comprometer o recebimento dos rendimentos advindos dos Imóveis Alvos e demais Ativos Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo ou poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, podendo também ocorrer desvalorização do Imóvel Alvo e/ou do lastro atrelado aos demais Ativos Alvo, bem como insuficiência de garantias atreladas às operações imobiliárias envolvendo os mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Imóveis Alvo ou outros Ativos Alvo, conforme disposto neste Prospecto, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo. Além disso, a rentabilidade do Fundo poderá também ser afetada em razão da ocorrência de outros eventos relativos aos Imóveis Alvo, os quais se encontram melhor descritos no item “Riscos relacionados aos Imóveis Alvo”, na página 89 deste Prospecto.

#### **Inexistência de Imóvel Alvo específico**

O Fundo, quando da realização da 2ª Emissão de cotas não possuirá ativos imobiliários ou empreendimento específico para adquirir, com exceção da aquisição da Fração Remanescente do Imóvel Barra. Assim, haverá necessidade de seleção de outros ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Administrador poderá não encontrar imóveis elegíveis dentro da política de investimentos do Fundo afetando, consequentemente, a Rentabilidade Alvo prevista neste Prospecto.

#### **Risco de alavancagem da carteira do Fundo**

Em razão da forma de pagamento do Preço de Aquisição acordada nos Contratos de Aquisição, os investidores incorrerão em risco decorrente do aumento do nível de alavancagem da carteira do Fundo, decorrente, dentre outras possibilidades, do fato de que o Saldo Devedor será pago com recursos oriundos da Securitização Saldo Devedor, os quais serão captados pelo Fundo no mercado e representarão obrigações deste frente a terceiros, o que poderá afetar negativamente a capacidade de distribuição dos rendimentos e consequentemente o valor de mercado das cotas ou, até mesmo, ocasionar perdas patrimoniais em situações em que o fluxo de recebíveis oriundos dos Contratos de Locação ou o valor

disponível em caixa no Fundo não sejam suficientes para pagamento do valor devido relativo às obrigações contraídas pelo Fundo no âmbito da Securitização Saldo Devedor. Nessa situação, 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 relativos às receitas mais relevantes**

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) quanto às receitas de locação: A inadimplência no pagamento de aluguéis ou o aumento de vacância de inquilinos nos imóveis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Eventual inadimplência no pagamento dos aluguéis ou vacância de parte dos empreendimentos poderá acarretar temporária redução na receita do Fundo até que novas locações sejam contratadas, quando a receita poderá ser retomada em patamares similares ou diversos, conforme a situação do mercado no momento da negociação e conclusão das novas locações. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; e

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: Há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que ao final do prazo da locação, no caso dos contratos atípicos e, a cada vencimento anual, no caso dos contratos típicos, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação típicos, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Além disso, o Fundo está sujeito também ao não pagamento, pelos locatários, de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras que, ainda que sejam atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos, nem houver garantia suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, poderão ser pagas diretamente pelo Fundo. Os locatários não foram e não serão objeto de auditoria legal para fins desta Oferta. As informações relativas aos contratos de locação e garantias prestadas podem ser observadas na página 92 deste Prospecto.

(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 de reais), dividido em 4.000.000 (quatro milhões) de 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 (um 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 2ª Emissão do Fundo, não sendo admitidas cotas fracionárias, observadas as disposições pertinentes ao rateio. A Aplicação Inicial Mínima por Investidor não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário.

Será admitida distribuição parcial, de forma que, após atingido o Valor Mínimo da Oferta, equivalente a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), correspondente a 200.000 (duzentas 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 de reais), por decisão do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder e após ouvida 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 da Oferta pela CVM, nos termos do artigo 10, §2º, da Instrução CVM 472; (b) a publicação do Anúncio de Início da Oferta; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

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

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

#### Distribuição Parcial

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

Caso não seja subscrito e integralizado o Valor Mínimo da Oferta durante o Período de Alocação, a Oferta será cancelada e os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

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

Na hipótese do parágrafo acima, os valores já integralizados serão devolvidos ao Investidores, sem remuneração ou correção monetária, sem reembolso dos custos incorridos, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de encerramento da Oferta.

As Cotas serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, 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 até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação Financeira pelo Preço de Emissão.

#### **Montante da Emissão, Condições e Prazo de Subscrição e Integralização**

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

A Emissão e a Oferta foram deliberadas por meio do Ato do Administrador datado de 20 de setembro de 2019, registrado perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, em 20 de setembro de 2019 sob o nº 1.353.516, conforme autorizado pelo Artigo 20 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*”, na página 57, respectivamente, deste Prospecto.

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

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

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

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

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

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores os valores já integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da data de comunicação da revogação ou cancelamento da Oferta.

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 integralizados, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.

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 incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. 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 79, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.

As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela verificação da compatibilidade do investimento nas Cotas e participação na Oferta e a apresentação de pedidos de investimento por seus respectivos clientes, especialmente no que se refere às disposições da Instrução CVM nº 539, bem como deverão assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo.

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, conforme previsto no artigo 55 da Instrução CVM 400. **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 2ª Emissão de Cotas.

## Custos da Oferta

O quadro a seguir resume os custos relacionados à Oferta, os quais estão inclusos no valor da Oferta, considerando o valor base da captação equivalente a R\$ 400.000.000,00:

<b>Custos da Oferta</b>	<b>ERL</b>	<b>% da Captação</b>
Comissão de Distribuição	12,000,000	3.00%
Comissão de Estruturação	2,000,000	0.50%
Assessor Legal	120,000	0.03%
Taxa de Registro na CVM	317,314	0.08%
Taxa da Anbima	14,144	0.00%
Custo de Marketing	200,000	0.05%
Registros e Publicidade Legal	132,480	0.03%
B3 - Taxa de análise para listagem/anuidade	9,812	0.00%
B3 - Taxa oferta pública de distribuição	11,703	0.00%
B3 - Taxa de distribuição fixa	35,108	0.01%
B3 - Taxa de distribuição variável	140,000	0.04%
<b>Total</b>	<b>14,980,561</b>	<b>3.75%</b>

## 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, ao inadimplemento das obrigações assumidas pelos vendedores ou locatários dos imóveis e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento ou mesmo serem chamados a realizar aportes adicionais. 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 79 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 §5º do Artigo 16 do Regulamento, em mercado 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 §5º do Artigo 16 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.

O início de negociação das Cotas da 2ª 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 da Oferta na CVM e indicativo dos eventos futuros a partir da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização deste Prospecto.

Ordem do evento	Evento	Data prevista para realização*
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM e na B3 e aprovação do material publicitário	24.09.19
2.	Recebimento Ofício com Exigências CVM para adequação dos documentos da Oferta e do material publicitário	08.10.19
3.	Cumprimento Exigências CVM	10.10.19
4.	Registro da Oferta na CVM	24.10.19

5.	Disponibilização do Prospecto Divulgação do Anúncio de Início da Distribuição	25.10.19
6.	Data de início para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto na Instituição Escriuradora	04.11.19
7.	Data de encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	08.11.19
8.	Data de encerramento para exercício do Direito de Preferência na B3	14.11.19
9.	Data de encerramento da negociação do Direito de Preferência na Instituição Escriuradora	14.11.19
10.	Data de encerramento para exercício do Direito de Preferência na Instituição Escriuradora Data de Liquidação Financeira do Direito de Preferência	18.11.19
11.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência. Data de início do Período de Alocação	19.11.19
12.	Data de encerramento do Período de Alocação	09.12.19
13.	Data de realização do Procedimento de Alocação. Comunicado do Resultado Final da Alocação.	10.12.19
14.	Data de Liquidação Financeira	13.12.19
15.	Data máxima para encerramento do prazo da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	16.12.19

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

---

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

**Relacionamento entre o Coordenador Líder e 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**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Além da presente Emissão, o Banco Fator mantém relacionamento comercial com o Administrador, no curso normal de seus respectivos negócios. Na presente data, não há qualquer relacionamento comercial entre o Banco Fator e o Administrador que possa configurar conflito de interesses ou que seja relevante no âmbito da Oferta. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Banco Fator e o Administrador

O Banco Fator e/ou sociedades de seu conglomerado econômico contratam e poderão vir a contratar, no futuro, com o Administrador e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, entre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas respectivas atividades.

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

Na presente data, não há qualquer relacionamento comercial entre o Banco Fator e a REC Gestão que possa configurar conflito de interesses ou que seja relevante no âmbito da Oferta. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Banco Fator e a REC Gestão.

O Banco Fator e/ou sociedades de seu conglomerado econômico contratam e poderão vir a contratar, no futuro, com a REC Gestão e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, entre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas respectivas atividades.

##### **Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Instituição Escriuradora**

Além da presente Emissão, o Banco Fator mantém relacionamento comercial com a Instituição Escriuradora, no curso normal de seus respectivos negócios. Na presente data, não há qualquer relacionamento comercial entre o Banco Fator e a Instituição Escriuradora que possa configurar conflito de interesses ou que seja relevante no âmbito da Oferta. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Banco Fator e a Instituição Escriuradora.

O Banco Fator e/ou sociedades de seu conglomerado econômico contratam e poderão vir a contratar, no futuro, com a Instituição Escriuradora e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, entre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas respectivas atividades.

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

Além da presente Emissão, na presente data, a BRL atua na qualidade de administrador dos Fundos de Investimento Imobiliário: Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (BR) Fundos Imobiliários e Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários, os quais também contam 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.

**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), o Coordenador Líder e a Consultora de Investimento, na qualidade de interveniente anuente, e disciplina a forma de colocação das Cotas desta Emissão. Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Coordenador Líder e do Administrador, cujos endereços físicos encontram-se descritos na seção “Informações Complementares” na página 103 deste Prospecto.

A distribuição das Cotas será realizada pelas Instituições Participantes que aderiram à 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 2ª Emissão terá início após a concessão do registro 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 3,0% (três por cento) sobre o valor total de Cotas da 2ª Emissão efetivamente distribuídas pelo Coordenador Líder, calculado com base no preço de integralização das Cotas (“Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição”).

Adicionalmente à Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração pela Coordenação correspondente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) sobre o valor das Cotas efetivamente integralizadas, assegurado um valor mínimo de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) (“Comissão de Coordenação e Estruturação” e, em conjunto com a Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição, “Remuneração”). Será acrescido da Comissão de Coordenação o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) caso o encerramento da Oferta não ocorra em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de celebração da Proposta para Estruturação de Oferta Pública e Coordenação de Distribuição de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, qual seja, 29/08/2019.

O pagamento da Remuneração será realizado pelo Fundo de acordo com o prazo e forma estabelecidos no Contrato de Distribuição.

A título de comissão pelo desempenho dos serviços previstos no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição e no Contrato de Distribuição, os Participantes Especiais farão jus, na Data de Liquidação Financeira, à remuneração que constar do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

O Comissionamento dos Participantes Especiais será deduzido do comissionamento a ser pago ao Coordenador Líder. O somatório do Comissionamento dos Participantes Especiais está limitado à comissão do Coordenador Líder indicada acima. O Comissionamento das Instituições 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**

**Oferta Não Institucional**

**Oferta Institucional**

**Disposições Comuns 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 pelas Instituições Participantes da Oferta (“Plano de Distribuição”).

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

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

A distribuição das Cotas observará ainda as seguintes condições:

- (i) a distribuição das Cotas somente terá início após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM, (b) a publicação do Anúncio de Início da Oferta e (c) a disponibilização do Prospecto aos Investidores;
- (ii) a Oferta terá como Público Alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (iii) caso, após a Oferta ainda permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escriutadora no Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação Financeira pelo Preço de Emissão;
- (iv) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, declarando se é ou não Pessoa Vinculada, conforme o disposto no item “*Oferta Não Institucional*” desta seção, na página 60 deste Prospecto;
- (v) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais;
- (vi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, declarando se é ou não Pessoa Vinculada, conforme disposto no item “*Oferta Institucional*” desta seção, na página 61 deste Prospecto;
- (vii) após o término do Período de Alocação dos Investidores Institucionais, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores

Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;

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

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

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

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

(i) 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;

(ii) 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;

(iii) nas hipóteses dos itens “(i)” e “(ii)” 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;

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

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota, que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da fixação dos valores referentes à primeira distribuição de rendimentos pelo Fundo, após o encerramento da Oferta, não será



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

### **Direito de Preferência**

É assegurado aos Cotistas, detentores de cotas de emissão do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas de 3.31869787570.

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.

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

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 35 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 Escrituradora, conforme o caso.

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

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

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

### **Oferta Não Institucional**

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

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

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item “*Distribuição Parcial*” da seção “*Características da Oferta*”, na página 35 deste Prospecto;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação Financeira pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o critério de colocação da oferta não institucional;
- (iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até as 11:00 da Data de Liquidação Financeira. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta;

(v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação Financeira, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas no item “*Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta*” da seção “*Características da Oferta*”, na página 36 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista no item “*Critério de Colocação da Oferta Não Institucional*” desta seção, na página 60 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e

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

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto no inciso (ii) acima e no item “*Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta*” da seção “*Características da Oferta*”, na página 36 deste Prospecto.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, DESTA PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO(S) PEDIDO(S) POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.**

### **Oferta Institucional**

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, à critério do Coordenador Líder, 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;

(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 35 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.

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, após ouvida a Consultora de Investimento, melhor atendam os 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 fundos de investimentos imobiliários.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto no inciso (iii) e no item “*Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta*” da seção “*Características da Oferta*”, na página 36 deste Prospecto.

#### **Disposições Comuns ao Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Cotas 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; o e o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

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

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

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**8. PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 8. PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA

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

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

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

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

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

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

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

Caso, na Data de Liquidação Financeira, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escrituradora até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação Financeira pelo Preço de Emissão.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**9. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **9. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ**

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **10. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

---

**Do Imóvel Barra**

**Do Contrato de Locação**

**Do Contrato de Aquisição do Imóvel Barra**

**Da possibilidade de aquisição de outros Imóveis Alvo**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos da 2ª Emissão serão destinados, prioritariamente, à aquisição, no todo ou em parte, da Fração Remanescente do Imóvel Barra, equivalente a 30% da propriedade do Imóvel Barra, cujo percentual de 70% do imóvel foi adquirido com os recursos captados na Oferta da 1ª Emissão de cotas do Fundo, conforme compromisso assumido pelo Fundo no Contrato de Aquisição, nos termos do aditamento de 05 de julho de 2019. A aquisição da Fração Remanescente do Imóvel Barra da Tijuca representará aproximadamente 21% (vinte e um por cento) de participação em relação aos recursos líquidos da Oferta.

De acordo com o quanto previsto no Contrato de Aquisição, a BR PROPERTIES comprometeu-se e obrigou-se a vender ao Fundo a Fração Remanescente do Imóvel Barra, incluindo as acessões, construções e benfeitorias existentes na Fração Remanescente do Imóvel Barra, pelas mesmas condições comerciais estabelecidas entre as Partes para a aquisição do percentual de 70% (setenta por cento) do Imóvel Barra, sendo certo que o percentual do Imóvel a ser adquirido será verificado de acordo com o valor captado na Oferta, observado o Valor Mínimo da Oferta, conforme compromisso assumido pelo Fundo no Contrato de Aquisição do Imóvel Barra.

A Fração Remanescente do Imóvel Barra será adquirida pelo Fundo com parte dos recursos captados com a Oferta, mediante o pagamento do Sinal e o restante em uma única parcela, com a utilização de recursos a serem captados pelo Fundo por meio da Securitização do Saldo Devedor. Para viabilizar a Securitização do Saldo Devedor, deverá ser constituída, pela BR PROPERTIES, alienação fiduciária da Fração Remanescente do Imóvel Barra, concomitantemente ao cancelamento da Securitização Imóvel Barra. Referida garantia não constitui infração ao quanto previsto no inciso X do artigo 35 da Instrução CVM 472/08, na medida em que a constituição do ônus será feita pelo promitente vendedor do Imóvel, antes da transferência de seu domínio ao Fundo, e não pelo Administrador do Fundo. Nesse sentido, referida constituição está amparada pelo Art. 28, § 1º do Regulamento do Fundo, que admite a aquisição de imóveis onerados.

### **Do Imóvel Barra**

O Imóvel Barra para o qual será destinado parte dos recursos da 2ª Emissão é um imóvel comercial que se encontra locado, conforme a seguir detalhado:

#### Imóvel Barra

O Imóvel Barra, locado à Telefônica Brasil S/A, encontra-se registrado em nome da BRPR 56, empresa incorporada pela BR PROPERTIES, a qual tem adotado as medidas necessárias à regularização da propriedade perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme obrigação assumida nos termos do Contrato de Aquisição. O Imóvel Barra encontra-se localizado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, descrito e caracterizado nas matrículas n°s 304.064 e 304.065 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Rio de Janeiro.

## Do Contrato de Locação

O Imóvel Barra atualmente encontra-se locado, conforme a seguir detalhado:

<b>IMÓVEL BARRA</b>	
<b>Localização</b>	Avenida Ayrton Senna, nº 2200, na freguesia do Jacarepaguá, loja A e sala 101 e nº 2600, Lote 1, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ
<b>Locador</b>	BRPR 56
<b>Locatária</b>	Telefônica Brasil S.A. (CNPJ nº 02.558.157/0001-62).
<b>Contrato de Locação Atípico</b>	Contrato e Locação de Imóvel, datado de 15/12/2004, com 1º Aditivo datado de 30/09/2005, 2º Aditivo datado de 05/03/2006 e 3º Aditivo datado de 14/05/2014.
<b>Objeto</b>	Locação de edificação a ser construída pela Locadora sobre a superfície do terreno situado no Lote 01 do PAL 46.735, Avenida Ayrton Senna, n. 2600, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, objeto da matrícula nº 204.376 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ (registro anterior das matrículas n 304.064 e 304.065).
<b>Prazo da Locação</b>	05/03/2021 (15 anos com início em 05/03/2006).
<b>Finalidade</b>	Construção do Imóvel pela Locadora para posterior locação à Locatária, pelo prazo mínimo de 15 anos.
<b>Aluguel</b>	R\$ 35.500.065,95 por ano (data-base: março 2019).
<b>Reajuste</b>	Anualmente, pelo IGP-M/FGV.
<b>Juros de Mora</b>	1% ao mês.
<b>Multa</b>	2% sobre o valor em aberto.
<b>Seguro</b>	Seguro contra os riscos de incêndio, inundações, queda de raio, explosões e vendavais, a ser contratado pela Locatária.
<b>Sublocação/Empréstimo</b>	Autorizada desde que para sociedades controladas ou controladoras da Locatária.
<b>Sublocação</b>	(a) Telefônica Serviços de Ensino (CNPJ nº 17.692.985/0001-66) Área: 140m2 Data Início: 01/08/2017 Prazo: Até 31/07/2020 Valor: R\$ 18.862,20/mês + R\$4.897,20 (despesas)  (b) Sotreq S.A. (CNPJ nº 61.064.689/0001-02) Área: 3.215,25m2 + 67 vagas Data Início: 01/09/2008 Prazo: Até 31/08/2018 Valor: R\$ 288.917,72
<b>Outros</b>	Renuncia ao direito à ação revisional por ambas as Partes

## Do Contrato de Aquisição do Imóvel Barra

Pelo Contrato de Aquisição do Imóvel Barra celebrado entre o Fundo e a BR PROPERTIES, com a anuência da BRPR 56, restou acordado entre as partes a venda de 70% da propriedade do Imóvel Barra ao Fundo, incluindo-se as acessões, construções e benfeitorias existentes nos Imóveis e o compromisso de venda da Fração Remanescente, equivalente a 30% da propriedade do Imóvel Barra, incluindo as acessões, construções e benfeitorias existentes no Imóvel Barra, pelas mesmas condições comerciais estabelecidas entre as Partes para a aquisição do percentual de 70% (setenta por cento) do Imóvel Barra.

Considerando que o promissário comprador e promissário cessionário é um Fundo de Investimento Imobiliário, a efetivação da aquisição, no todo ou em parte, da Fração Remanescente do Imóvel Barra, foi condicionada às novas captações de cotas do Fundo, descontados os custos da Oferta.

Desta forma, o pagamento do preço de aquisição da Fração Remanescente do Imóvel Barra será realizado conforme o valor que vier a ser efetivamente captado pelo Fundo e com as condições que forem negociadas para a securitização do saldo devedor da Fração Remanescente.

Para viabilizar a operação de securitização, a BR Properties comprometeu-se, a comparecer em todos os documentos necessários à estruturação de referida operação de securitização, inclusive aditar o Contrato de Aquisição, se necessário e a constituir a alienação fiduciária da propriedade residual da Fração Remanescente do Imóvel Barra para garantia exclusivamente real da cessão de créditos, anteriormente à transferência dos mesmos ao Fundo.

O preço total certo e ajustado para aquisição da Fração Remanescente da propriedade do Imóvel Barra é de R\$ 79.200.000,00 (setenta e nove milhões e duzentos mil reais), a ser corrigido pelo IGP-M desde 11 de julho de 2019 até a data efetiva de aquisição da Fração Remanescente do Imóvel Barra.

### Da possibilidade de aquisição de outros Imóveis Alvo

Considerando que o Fundo possui gestão ativa e discricionária, o Administrador, após ouvida a Consultora de Investimento, buscará investir os recursos da 2ª Emissão que não forem alocados na aquisição da Fração Remanescente do Imóvel Barra em outros Ativos Alvo, observada a política de investimentos prevista no Regulamento do Fundo e a regulamentação aplicável.

Além da aquisição da Fração remanescente do Imóvel Barra, de outros Imóveis Alvo e eventualmente de Ativos Alvo, os recursos também serão utilizados no pagamento da comissão de colocação e dos demais custos da Oferta e do Fundo.

Nesse sentido, o Fundo encontra-se em negociação para a aquisição de determinados ativos imobiliários condizentes com sua política de investimento. Os Investidores devem considerar que, exceto pelo imóvel A listado na tabela abaixo, não há, na presente data, um compromisso vinculante para a aquisição dos demais ativos apresentados (B, C, D, E e F). Dessa forma, não há garantia que os recursos captados nesta Oferta serão destinados à aquisição destes imóveis. Referidos ativos imobiliários contam com as seguintes características:

Imóvel	ABL	R\$/m <sup>2</sup>	Valor Total	Aluguel / m <sup>2</sup> / mês	% do Total	Ocupação	Cap Rate*
A	6,963	11,374	R\$ 79,200,000	R\$ 127.46	18%	100%	13.45%
B	8,663	12,760	R\$ 110,542,432	R\$ 95.00	26%	100%	8.93%
C	10,006	7,000	R\$ 70,044,324	R\$ 57.35	16%	100%	9.83%
D	5,292	14,172	R\$ 75,000,000	R\$ 103.93	17%	100%	8.80%
E	11,370	5,849	R\$ 66,500,000	R\$ 39.99	15%	50%	8.20%
F	13,670	2,341	R\$ 32,000,000	R\$ 16.46	7%	92%	8.44%
<b>Total</b>	<b>55,964</b>	<b>7,742</b>	<b>R\$ 433,286,756</b>	<b>R\$ 62.79</b>	<b>100%</b>		<b>9.73%</b>

\* Cap Rate considerando os imóveis 100% locados no mesmo valor de aluguel atual. A premissa que está sendo utilizada é que o Fundo vai adquirir apenas as áreas locadas ou que haverá uma garantia de renda por parte dos vendedores em prazo e condições satisfatórias.

Mais informações sobre a destinação dos recursos desta 2ª Emissão encontram-se no Estudo de Viabilidade, que consta no Anexo V 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\$ 385.000.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões).

Assim sendo, os recursos da presente Oferta serão destinados preferencialmente para a aquisição da Fração Remanescente do Imóvel Barra e de outros Imóveis Alvo, descontados os Custos da Oferta (conforme seção “Custos da Oferta” na página 39 deste Prospecto) e do Fundo.

## **11. FATORES DE RISCO**

---

### **Riscos de Mercado**

**Fatores macroeconômicos relevantes**

**Riscos Institucionais**

**Riscos de influência de mercados de outros Países**

### **Riscos relacionados ao Fundo**

**Risco relativo à rentabilidade do Fundo**

**Riscos tributários**

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

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

**Risco Operacional**

**Risco referente a outros títulos e valores mobiliários**

**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 Investimentos do Fundo**

**Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo**

**Risco de Rescisão do Contrato de Aquisição**

**Risco de o Fundo não captar o Valor Mínimo da Oferta**

**Risco de o Fundo não captar o Montante Inicial da Oferta**

**Risco de alavancagem da carteira do Fundo**

**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**

**Risco relativo à não substituição do Administrador**

**Risco de Governança**

### **Riscos relativos ao mercado imobiliário**

**Risco de desvalorização dos imóveis**

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

**Riscos de engenharia**

**Riscos relativos às receitas mais relevantes**

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

### **Riscos relacionados aos Imóveis Alvo**

**Risco relacionado à aquisição de Imóveis**

**Inexistência de Imóveis Alvo específicos**

**Condições adversas no mercado da área de influência dos imóveis podem afetar adversamente os níveis de ocupação ou a capacidade de alugar áreas disponíveis**

**Danos materiais e responsabilidade civil decorrentes do uso dos imóveis**

**Risco de desapropriação e de sinistro**

**Riscos de eventuais reclamações de terceiros**

**Riscos Relacionados ao Imóvel Barra da Tijuca**

**Risco das Contingências Ambientais**

**Riscos Relacionados ao Setor de Locação Imobiliária**

**Riscos relacionados aos contratos de locação**

**Riscos de não renovação dos contratos de locação**

**Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis**

**Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais**

**Risco de alterações na Lei do Inquilinato**

## 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:

### **Riscos de Mercado**

#### **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.

#### **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.

### **Riscos de influência de mercados de outros Países**

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

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

### **Riscos relacionados ao 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 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 dos Imóveis Alvos e demais Ativos Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, bem como penalidades que possam ser cobradas das contrapartes com quem o Fundo negociar. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Imóveis Alvos e demais Ativos Alvo que integrem a carteira o Fundo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo ou ainda o inadimplemento das obrigações do Fundo que possam gerar algum tipo de penalidade, poderá retardar ou mesmo comprometer o recebimento dos rendimentos advindos dos Imóveis Alvos e demais Ativos Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo ou poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, podendo também ocorrer desvalorização do Imóvel Alvo e/ou do lastro atrelado aos demais Ativos Alvo, bem como insuficiência de garantias atreladas às operações imobiliárias envolvendo os mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Imóveis Alvo ou outros Ativos Alvo, conforme disposto neste Prospecto, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo. Além disso, a rentabilidade do Fundo poderá também ser afetada em razão da ocorrência de outros eventos relativos aos Imóveis Alvo, os quais se encontram melhor descritos no item “Riscos relacionados aos Imóveis Alvo”, na página 89 deste Prospecto.

### **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.

### **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 neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

### **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 e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal

recibo é correspondente à sua Cota e se converterá em tal Cota do Fundo depois de publicado o Anúncio de Encerramento, bem como o 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, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas no mercado secundário.

#### **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 Investimentos do Fundo**

O Fundo poderá não dispor de oferta 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 os recursos captados com a 2ª Emissão, em caso de rescisão do Contrato de Aquisição, para aquisição de Ativos Alvo.

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

#### **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. Além disso, a excessiva concentração pode acarretar em impactos negativos em razão da perda de condições que permitem ao Fundo obter tratamento tributário mais benéfico nos termos da legislação vigente.

#### **Risco de o Fundo não captar o Valor Mínimo da Oferta**

Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não serem 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 rendimentos dos Imóveis Alvo que não forem dados em garantia na operação de Securitização do Saldo Devedor.

#### **Risco de alavancagem da carteira do Fundo**

Em razão da forma de pagamento do Preço de Aquisição acordada nos Contratos de Aquisição, os investidores incorrerão em risco decorrente do aumento do nível de alavancagem da carteira do Fundo, decorrente, dentre outras possibilidades, do fato de que o Saldo Devedor será pago com recursos oriundos da Securitização Saldo Devedor, os quais serão captados pelo Fundo no mercado e representarão obrigações deste frente a terceiros, o que poderá afetar negativamente a capacidade de distribuição dos rendimentos e conseqüentemente o valor de mercado das cotas ou, até mesmo, ocasionar perdas patrimoniais em situações em que o fluxo de recebíveis oriundos dos Contratos de Locação ou o valor disponível em caixa no Fundo não sejam suficientes para pagamento do valor devido relativo às obrigações

contraídas pelo Fundo no âmbito da Securitização Saldo Devedor. Nessa situação, 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.

#### **Risco de diluição decorrente de novas emissões de cotas**

O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Alvo. Neste sentido, os Cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de AGE, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Adicionalmente, os cotistas podem vir a ser diluídos caso o valor de emissão de novas cotas seja inferior 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, 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 neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venham a ser disponibilizados acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, crédito, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

#### **Revisões e/ou atualizações de projeções**

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

#### **Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas.

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

#### **Riscos de alterações nas práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516.

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

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

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

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

O Fundo poderá ser réu em processos 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 ou pelo Fundo venham a ser julgados improcedentes ou procedentes, respectivamente, 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 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 à esclarecer e/ou prestar informações sobre o mesmo e/ou sobre a presente Oferta.

### **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.

### **Riscos relativos ao mercado imobiliário**

#### **Risco de desvalorização dos imóveis**

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em Imóveis Alvo e direitos reais relativos a Imóveis Alvo, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

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

O valor dos imóveis que venham a integrar, direta ou indiretamente, a carteira do Fundo 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.

#### **Riscos de engenharia**

Os Imóveis Alvo a serem adquiridos pelo Fundo com os recursos da 2ª Emissão, nos termos dos Contratos de Aquisição, encontram-se prontos e em funcionamento. Os riscos de engenharia, portanto, ficam por conta de eventos de força maior e casos fortuitos, tais como vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio etc. Ademais, os Imóveis Alvo estarão sujeitos aos riscos de engenharia inerentes às obras de eventuais expansões e eventuais defeitos ou vícios relativos às obras anteriormente realizadas que não tenham se tornado aparentes ou não sejam identificáveis no momento de sua aquisição pelo Fundo.

#### **Riscos relativos às receitas mais relevantes**

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) quanto às receitas de locação: A inadimplência no pagamento de aluguéis ou o aumento de vacância de inquilinos nos imóveis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Eventual inadimplência no pagamento dos aluguéis ou vacância de parte dos empreendimentos poderá acarretar temporária redução na receita do Fundo até que novas locações sejam contratadas, quando a receita poderá ser retomada em patamares similares ou diversos, conforme a situação do mercado no momento da negociação e conclusão das novas locações. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; e

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: Há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que ao final do prazo da locação, no caso dos contratos atípicos e, a cada vencimento anual, no caso dos contratos típicos, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III – o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação típicos, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Além disso, o Fundo está sujeito também ao não pagamento, pelos locatários, de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras que, ainda que sejam atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos, nem houver garantia suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, poderão ser pagas diretamente pelo Fundo. Os locatários não foram e não serão objeto de auditoria legal para fins desta Oferta. As informações relativas aos contratos de locação e garantias prestadas podem ser observadas na página 92 deste Prospecto.

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

#### **Riscos relacionados aos Imóveis Alvo**

##### **Risco relacionado à aquisição de Imóveis**

Prioritariamente, o Fundo investirá em Imóveis Alvo ou direitos relativos a Imóveis 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. 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) que venha a ser 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.

#### **Inexistência de Imóvel Alvo específico**

O Fundo, quando da realização da 2ª Emissão de cotas não possuirá ativos imobiliários ou empreendimento específico para adquirir, com exceção da aquisição da Fração Remanescente do Imóvel Barra. Assim, haverá necessidade de seleção de outros ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Administrador poderá não encontrar imóveis elegíveis dentro da política de investimentos do Fundo afetando, conseqüentemente, a Rentabilidade Alvo prevista neste Prospecto.

#### **Condições adversas no mercado da área de influência dos imóveis podem afetar adversamente os níveis de ocupação ou a capacidade de alugar áreas disponíveis**

Os resultados operacionais do Fundo dependem do percentual de ocupação e aluguel das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade de alugar de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de locação aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de locações e afetar os resultados operacionais dos imóveis e do Fundo.

Os seguintes fatores, dentre outros, podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- (i) quedas nos níveis de ocupação e/ou um aumento na inadimplência dos locatários dos Imóveis Alvo podem causar um declínio da receita proveniente de locações;
- (ii) queda de receita em razão de recessões econômicas ou desaceleração da economia brasileira;
- (iii) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o Imóveis Alvo se localizam;
- (iv) aumento de despesas relacionadas a reformas, reparos e relocações do imóvel; aumento de impostos incidentes sobre a operação dos locatários e aumento dos custos operacionais;
- (v) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos Ativos Alvo do Fundo e alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
- (vi) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

#### **Danos materiais e responsabilidade civil decorrentes do uso dos imóveis**

Como alguns imóveis do Fundo são espaços privados, porém abertos ao público, incidentes que estão fora do controle do Fundo podem acontecer, resultando em danos materiais e exposição do Fundo ao dever de indenização decorrente de responsabilidade civil. Adicionalmente, pode haver o dever de indenizar vítimas, o que pode resultar em uma diminuição de margem de lucro e resultados operacionais. Quaisquer desses eventos podem resultar em um efeito adverso para o Fundo.

#### **Risco de desapropriação e de sinistro**

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir, preponderantemente, em Imóveis Alvo e demais Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis adquiridos pelo Fundo ou a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Alvo poderão acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre os referidos ativos. 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 Imóveis Alvos e/ou demais Ativos Alvo vinculados a imóvel, 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 Imóveis Alvo ou demais Ativos Alvo vinculados a imóveis 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 Imóveis Alvo e demais Ativos Alvo relacionados a imóveis. 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.

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

Na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo e no âmbito de suas atividades, 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 o Fundo tenha reservas 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 suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas quotas, para arcar com eventuais perdas.

#### **Riscos Relacionados ao Imóvel Barra**

De acordo com a auditoria realizada, foi verificada uma divergência na área total construída do Imóvel Barra informada no certificado de conclusão de obra expedido pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura do Rio de Janeiro, em 04/05/2006 (Habite-se) e no AVCB. No Habite-se verificou-se uma área total construída de 42.094,85m<sup>2</sup> e no AVCB a área total construída é de 42.094,85m<sup>2</sup>; sendo que, entre a área total construída indicada no Habite-se e no AVCB há uma diferença a 302,75m<sup>2</sup>. Não regularizada tal pendência, uma vez verificada pelas autoridades competentes a diferença das áreas ora mencionadas, é possível que o Fundo enfrente dificuldades para o recebimento de indenização das seguradoras em caso de sinistro no imóvel.

#### **Risco das Contingências Ambientais**

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir, prioritariamente, em Imóveis Alvo e demais 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.

#### **Riscos Relacionados ao Setor de Locação Imobiliária**

##### **Riscos relacionados aos contratos de locação**

Os resultados do Fundo dependerão substancialmente dos valores de locação recebidos em razão dos contratos de locação. Quando do vencimento dos contratos de locação em vigor, eventuais condições adversas nas regiões em que se encontram situados os imóveis (tais como, mas não se limitando, (i) à criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes, (ii) a eventos adversos que limitem as atividades principais dos locatários dos imóveis, (iii) a períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações e/ou aumento da inadimplência dos locatários, (iv) à decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os imóveis, (v) acirramento da competição no mercado de locações imobiliárias nas regiões onde os imóveis estão localizados) podem comprometer e/ou prejudicar a renovação das locações, restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações, e (vi) a percepções negativas pelos locatários e/ou locatários em potencial com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os imóveis. Nestas hipóteses, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos Cotistas.

### **Riscos de não renovação dos contratos de locação**

As projeções de receitas para as operações do Fundo serão feitas com base nos contratos de locação pelo período de vigência dos mesmos, considerando, ainda, as obrigações assumidas pela BR PROPERTIES, nos termos do Contrato de Aquisição. Caso os contratos de locação sejam rescindidos pelos locatários ou a renovação dos contratos de locação não ocorra, ou ocorra em valores inferiores aos estimados ou caso a obrigação de pagamento de aluguel prestada pela BR PROPERTIES não seja cumprida no tempo e modo estipulados no Contrato de Aquisição, há a possibilidade de tais receitas não se concretizarem, provocando impacto adverso nos resultados do Fundo. Além disso, caso algum dos contratos de locação venha a ser rescindido ou não seja renovado pelo respectivo locatário na data de seu vencimento, o Fundo poderá ter dificuldades para alugar o imóvel nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que as estipuladas nos contratos de locação rescindidos e/ou não renovados, bem como poderá ter dificuldades para encontrar um novo locatário no curto e médio prazos. Nestas hipóteses, os negócios e resultados do Fundo poderão ser adversamente afetados. Riscos de rescisão dos contratos de locação sem o pagamento da indenização. Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

### **Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis**

Nos termos dos contratos de locação, os locatários devem contratar seguros para os imóveis. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Adicionalmente, caso os locatários não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, na hipótese de ocorrência de sinistro envolvendo os imóveis há a possibilidade destes não serem cobertos pelo seguro ou não estarem cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo.

### **Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais**

Os locatários dos imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, as empresas podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos Imóveis podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos.

### **Risco de alterações na Lei do Inquilinato**

As receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação descritos na seção “*Destinação dos Recursos*” na página 75 deste Prospecto. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

## **12. IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS**

---

**Administrador e Instituição Escrituradora**

**Coordenador Líder**

**Consultora de Investimento**

**Auditor Independente**

**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 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 e Instituição Escrituradora**

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

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

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

CEP 01451-011

São Paulo/SP

Att.: Sr. Danilo Christófaro Barbieri

Telefone: +55 (11) 3133-0350

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

Website: <https://www.brltrust.com.br/?administracao=fundo-de-investimento-imobiliario-fii-ubs-br-office&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 III deste Prospecto.

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

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

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

### **Coordenador Líder**

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

#### **BANCO FATOR S/A**

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi,

CEP 04.530-001

São Paulo/SP

Att.: Sr. Eduardo Vieira de Siqueira

Telefone: +55 (11) 3049-6018

E-mail: [esiqueira@fator.com.br](mailto:esiqueira@fator.com.br)

Website: [www.fator.com.br](http://www.fator.com.br) (neste website, clicar em BANCO, em seguida em OFERTAS PÚBLICAS, em seguida clicar em FII UBS)

#### ***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.

### **Consultora de Investimento**

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

#### **REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.**

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

CEP 04534-002

São Paulo/SP

Att.: Sr. Marcos Ayala

Telefone: +55 (11) 3848-9535

E-mail: marcos.ayala@recgestao.com

**Website:** www.recgestao.com/fundos

### **Auditor Independente**

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

#### **GRANDT 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

### **Assessores Legais**

#### **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

Website: 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, 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-investimento-imobiliario-fii-ubs-br-office&lang=pt>

#### **Coordenador Líder:**

#### **BANCO FATOR S/A**

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi,

CEP 04.530-001

São Paulo/SP

Att.: Sr. Eduardo Vieira de Siqueira

Telefone: +55 (11) 3049-6018

E-mail: [esiqueira@fator.com.br](mailto:esiqueira@fator.com.br)

Website: [www.fator.com.br](http://www.fator.com.br) (neste website, clicar em BANCO, em seguida em OFERTAS PÚBLICAS, em seguida clicar em FII UBS)

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

#### **REC Gestão de Recursos S.A.**

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

CEP 04534-002

São Paulo/SP

Att.: Sr. Marcos Ayala

Telefone: +55 (11) 3848-9535

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

Website: [www.recgestao.com/fundos](http://www.recgestao.com/fundos) (neste website clicar em “FII UBS (Br) Office”, abaixo do tópico Prospecto e Emissão, clicar em “Prospecto 2a 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 “2019” – “Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário” e clicar em Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office 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/pt\\_br/](http://www.b3.com.br/pt_br/) (neste website clicar em “Produtos e Serviços” – “Renda Variável” – “Fundos de Investimento – Saiba Mais” – “FIIs listados” – Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office e, então, localizar o documento requerido).

## **15. ANEXOS**

---

- ANEXO I** - MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO
- ANEXO II** - ATO DO ADMINISTRADOR
- ANEXO III** - REGULAMENTO DO FUNDO
- ANEXO IV** - DECLARAÇÕES DO ARTIGO 56 DA ICVM 400
- ANEXO V** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO VI** - CONTRATO DE AQUISIÇÃO

(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>	
BRRECTCTF000	Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Office CNPJ/MF: 32.274.163/0001-59	
<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 2ª emissão de até no máximo 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE (“<u>Fundo</u>”) e mínimo de 200.000 (duzentas 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\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“<u>Valor Mínimo da Oferta</u>”). O Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 800.000 (oitocentas mil) Cotas, conforme decisão do Administrador do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder e após o recebimento de recomendação da Consultora de Investimento (“Cotas Adicionais”), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400/03. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. 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 os fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e “Investidores Não Institucionais” são as</p>		

pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil. 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 (“Aplicação Inicial Mínima”). 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. 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 3,31869787570. 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, as Cotas remanescentes serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta. Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência. 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) à colocação do Valor Total da Oferta até o término do Período de Alocação ou (b) à colocação de montante equivalente ao Valor Mínimo da Oferta, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item “(b)”, os Investidores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Período de Alocação ou (ii) a proporção das Cotas correspondentes à quantidade proporcional subscrita, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente subscritas até o término do Período de Alocação e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Na hipótese de o Investidor condicionar sua adesão à Oferta conforme item “(b)” acima, mas deixar de optar entre os itens “(i)” ou “(ii)”, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “(i)” acima. 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, 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. 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

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

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

### 2. DADOS DA SUBSCRIÇÃO

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

### 3. MODALIDADE

3.1. Desejo condicionar minha adesão definitiva à oferta:		
3.1.1.	<input type="checkbox"/>	À colocação do Valor Total da Oferta equivalente a 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, até o término da Oferta;
3.1.2.	<input type="checkbox"/>	À colocação de montante equivalente ao Valor Mínimo da Oferta de 200.000 (duzentas mil) Cotas, até o término do Prazo de Colocação. Implementada esta condição, desejo adquirir a <b>totalidade</b> das Cotas correspondentes indicadas no item 2.1 acima.
3.1.3.	<input type="checkbox"/>	À colocação de montante equivalente ao Valor Mínimo da Oferta de 200.000 (duzentas mil) Cotas, até o término da Oferta. Implementada esta condição, desejo adquirir a <b>proporção</b> das Cotas correspondentes à quantidade proporcional indicada no item 2.1 acima, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente colocadas até o término da Oferta e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Ainda, afirmo estar ciente que, nesta hipótese, o Boletim de Subscrição por mim ora firmado poderá ser atendido em montante inferior à Aplicação Inicial Mínima, o qual corresponde a 10 (dez) Cotas por Investidor.
3.2.	<input type="checkbox"/>	Declaro ser Pessoa Vinculada. 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

	<p>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 Distribuição, 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

BANCO FATOR S.A.

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

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

**ESTE FUNDO NÃO PERMITE O RESGATE DE COTAS.**

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.

**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 2019.

---

**SUBSCRITOR**

Nome:

CPF/CNPJ:

Testemunhas:

---

Nome:

CPF/CNPJ:

---

Nome:

CPF/CNPJ:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO II**

---

ATO DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

*Oficial: Alfredo Cristiano Carvalho Homem*

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro

Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

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

**Nº 1.353.516 de 20/09/2019**

**Certifico e dou fé** que o documento eletrônico anexo, contendo **5 (cinco) páginas**, foi apresentado em 20/09/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.354.857, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.353.516** e averbado no registro nº 1.333.987 de 10/12/2018 no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

**Natureza:**

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

**Certifico, ainda**, que consta no documento eletrônico registrado a seguinte assinatura digital:

DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ:(Padrão: PDF)

São Paulo, 20 de setembro de 2019

**Assinado eletronicamente**


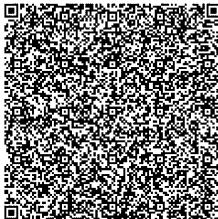
Nilton Cesar De Jesus Souza

Escrevente Autorizado

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

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 10.722,97	R\$ 3.047,59	R\$ 2.085,90	R\$ 564,37	R\$ 735,93
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 514,70	R\$ 224,75	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.896,21

	Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: <b>servicos.cdtsp.com.br/validarregistro</b> e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode. <b>00181438393618279</b>		Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <b>https://selodigital.tjsp.jus.br</b> <b>Selo Digital</b> <b>1137614TIAF000046018EF19E</b>
---	---	--	---

<p><u>Página</u> 000001/000005</p> <p><u>Registro Nº</u> <b>1.353.516</b> 20/09/2019</p>	Protocolo nº 1.354.857 de 20/09/2019 às 12:27:46h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.353.516</b> em <b>20/09/2019</b> e averbado no registro nº 1.333.987 de 10/12/2018 neste <b>9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	JSS	Condição	Despesas	Total
R\$ 10.722,97	R\$ 1.047,59	R\$ 2.085,90	R\$ 564,37	R\$ 735,93	R\$ 514,70	R\$ 224,75	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.896,21	

## ATO DO ADMINISTRADOR

### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE

#### CNPJ/MF nº 32.274.163/0001-59

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/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“Administradora”), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 32.274.163/0001-59 (“Fundo”), por seus representantes legais infra-assinados, RESOLVE:

1. Com fundamento no Artigo 20 do Regulamento do Fundo, aprovar a segunda emissão de cotas (“Segunda Emissão”), para subscrição, mediante oferta pública, com as seguintes características:

a) Quantidade de cotas emitidas: 4.000.000 (quatro milhões) de cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, na quantia de 800.000 (oitocentas mil) cotas, totalizando até 4.800.000 (quatro milhões e oitocentas mil) cotas, conforme abaixo definidas;

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

c) Valor da emissão: R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) (“Valor Total da Oferta”), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, com as quais a Segunda Emissão pode chegar ao total de R\$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais);

d) Distribuição Parcial/Cancelamento da Emissão: na Segunda Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, em valor mínimo correspondente a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“Distribuição Parcial”), correspondente a 200.000 (duzentas mil) cotas. Caso não sejam subscritas e integralizadas cotas referentes à Distribuição Parcial até o término do prazo de subscrição, a Segunda Emissão será cancelada, e os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, sem remuneração ou correção monetária, acrescidos de eventuais rendimentos

<p><u>Página</u> 000002/000005</p> <p><u>Registro Nº</u> <b>1.353.516</b> 20/09/2019</p>	Protocolo nº 1.354.857 de 20/09/2019 às 12:27:46h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.353.516</b> em <b>20/09/2019</b> e averbado no registro nº 1.333.987 de 10/12/2018 neste <b>9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	JSS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 10.722,97	R\$ 1.047,59	R\$ 2.085,90	R\$ 564,37	R\$ 735,93	R\$ 514,70	R\$ 224,75	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.896,21

auferidos pelas Aplicações Financeiras (conforme definido no Regulamento), na proporção correspondente às cotas integralizadas por cada um dos investidores e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em montante igual ou superior à Distribuição Parcial, mas não correspondente à quantidade total da emissão, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder e o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, 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;

e) Lote Adicional: nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400/03, a quantidade de cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 800.000 (oitocentas mil) cotas, correspondente a R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), por decisão da Administradora ("Cotas do Lote Adicional");

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

g) Forma e integralização: todas as cotas da Segunda 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 Segunda Emissão de Cotas.

i) Público alvo: A Oferta terá como público alvo investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização ("Investidores"). Não haverá divisão da Oferta entre investidores não institucionais e investidores institucionais.

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;

<u>Página</u> 000003/000005  <u>Registro Nº</u> <b>1.353.516</b> <b>20/09/2019</b>	Protocolo nº 1.354.857 de 20/09/2019 às 12:27:46h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.353.516</b> em <b>20/09/2019</b> e averbado no registro nº 1.333.987 de 10/12/2018 neste <b>9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	JSS	Condição	Despesas	Total
	R\$ 10.722,97	R\$ 1.047,59	R\$ 2.085,90	R\$ 564,37	R\$ 735,93	R\$ 514,70	R\$ 224,75	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.896,21

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

**l) Registro da emissão:** a Segunda Emissão será objeto de registro automático junto à CVM, conforme previsto no artigo 10, § 2º da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472/08");

**m) Procedimento da distribuição:** a instituição líder da distribuição deverá assegurar: **1)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **2)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e **3)** que seus representantes de venda recebam previamente exemplares do prospecto da oferta e do Regulamento do Fundo, seja por via física ou eletrônica, para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pela própria instituição líder da distribuição. Neste sentido, a presente distribuição pública de cotas será efetuada com observância dos seguintes requisitos: **(i)** deverá ser respeitado o direito de preferência; **(ii)** não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas; **(iii)** serão atendidos quaisquer Investidores interessados na subscrição das cotas; **(iv)** no âmbito da oferta, cada investidor deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 10 (dez) cotas, correspondente a uma aplicação inicial mínima de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Aplicação Inicial Mínima"), 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, conforme definidos abaixo; e **(v)** será admitida a distribuição parcial das cotas, observado o valor mínimo de R\$ 20.000.000,00(vinte milhões de reais), correspondente a 200.000 (duzentas mil) Cotas;

**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 20, incisos II e III do Regulamento, é assegurado aos cotistas a preferência na subscrição de novas cotas ("Direito de Preferência"), na proporção do número de cotas que possuem, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas de 3,31869787570. A quantidade 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 Cotas fracionárias, observadas as disposições pertinentes ao rateio. Os cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de 10 (dez) Dias Úteis, contados do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de início da Oferta, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados

<p><u>Página</u> 000004/000005</p> <p><u>Registro Nº</u> <b>1.353.516</b> 20/09/2019</p>	<p>Protocolo nº 1.354.857 de 20/09/2019 às 12:27:46h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.353.516</b> em <b>20/09/2019</b> e averbado no registro nº 1.333.987 de 10/12/2018 neste <b>9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b>. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	JSS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 10.722,97	R\$ 1.047,59	R\$ 2.085,90	R\$ 564,37	R\$ 735,93	R\$ 514,70	R\$ 224,75	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.896,21

os prazos e os procedimentos operacionais da B3, sendo permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros (“Cessionários”), exceto às Pessoas Vinculadas, total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo Cessionário possa exercê-lo durante o Período de Preferência. Caso, após o exercício do Direito de Preferência, seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas, referido saldo será distribuído junto aos Investidores.

**p) Destinação dos recursos:** Os recursos captados com a Segunda Emissão serão prioritariamente destinados à aquisição, no todo ou em parte, da fração remanescente do imóvel descrito e caracterizado nas matrículas 304.064 e 304.065 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Rio de Janeiro. (“Imóvel Barra”), equivalente a 30% da propriedade do Imóvel Barra (“Fração Remanescente”), a ser apurado conforme compromisso assumido pelo Fundo no Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e outras Avenças (“Contrato de Aquisição do Imóvel Barra”) firmado em 11 de janeiro de 2019, posteriormente aditado em 21 de março de 2019 e em 05 de julho de 2019. Os recursos captados na Oferta que não forem utilizados para a aquisição da Fração Remanescente do Imóvel Barra, considerando que o Fundo possui gestão ativa e discricionária, o Administrador, após ouvida a recomendação da Consultora de Investimentos, investirá os recursos da 2ª Emissão em outros Ativos Alvo, observadas a política de investimentos prevista no Regulamento do Fundo e a regulamentação aplicável.

**q) Critério utilizado para a fixação do valor das Cotas:** O valor da Cota foi fixado com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, conforme art. 20, inciso I do Regulamento.

**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 Segunda Emissão de cotas do Fundo, as quais serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

**3.** Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472/08, da instituição líder da Segunda Emissão, conforme abaixo:

**a)** Coordenador Líder: **Banco Fator S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06;

<b>Página</b> <b>000005/000005</b>	Protocolo nº 1.354.857 de 20/09/2019 às 12:27:46h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>1.353.516</b> em <b>20/09/2019</b> e averbado no registro nº 1.333.987 de 10/12/2018 neste <b>9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
<b>Registro Nº</b> <b>1.353.516</b> <b>20/09/2019</b>	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 10.722,97	R\$ 1.047,59	R\$ 2.085,90	R\$ 564,37	R\$ 735,93	R\$ 514,70	R\$ 224,75	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.896,21

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

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

São Paulo, 20 de setembro de 2019.

DANIELA ASSARITO      Assinado de forma digital por  
BONIFACIO BOROVICZ      DANIELA ASSARITO BONIFACIO  
BOROVICZ  
Dados: 2019.09.20 10:57:56 -03'00'

---

**BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**



**ANEXO III**

---

REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ANEXO I

### REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE

#### DO FUNDO

**Art. 1.** O Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Office (“**FUNDO**”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“**Instrução CVM nº 472/08**”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“**Lei nº 8.668/93**”) 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 (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 que também atuará como gestor de recursos do **FUNDO** por ser sociedade autorizada a exercer ambas as atividades (“**ADMINISTRADOR**”). 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 **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, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

§ 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**

1370537 21 MAR 2019

97 OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
REGISTRO E CONSERVAÇÃO Nº 1



DOCS - 10920656v1

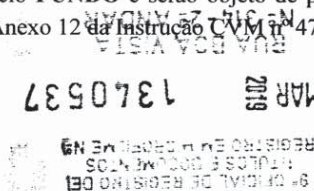
3

**Art. 2.** O **FUNDO** tem por objeto o investimento, preponderantemente, em imóveis com exploração comercial, preferencialmente prontos, bem como imóveis em construção ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, shopping centers e escritórios comerciais (“Imóveis Alvo”) e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda. O investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre os Imóveis Alvo, pode ser realizado diretamente ou mediante aquisição de (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre Imóveis Alvo; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou direitos reais sobre Imóveis; ou (iv) certificados de recebíveis imobiliários cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de distribuição pública ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que a aquisição desses valores mobiliários tenham como objetivo final a aquisição de direitos reais sobre Imóveis Alvo (em conjunto, os “Ativos Alvo”), respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento.

§ 1º. Nos termos da legislação aplicável, os Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I. Não poderão integrar o ativo do **ADMINISTRADOR**, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. Não comporão a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III. Não poderão ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º. Os imóveis e os direitos reais sobre referidos bens poderão ser adquiridos à vista ou a prazo pelo **FUNDO** e serão objeto de prévia avaliação que deverá ser elaborada conforme o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.



DOCS - 10920656v1

§ 3º - Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo que estejam localizados em todo o território nacional, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição dos referidos ativos.

§ 4º. Adicionalmente ao disposto no caput, o **FUNDO** poderá investir em Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido), conforme o disposto na política de investimentos do **FUNDO** definida no Capítulo abaixo.

§ 5º. Os investimentos e desinvestimentos do **FUNDO** em Ativos Alvo e em Aplicações Financeiras serão realizados diretamente pelo **ADMINISTRADOR**, nos termos deste Regulamento.

### **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 3.** Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no Artigo 2 retro, os recursos do **FUNDO** serão aplicados de acordo com a seguinte política de investimentos:

I. O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: **a)** auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e **b)** auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar;

II. Para dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo e ao investimento em Aplicações Financeiras, o **FUNDO** contratará, nos termos do artigo 31, II da Instrução CVM nº 472/08 e Instrução da CVM nº 592, de 17 de novembro de 2017 (“Instrução CVM 592/17”), como consultoras especializadas a **UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.049.895/0001-75 (“UBS Serviços”) e a **REC Gestão de Recursos S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Torre B, 1º andar, conjunto 105, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.828.968/0001-43 (“REC Gestão” e, em conjunto com a UBS Serviços, as “Consultoras de Investimento”). As Consultoras de Investimento desempenharão as suas atribuições, conforme disposto neste Regulamento, no Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos (“Contrato de Consultoria de Investimentos”) e na legislação aplicável;

III. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do **FUNDO**,

21 MAR 2019 1340537  
REGISTRO DE INVESTIMENTOS  
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE  
VALORES MOBILIÁRIOS  
CNPJ Nº 11.049.895/0001-75



DOCS - 10920656v1

5



bem como o investimento em Aplicações Financeiras, deverão obrigatoriamente ser realizadas após o recebimento das recomendações da UBS Serviços e da REC Gestão, que as avaliarão, observando-se o Contrato de Consultoria de Investimentos, a política de investimentos e o enquadramento da carteira do **FUNDO** nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos:

- a) além dos Imóveis Alvo a serem adquiridos por ocasião da primeira emissão de cotas, o **FUNDO** poderá adquirir, com os recursos das integralizações das cotas objeto de novas emissões, outros Ativos Alvo para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento; e
- b) o **FUNDO** poderá manter as locações existentes nos Imóveis Alvo incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do **FUNDO**, nas condições praticadas pelo mercado à época.

IV. Os Ativos Alvo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo **FUNDO** sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Artigo e a necessidade de prévia consulta às Consultoras de Investimento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR** e/ou o eventual gestor e/ou as Consultoras de Investimento e suas Pessoas Ligadas, conforme definidas no § 3º do Artigo 26 deste Regulamento.

**Art. 4.** 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”).

§ 1º. 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 em Aplicações Financeiras, observados os limites e prazos impostos pela regulamentação aplicável.

§ 2º. Caso, a qualquer momento durante a existência do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR**, exercendo a gestão do **FUNDO**, não encontre Ativos Alvo para investimento pelo **FUNDO**, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de principal, após o recebimento das recomendações das Consultoras de Investimento.

**Art. 5.** Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim

1370537 21 MAR 2019

REGISTRADO E PUBLICADO  
OFICIAL DE REGISTRO DE  
SÓCIEDADES E EMPRESAS



6  
DOCS - 10920656v1

como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e/ou pagamento dos encargos do **FUNDO**.

§ 1º. 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, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no Artigo 20 deste Regulamento.

**Art. 6.** 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 prospecto, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

**Art. 7.** Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os eventos a seguir relacionados: **a)** pagamento de Taxa de Administração e da Taxa de Consultoria (conforme abaixo definidas); **b)** pagamento de custos administrativos e demais encargos do **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; e **c)** investimentos em novos Ativos Alvo.

**Art. 8.** Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência (conforme abaixo definido) não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no Artigo 7º, não obstante o disposto no Artigo 3, inciso IV, acima, o **ADMINISTRADOR** poderá, excepcionalmente **a)** alienar Ativos Alvo; ou **b)** promover a emissão de novas cotas, na forma prevista no Artigo 20 deste Regulamento, independentemente de recomendação das Consultoras de Investimento, caso estas não enviem a recomendação respectiva em tempo hábil, para fazer frente às despesas indicadas nos itens “a)” e “b)” do Artigo 7 acima.

**Art. 9.** 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 relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do

1370537 21 MAR 2019

9ª OFICINA DE REGISTRO DE  
FUNDOS E INVESTIMENTOS  
REGISTRO EM PORTUGAL Nº 19



7  
DOCS - 10920656v1

**FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive os de abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

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

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos Imóveis e demais 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 após o recebimento das recomendações das 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, Imóveis Alvo e demais Ativos Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento;
- II. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Imóveis e/ou demais Ativos Alvo para o **FUNDO**;
- III. Alugar, arrendar, bem como permitir a exploração dos Imóveis a serem adquiridos pelo **FUNDO**, inclusive por meio da concessão de direito real de superfície; e
- IV. Rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela administração das locações dos imóveis adquiridos pelo **FUNDO**.

8

DOCS - 10920656V1

21 MAR 2017 13:40:37

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
FIDUCIÁRIO DE IMÓVEIS Nº 9

CARTÓRIO



§ 4º. O **ADMINISTRADOR**, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

- I. Instituição responsável pela distribuição de cotas;
- II. Empresa especializada para assessorar o **ADMINISTRADOR** e as Consultoras de Investimento nas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos Alvo que integrem ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 5º. 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.

§ 6º. 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, observado o disposto no Artigo 12 abaixo.

**Art. 11.** 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;

21 MAR 2019 1370537

REGISTRO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
Nº 317-28 ANDAR  
ORIGINAL DO REGISTRO DE



DOCS - 10920656v1

V. auditoria independente; e

VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

§ 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, que deterá 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 deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração devida ao **ADMINISTRADOR**, observado o quanto disposto no § 2º do Artigo 46 deste Regulamento.

**Art. 12.** É vedado ao **ADMINISTRADOR**, eventual gestor que seja contratado nos termos do §6º, artigo 10 acima, ou às Consultoras de Investimento, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, ou 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.

#### **DA CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 13.** 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 empreendimentos imobiliários e aos contratos relacionados aos Ativos Alvo, bem como aos Imóveis Alvo, direitos reais sobre Imóveis Alvo que venham a integrar a carteira do **FUNDO** e o investimento em Aplicações Financeiras, observado o quanto disposto no

1370537 21 MAR 2019

5ª OFICINA DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOEDAS  
Nº 1370537



10

DOCS - 10920656v1

Artigo 3, inciso III, acima e no § 2º, abaixo; e

I. Orientação ao **ADMINISTRADOR** quanto à análise dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo, quando da negociação para aquisições e alienações de Ativos Alvo que compõem ou poderão vir a compor o patrimônio do **FUNDO**.

§ 1º. A negociação dos Ativos Alvo pelo **FUNDO** deverá ser realizada após a avaliação das recomendações das Consultoras de Investimento.

§ 2º. O investimento em Aplicações Financeiras pelo **FUNDO** deverá ser realizado pelo **ADMINISTRADOR** após a avaliação das recomendações das Consultoras de Investimento, observadas as disposições do Contrato de Consultoria de Investimentos.

§ 3º. As Consultoras de Investimento são solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações que lhes competem nos termos deste Regulamento, sendo certo que as atribuições de cada uma são tratadas no 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.

§ 4º. 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 (i) fundamentadamente não estiverem alinhadas aos melhores interesses do **FUNDO**; ou (ii) potencialmente expuserem o **FUNDO** ou o **ADMINISTRADOR** a riscos incompatíveis com o dever fiduciário; ou, ainda, (iii) estiverem comprovadamente em desacordo com qualquer lei e/ou regulamentação aplicável.

**Art. 14.** As Consultoras de Investimento farão jus a uma remuneração total, a ser paga mensalmente pelo **FUNDO**, na proporção, forma e prazo estabelecidos no Contrato de Consultoria de Investimentos, 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”).

#### **DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Art. 15.** Poderão integrar o patrimônio do **FUNDO** os Imóveis Alvo, as Aplicações Financeiras e demais Ativos Alvo.

1340537 21 MAR 2019

9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E ENCARGADO DE REGISTRO DE  
N.º 1340537



11  
DOCS - 10920656v1



§ único. Ao término da subscrição e integralização da Primeira Emissão (conforme abaixo definido), o patrimônio do **FUNDO** será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

### **DAS COTAS**

**Art. 16.** As cotas do **FUNDO** são de classe única e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º. A escrituração das cotas do **FUNDO** será realizada pelo **ADMINISTRADOR**, por ser instituição 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. Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas do **FUNDO**, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

§ 4º. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 5º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos 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 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.

§ 6º. O titular de cotas do **FUNDO**:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras;

1370537 27 MAR 2019

12

ENRECORREDORE REGISTRO  
SOLICITACAO E SCRIPTA  
ED CRIACAO DE TITULO



DOCS - 10920656v1

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis Alvo 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**.

§ 7º. As cotas do **FUNDO** somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

- I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;
- II. quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou
- III. quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§ 8º. Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos I a III do parágrafo anterior, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

#### **DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**Art. 17.** O **ADMINISTRADOR**, com vistas à constituição do **FUNDO**, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, no total de até 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) cotas, cujo valor unitário será de R\$ 100,00 (cem reais) por cota, no montante inicial de R\$ 420.000.000,00 (quatrocentos e vinte milhões de reais), em série única (“Primeira Emissão”).

§ 1º. A critério do **ADMINISTRADOR**, em comum acordo com o Coordenador Líder e após o recebimento de recomendação das Consultoras de Investimento, a quantidade de cotas da Primeira Emissão poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, até 840.000 (oitenta mil) cotas, correspondentes ao valor total de até R\$ 84.000.000,00 (oitenta e quatro milhões de reais) (“Lote Adicional”), nos termos do artigo 14º, § 2º da Instrução CVM nº 400/03.

§ 2º. As cotas do Lote Adicional serão emitidas nas mesmas condições e Preço de

1370537 21 MAR 2019  
REGISTRO EM MOEDA DE N.º  
DE OFÍCIO DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS



13  
DOCS - 10920656v1

Emissão das cotas inicialmente ofertadas.

§ 3º. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do **FUNDO**, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Primeira Oferta”), mediante competente registro junto à CVM, conforme previsto no artigo 10º da Instrução CVM nº 472/08. 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.

§ 4º. O investimento mínimo inicial no **FUNDO** requerido para cada cotista será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondentes a 100 (cem) cotas (“Aplicação Mínima Inicial”), não sendo admitidas cotas fracionárias.

§ 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 500.000 (quinhentas mil) cotas, perfazendo o montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“Montante Mínimo”).

§ 6º. Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a colocação do Montante Mínimo, o **ADMINISTRADOR** realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

§ 7º. Caso não sejam subscritas cotas em montante equivalente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, o **ADMINISTRADOR** deverá proceder à liquidação do **FUNDO**, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento e a Primeira Oferta será cancelada.

§ 8º. As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da oferta pública, por meio de assinatura do boletim de subscrição das cotas e/ou compromisso de investimento, 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 das cotas do **FUNDO** no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

#### **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

1370537 21 MAR 2019

REGISTRO DE OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO



14

DOCS - 10920656v1



**Art. 18.** 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 (i) em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou (ii) na decisão do **ADMINISTRADOR**, conforme mencionado no Artigo 20 deste Regulamento, e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM nº 476/09”), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, e, se for o caso, o instrumento particular de compromisso de investimento (“Compromisso de Investimento”), 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**, ressalvadas as subscrições decorrentes do exercício de direito de preferência.

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

§ 4º. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da respectiva emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

§ 5º. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis ao investidor, nas páginas da rede mundial de computadores do **ADMINISTRADOR**, da CVM, da B3 e dos distribuidores das cotas objeto da oferta, 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**, da Taxa de Administração devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

13 MAR 2017 13:05:37

EN EN...  
SUN EN...  
1300...



15

DOCS - 10920656v1

§ 6º. Adicionalmente ao disposto no parágrafo anterior, na hipótese de a oferta pública das cotas do **FUNDO** ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o subscritor deverá declarar:

- I. estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e
- II. estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

§ 7º. O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos.

**Art. 19.** Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO**, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, 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 § 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:
  - a) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo **FUNDO** e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**;
  - b) o **FUNDO** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
  - c) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

1340537 2019 27 MAR 2019

ESPECIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOEDAS  
Nº



DOCS - 10920656v1

16



regras tributárias diferenciadas previstas na legislação em vigor.

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

§ 3º. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do imposto de renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

#### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Art. 20.** Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, o **ADMINISTRADOR** poderá, após o recebimento das recomendações das Consultoras de Investimento, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), para atender à política de investimentos do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas (“Emissão Autorizada”). Sem prejuízo da Emissão Autorizada, poderão também ser deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas novas emissões de Cotas que em conjunto com as Emissões Autorizadas são doravante consideradas “Novas Emissões”, observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) 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 (b) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Aos cotistas cujas cotas estejam devidamente inscritas e integralizadas na data da divulgação do Anúncio de Início da respectiva oferta, conforme a

1370537 21 MAR 2019

REPUBLICA FEDERAL DO BRASIL  
SECRETARIA DE ECONOMIA  
E FINANÇAS



DOCS - 10920656v1

modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado, nas futuras Emissões Autorizadas de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, contados do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de início da respectiva oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável. Nas Novas Emissões de Cotas deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, caberá aos cotistas definir quanto à existência ou não existência de direito de preferência e suas condições;

III. Nas Novas Emissões, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;

IV. As cotas objeto de Novas Emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

V. Caso as Novas Emissões sejam ofertadas por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso em determinada emissão 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 realizadas no período;

VI. É permitido ao **ADMINISTRADOR**, ouvida previamente a 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 § 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);

21 MAR 2019 13:05:37

FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES  
SOLUÇÃO DE PAGAMENTO  
DE



DOCS - 10920656v1

18

VIII. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o **ADMINISTRADOR**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13º, § 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.

§ 1º. 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 B3.

§ 2º A decisão relativa à eventual Emissão Autorizada de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo **ADMINISTRADOR**. O comunicado a ser enviado pelo **ADMINISTRADOR** deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas, o procedimento a ser adotado para exercício do direito de preferência e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

#### **DA TAXA DE INGRESSO**

**Art. 21.** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Primeira Emissão. Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às Novas Emissões de cotas, mediante definição do **ADMINISTRADOR**, após o recebimento das recomendações das Consultoras de Investimento, ou em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

#### **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 22.** 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 e, no máximo, o resultado contábil apurado pelo regime de competência, com base em balanço semestral encerrado em 30 de

1370537 21 MAR 2019

19

SECRETARIA DE REGISTRO DE  
COMERCIO E INDUSTRIA  
DE SÃO PAULO



DOCS - 10920656v1



junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelas Consultoras de Investimento.

§ 2º. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

§ 3º. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo primeiro acima os titulares de cotas do **FUNDO**, devidamente subscritas e integralizadas, no fechamento do 5º (quinto) último Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 4º. Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (a) de rendimentos dos Ativos Alvo; (b) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência, conforme abaixo definido, 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.

§ 5º. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

**Art. 23.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, o **ADMINISTRADOR** poderá, após o recebimento das recomendações das Consultoras de Investimento, constituir 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 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 5% (cinco por cento) do valor total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou

27 MAR 2019 13:40:37

5ª OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO DE INSTRUMENTOS  
RENTAL



20  
DOCS - 10920656v1

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 do Artigo 22 acima, até que se atinja o limite acima previsto.

### **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR**

**Art. 24.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**:

I. Selecionar, valendo-se das recomendações das Consultoras de Investimento nos termos deste Regulamento, os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. Realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvo (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**) e de passivo (escrituração de cotas do **FUNDO**);

III. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

IV. 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 de Cotistas; 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, dos profissionais ou empresas contratados conforme Artigo 10, § 4º e Artigo 11 deste Regulamento, incluindo as Consultoras de Investimento e do representante dos cotistas, conforme aplicável;

V. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à

21

21 MAR 2019 13:40:37  
RUA BOA VISTA Nº 314 - 2º ANDAR  
9ª OFICINA DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM M. CROF. Nº 93



DOCS - 10920656v1

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**;

VI. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VII. 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;

VIII. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

IX. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

X. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

XI. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

XII. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante 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

21 MAR 2019 13:05:37  
Nº 314-22 ANDAR  
RUA DOA VISTA

REGISTRO DE EMPRESAS  
CNPJ Nº 08.000.000/0001-91  
CENTRO DE REGISTROS DE



22

DOCS - 10920656v1



**FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;

XVII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso IV pelo prazo previsto na regulamentação aplicável;

XVIII. Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento;

XIX. Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;

XX. abrir e movimentar contas bancárias;

XXI. adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**;

XXII. transigir;

XXIII. representar o **FUNDO** em juízo e fora dele;

XXIV. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**;

XXV. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos e as diretrizes das Consultoras de Investimento;

XXVI. Exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;

XXVII. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição como administrador e/ou gestor do **FUNDO**;

XXVIII. Manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução da CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que

21 MAR 2019 13:05:37

REGISTRO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
REGISTRO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
REGISTRO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



23

DOCS - 10920656v1

podem ser obtidas as informações e documentos relativas ao FUNDO; e

XXIX. Evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Cotistas do **FUNDO**.

**Art. 25.** Observado o disposto no § 1º abaixo, 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 o **FUNDO** for convocado, todas as pautas das assembleias gerais e as levará ao conhecimento das Consultoras de Investimento no Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento da convocação, para que as Consultoras de Investimento se manifestem, em até 2 (dois) Dias Úteis, sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso considerem o tema relevante, as Consultoras de Investimento recomendarão a participação do **ADMINISTRADOR** na respectiva assembleia, que deverá comparecer e exercer o direito de voto, considerando a recomendação feita pelas Consultoras de Investimento. Caso as Consultoras de Investimento não se manifestem no prazo anteriormente mencionado, o **ADMINISTRADOR** deverá considerar, a seu exclusivo critério, a relevância do tema a ser votado e optar por participar ou não da respectiva assembleia.

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

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** QUE EXERCERÁ AS ATIVIDADES DE GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO **ADMINISTRADOR** EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

§ 4º. As decisões do **ADMINISTRADOR** quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto do **ADMINISTRADOR**, com o objetivo de preservar os interesses do **FUNDO**, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

21 MAR 2019 13:40:53

SE OFICIAL DE REGISTRO DE  
INSTRUMENTOS  
REGRISTRO EM CARTELA



24

DOCS - 10920656v1



§ 5º. A política de voto de que trata o § 3º acima ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do **ADMINISTRADOR**: [www.brtrust.com.br](http://www.brtrust.com.br).

**Art. 26.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, o eventual 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 eventual gestor ou às Consultoras de Investimento.

§ 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, 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, 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 Instrução da CVM nº 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 (“Pessoas Ligadas”):

I. A sociedade controladora ou sob controle do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor, das Consultoras de Investimento, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

21 MAR 2019 13:40:53

BRUNO DE ARAUJO  
SOLICITANTE DO REGISTRO  
DE INVESTIMENTO DE CAPITAL



25

DOCS - 10920656v1

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor, das Consultoras de Investimento, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor, das Consultoras de Investimento, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 27.** O **ADMINISTRADOR** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM nº 472/08, nos prazos previstos na referida Instrução.

§ 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 de Cotistas 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, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

### **DAS VEDACÕES AO ADMINISTRADOR**

**Art. 28.** 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;

21 MAR 2013 13:40:37

5ª OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM COBRANÇA



26

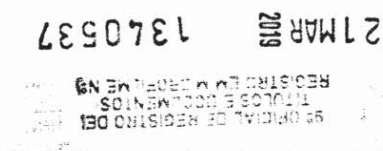
DOCS - 10920656v1

- III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- IV. Aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
- V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VI. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VII. Realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, o eventual gestor, ou as Consultoras de Investimento; entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**; entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos dos Artigos 26 e 35 deste Regulamento;
- VIII. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, prevista no §1º deste Artigo 28;
- IX. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- X. 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;
- XI. 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**;
- XII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e
- XIII. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

§ 1º. A vedação prevista no inciso VIII não impede a aquisição, pelo **ADMINISTRADOR**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus



27



DOCS - 10920656v1



reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

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

#### **DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR**

**Art. 29.** A Taxa de Administração será composta pelo valor equivalente a 0,17% (dezesete 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”) sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”).

§ 1º. Para fins do disposto no caput deste Artigo 29, 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 financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX.

§ 2º. A Taxa de Administração será calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do **FUNDO**, considerada a primeira integralização de cotas do **FUNDO**, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de cotas do **FUNDO**.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.



21 MAR 2019 13:05:37

28

DOCS - 10920656v1

REGISTRO DE EMPRESAS  
INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
95 ORIGINAL DE REGISTRO DEL  
EN BRUNO DE REGISTRO DEL

§ 4º. O **ADMINISTRADOR** voltará a adotar o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO** como Base de Cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as cotas do **FUNDO** deixem de integrar os índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

§ 5º. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão arcados pelo Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

### **DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DAS CONSULTORAS DE INVESTIMENTO**

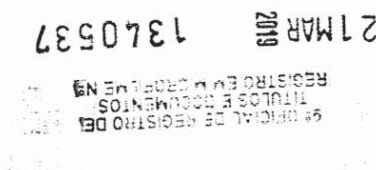
**Art. 30.** O **ADMINISTRADOR** e as Consultoras de Investimento serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e, no caso do **ADMINISTRADOR** e de eventual gestor, de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, falência, recuperação judicial, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme o caso.

§ 1º. Nas hipóteses de renúncia do **ADMINISTRADOR** e/ou das Consultoras de Investimento ou de descredenciamento do **ADMINISTRADOR** pela CVM, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

I. Convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e

II. No caso de renúncia ou descredenciamento do **ADMINISTRADOR**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente 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 de Cotistas, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a assembleia, de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento.



DOCS - 10920656V1

29

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

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

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

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

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

§ 9º. A Assembleia Geral de Cotistas que substituir ou destituir o **ADMINISTRADOR** e/ou as Consultoras de Investimento deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

§ 10º. Em qualquer caso de substituição das Consultoras de Investimento, em que a UBS Serviços deixe de prestar serviços ao **FUNDO**, considerando que a denominação do Fundo é composta pela denominação social da UBS Serviços, na mesma Assembleia Geral de Cotistas referida no parágrafo anterior, os Cotistas deverão deliberar pela



30

21 MAR 2019 13:05:37

REGISTRO DE IMÓVEIS  
OFICIAL DE REGISTRO DEL  
MUNICIPIO DE SÃO PAULO  
ESTADO DE SÃO PAULO

DOCS - 10920656v1



alteração do nome do **FUNDO**, sendo que a nova denominação do **FUNDO** não poderá conter quaisquer referências ao nome ou à marca UBS Serviços.

**Art. 31.** 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 ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Art. 32.** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- II. Alteração do regulamento do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do **FUNDO**, tal como previsto no Artigo 3º deste Regulamento;
- III. Destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu substituto;
- 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 de duração do **FUNDO**;
- VIII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;
- IX. Alteração da Taxa de Administração do **ADMINISTRADOR**;
- X. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;



21 MAR 2019 13:05:37

31

REGISTRO DE FIDEJUSSÕES  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE FIDEJUSSÕES  
RUA DE SÃO CARLOS, 150 - JARDIM SÃO CARLOS  
01305-000 - SÃO CARLOS - SP

DOCS - 10920656v1

XI. Destituição ou substituição das Consultoras de Investimento, escolha de seus substitutos e consequente alteração da denominação do **FUNDO** e de sua política de investimentos, no que for aplicável;

§ 1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 2º. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do **FUNDO**.

§ 3º. A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no artigo 33abaixo.

§ 4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares e ainda quando for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página da rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

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

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

§ 1º. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme Artigo 41 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida



21 MAR 2019 1340537  
32  
REGISTRO EM AÇÕES E RENDA FIXA  
OFICIAL DO REGISTRO DE  
DOCS - 10920656v1



ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas 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 Geral de Cotistas;

II. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas 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 e a possibilidade de ser realizado o voto por meio de comunicação escrita, nos termos do § 2º do Artigo 36.

§ 1º. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

I. Em sua página na rede mundial de computadores;

II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e



27 MAR 2009 13:05:37

33

REGISTRO DE EMPRESAS  
CNPJ: 07.000.000/0001-01  
REGISTRO DE EMPRESAS

DOCS - 10920656v1

Extraordinária.

§ 4º. O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º. O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 35.** Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a Maioria Simples (conforme abaixo definido) das cotas dos cotistas presentes, somados aos votos encaminhados por comunicação escrita, nos termos do § 2º do Artigo 36, 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 e, eventualmente, na regulamentação aplicável.

§ 1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral, somados aos votos encaminhados por comunicação escrita, nos termos do § 2º do Artigo 36 (“Maioria Simples”). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 2º abaixo.

§ 2º. As matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, IX e X do Artigo 32 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes somados aos votos encaminhados por comunicação escrita, nos termos do § 2º do Artigo 36, que representem (“Quórum Qualificado”):

- a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- b) 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 cotas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, cabendo

21 MAR 2019 13:05:37

34

REGISTRO DE COTISTAS  
INSTRUMENTOS  
DE REGISTRO DE  
COTISTAS

DOCS - 10920656v1



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 de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da respectiva assembleia, observadas as disposições do Artigo 16 e parágrafos deste Regulamento.

§ 1º. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

§ 2º. Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, formalizada em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido ao **ADMINISTRADOR** pelo cotista.

**Art. 37.** 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 acima, 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 dos cotistas solicitantes a que se refere o § 2º supra 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. 38.** Além de observar os quóruns previstos no Artigo 35 deste Regulamento, as



REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS  
5ª OFICINA DE REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS  
1370537  
21 MAR 2008  
Nº 314-28 ANDAR  
BOA ESPERANÇA

35

DOCS - 10920656v1



deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratem 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.

§ único. No caso de renúncia do **ADMINISTRADOR**, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá ao **ADMINISTRADOR** adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

**Art. 39.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas 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 Instrução CVM nº 472/08.

§ único. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Art. 40.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO**:

- I. Seu **ADMINISTRADOR**, seu eventual gestor, ou as Consultoras de Investimento;
- II. Os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor, ou das Consultoras de Investimento;
- III. Empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR**, ao eventual gestor, às Consultoras de Investimento, 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 ~~confiante~~ com o do **FUNDO**.



21 MAR 2009 1370537  
5ª OFICINA DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
REGISTRO EM DOCUMENTOS  
Nº 123456789

36

DOCS - 10920656v1

§ único. 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 do caput deste Artigo;
- II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, 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 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos 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 ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora 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.



21 MAR 2019 13:05:37

37

REGISTRO DE INSTRUMENTOS  
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
CVM

DOCS - 10920656v1





III. Denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
- b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida pelo representante de cotistas;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

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 do representante 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. O representante de cotistas pode solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados



21 MAR 2018  
1370537

39

REGISTRO DE DOCUMENTOS  
DE  
11 MAR 2018 10:00:00

DOCS - 10920656v1

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.** O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

§ único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 44.** O representante de cotistas tem os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 45.** O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

#### **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



21 MAR 2008  
1370537

40

REGISTRO DE EMOLUMENTOS  
SECRETARIA DE REGISTRO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
Nº 1370537

DOCS - 10920656v1



despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que eventualmente compoñham 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 à contratação das Consultoras de Investimento, incluindo, mas não se limitando, à Taxa de Consultoria e à consultoria especializada prevista no inciso II do § 4º do Artigo 10 deste Regulamento;

IX. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;

X. 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;

XI. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XII. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

XIII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIV. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;

XVI. Despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVII. 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. Caso o



21 MAR 2019 1370537

41

SE OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO CIVIL DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

DOCS - 10920656v1

somatório das parcelas a que se refere esse parágrafo exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do **ADMINISTRADOR** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

§ 3º. Não obstante o previsto no inciso IV do caput, conforme faculta o artigo 47, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do **FUNDO**.

### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 47.** O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

**Art. 48.** As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

**Art. 49.** O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

### **DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDACÃO DO FUNDO**

**Art. 50.** O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos Alvo, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das recomendações das Consultoras de Investimento.

§ 1º. 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.



21 MAR 2019 13:05:37

42

DOCS - 10920656v1

§ 2º. 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.

**Art. 51.** O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 32 deste Regulamento.

§ único. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do **FUNDO** será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do **FUNDO**, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo **FUNDO**, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 52.** Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo **FUNDO**, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do **FUNDO** pelo número de cotas em circulação.

§ 2º. Caso não seja possível a liquidação do **FUNDO** com a adoção dos procedimentos previstos no § 1º acima, o **ADMINISTRADOR** deverá promover, às expensas do **FUNDO**, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

§ 3º. Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por



43

21 MAR 2010 13:05:37

DOCS - 10920656v1

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
SERVIÇO DE REGISTRO DEL



cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o **ADMINISTRADOR** estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o **ADMINISTRADOR** deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do **ADMINISTRADOR** perante os cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

**Art. 53.** Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

§ único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Art. 54.** Após a amortização total das cotas do **FUNDO** e partilha dos ativos do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM (a) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (i) termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do **FUNDO**; e (b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do auditor independente.

#### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 55.** As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão



44

DOCS - 10920656v1

reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

**Art. 56.** Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

**Art. 57.** 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.



of. oficial de registro de  
titulos e documentos  
registro em portugal nº  
21 MAR 2019 1370537  
RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

45

DOCS - 10920656v1

OFICIAL DE REGISTRO DE  
DOCUMENTOS  
REGISTRO EM COPIA ME/98

21 MAR 2008 1340537

RUA BOA VISTA  
Nº 314-29 ANDAR





**9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: *Alfredo Cristiano Carvalho Homem*

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro

Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdts.com.br



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

**Nº 1.340.537 de 21/03/2019**

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 21/03/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.341.385, tendo sido registrado sob nº **1.340.537** e averbado no registro nº 1.333.987 de 10/12/2018 no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

**Natureza:**

**ADITAMENTO/AVERBAÇÃO**

São Paulo, 21 de março de 2019

  
Nilton Cesar De Jesus Souza  
Escrivente Autorizado

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

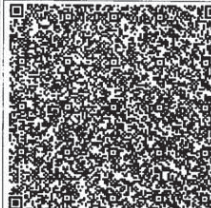


Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 252,10	R\$ 71,87	R\$ 49,21	R\$ 13,29	R\$ 17,24
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 12,28	R\$ 5,28	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 421,27



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

00181504324348359



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  
1137614TIAC000013406AF19R

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO IV**

---

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 por . Danilo Christóvão Barbieri, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade RG nº 30.937.394-3 (SSP/SP) inscrito no CPF/MF sob nº 287.297.108-47, com endereço comercial 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) OFFICE**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.274.163/0001-59 (“**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 2º (segunda) 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 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; **(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, 10 de outubro de 2019

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**  
**S.A. na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO**  
**IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) OFFICE**

Nome:  
Cargo:

  
Danilo Barbieri  
CPF: 287.297.108-47  
Diretor

Nome:  
Cargo:



DOCS - 10802154v1

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

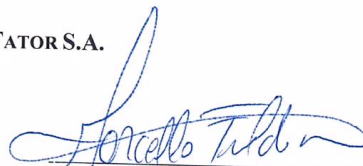
O **BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 33.644.196/0001-06, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por João Alfredo Coronel Gallardo Lustosa, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 26.436.571-9 e inscrito no CPF/MF sob o nº 180.060.448-30 e Marcello Froidi Negro, brasileiro, divorciado, Administrador de Empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 16.861.358-X e inscrito no CPF/MF sob o nº 117.885.478-70, ambos com endereço comercial na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017 – 12º andar, Itaim Bibi, São Paulo-SP, na qualidade de Coordenador Líder da 2ª (segunda) distribuição pública de cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) OFFICE**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.274.163/0001-59 (“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, 10 de outubro de 2019

**BANCO FATOR S.A.**



Nome: João Alfredo Coronel G. Lustosa  
Cargo: CPF nº 180.060.448-30



Nome: Marcello Froidi Negro  
Cargo: CPF 117 885 478-70  
Diretor



SÃO PAULO

R. Dr. Renato Paes de Barros, 1017, 12º andar  
CEP 04530-001 • São Paulo, SP - Brasil  
Fone: +55 11 3049 9100

SAC 0800-7707229 Ouvidoria Fator: 0800-7732867 (0800-77-FATOR)

**ANEXO V**

---

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ESTUDO DE VIABILIDADE

### Objetivo

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela REC Gestão, que presta serviços de consultoria imobiliária especializada ao Fundo nos termos do artigo 31, inciso II, da Instrução CVM 472. Este estudo visa analisar a viabilidade financeira referente à segunda emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário UBS (Br) Office ("Fundo").

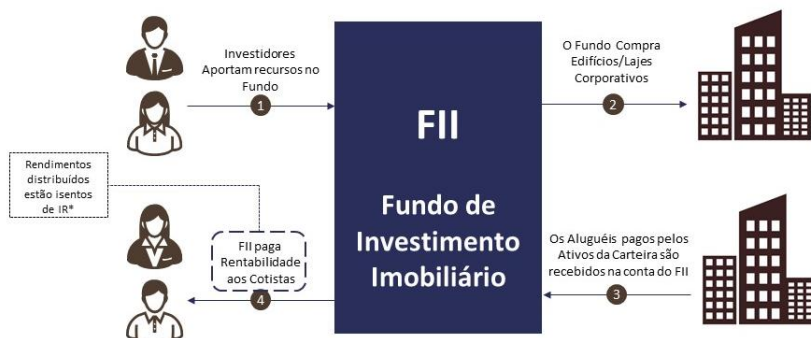
O objetivo do Fundo é, preponderantemente, o investimento em imóveis com exploração comercial, preferencialmente prontos, bem como imóveis em construção ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, shopping centers e escritórios comerciais ("Imóveis Alvo") e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda. O investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre os Imóveis Alvo, poderá ser realizado diretamente ou mediante aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre Imóveis Alvo; (b) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo; (c) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre Imóveis Alvo; ou (d) certificados de recebíveis imobiliários objeto de distribuição pública ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável ou; (e) outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que a aquisição desses valores mobiliários tenham como objetivo final a aquisição de direitos reais sobre Imóveis Alvo (em conjunto, os "Ativos Alvo"). As disponibilidades financeiras do Fundo, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, serão aplicadas nos Ativos de Liquidez, nos termos do Regulamento e deste prospecto.

Para a realização desse estudo de viabilidade, foram utilizadas premissas da Consultora de Investimento a respeito do mercado imobiliário e destinação dos recursos captados nesta oferta. 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 que é um Fundo de Investimento Imobiliário FII?

Um Fundo de Investimento Imobiliário é uma comunhão de recursos, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, tais como a construção e a aquisição direta ou indireta de imóveis ou direitos relativos a imóveis (direito real de superfície, por exemplo), para posterior locação ou arrendamento, podendo ainda investir em determinados títulos e valores mobiliários relacionados ao mercado imobiliário.

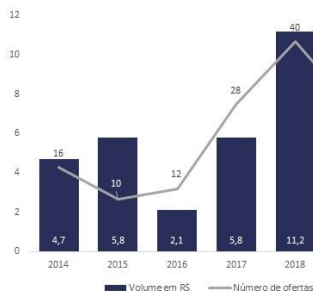
## Como funciona um fundo imobiliário voltado para aquisição de Edifícios Corporativos?



## O Mercado de FIIs

### Ofertas Públicas – ICVM 400<sup>1</sup>

Em 2019: Quantidade: 27  
Volume: R\$ 6,40 Bilhões



<sup>1</sup>Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário – B3 – Julho/2019 – nº 81

### Número de Fundos Registrados<sup>1</sup>

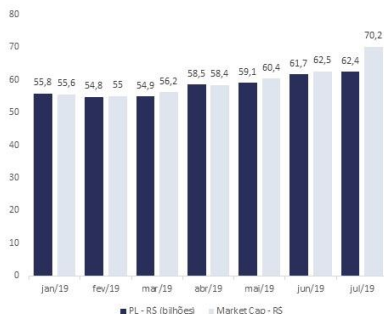
CVM [B]<sup>1</sup>  
FII Registrados até Julho: 442 Registrados até Julho: 186



<sup>1</sup>Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário – B3 – Julho/2019 – nº 81

### Patrimônio Líquido e Valor de Mercado<sup>1</sup>

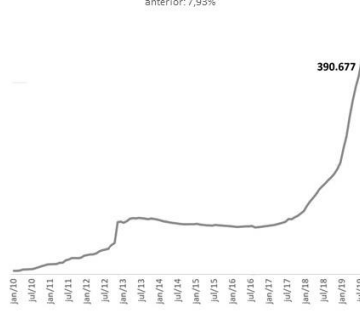
Em (31/07): R\$ 62,40 Bilhões



<sup>1</sup>Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário – B3 – Julho/2019 – nº 81

### Número de Investidores<sup>1</sup>

Variação no número de investidores em relação ao mês anterior: 7,93%



<sup>1</sup>Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário – B3 – Julho/2019 – nº 81



## O Fundo

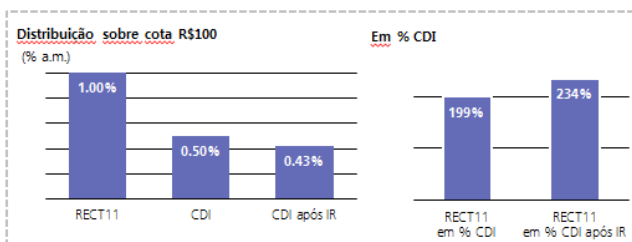
<b>Administrador</b>	
BRL Trust DTVM S/A	
<b>Consultor de Investimento</b>	
REC Gestão de Recursos S.A.	
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Valor de Mercado*</b>
R\$ 115.395.368	R\$ 121.975.550
R\$ 95,74/cota	R\$ 101,20/cota
<b>Taxas</b>	
Administração	0,17% aa
Consultoria	1,00% aa/ PL
Performance	Não há
<b>Outras informações</b>	
Prazo	Indeterminado
Condomínio	Fechado
Público alvo	Investidores em geral
Número de Cotas	1.205.292
Número de cotistas	1.798
Código B3	RECT11
CNPJ	32.274.163/0001-59

Fonte: Relatório mensal Ago/2019 – RECT11

O fundo encerrou o mês de agosto com distribuição correspondente a R\$1,00 por cota, equivalente a 199% do CDI. Quando se deduz o imposto de renda, tributo que incide sobre uma aplicação financeira, o rendimento do Fundo passa a equivaler a 234% do CDI líquido do tributo.

Conforme fato relevante publicado em 5 de julho de 2019, o Fundo adquiriu da BR Properties S/A a fração ideal de 70% do Edifício Barra da Tijuca pelo valor de R\$ 184.800.000,00.

Resultado mensal\* (agosto de 2019)



\*Alíquota do imposto de renda incidente sobre o rendimento do CDI adotada como referência para fins deste estudo corresponde a 15,00% (quinze por cento), considerando que permanecerá aplicado por mais de 721 dias.  
Fonte: Administrador do Fundo e REC Gestão de Recursos. Cota a R\$ 100,00 corresponde ao valor no IPO

## Ativo Imobiliário do Fundo

### Destaque

- Endereço: Avenida Ayrton Senna, 2200. Bairro Barra da Tijuca, cidade do Rio de Janeiro/ RJ
- Área locável da fração ideal adquirida: 16.246,79 m<sup>2</sup>
- Valor por m<sup>2</sup> de aquisição: R\$ 11.375
- Percentual de área locada: 100% locado para a Telefonica Brasil S/A **(Vivo)** em contrato atípico com vencimento em março/2021\*
- Valor do aluguel: R\$ 127,46/ m<sup>2</sup> ao mês (Reajuste anual pelo IGP-M)
- Cap rate da transação: **13,45%** ao ano
- Garantia de renda: a partir do vencimento do contrato de locação vigente, a BR Properties garante ao Fundo, por 30 meses, uma renda equivalente a 60% da área locável adquirida a R\$75/m<sup>2</sup> ao mês corrigido por IGP-M

### Localização

O imóvel tem localização estratégica, no início da Barra da Tijuca, próximo ao Barra Shopping e ao aeroporto de Jacarepaguá.

- Completa infraestrutura de serviços, restaurantes e varejo no entorno.

- Comunicações com as demais regiões:

(i) avenida Ayrton Senna se articula no seu eixo com a Linha Amarela

(ii) avenida Ayrton Senna se conecta com a Avenida das Américas e Avenida Sernambetiba, ligando com a orla marítima da cidade

(iii) em termos de transporte, a nova linha do BRT Transcarioca passa em frente ao imóvel

Fonte: Relatório mensal Ago/2019 – RECT11

### Características do Imóvel

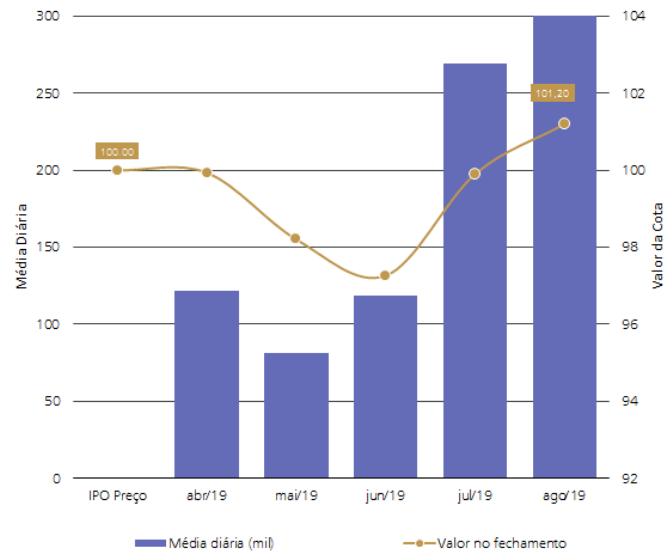
- Área de terreno: 26.275,00 m<sup>2</sup>; Área construída: 42.094,85 m<sup>2</sup>
- Área locável total: 23.209,70 m<sup>2</sup>
- Construído em 2006 pela WTorre Empreendimentos, sob medida para o atual ocupante no formato BTS.
- Edificação: 2 blocos de escritório interligados em bloco único, composto por 3 pavimentos (térreo mais 2 andares), subsolo de garagem e cobertura;

### Especificações técnicas:

- Piso elevado
- Elevadores com antecipação de chamada e controle de tráfego
- Forro modular
- Ampla disponibilidade de vagas de estacionamento.
- Ar condicionado central



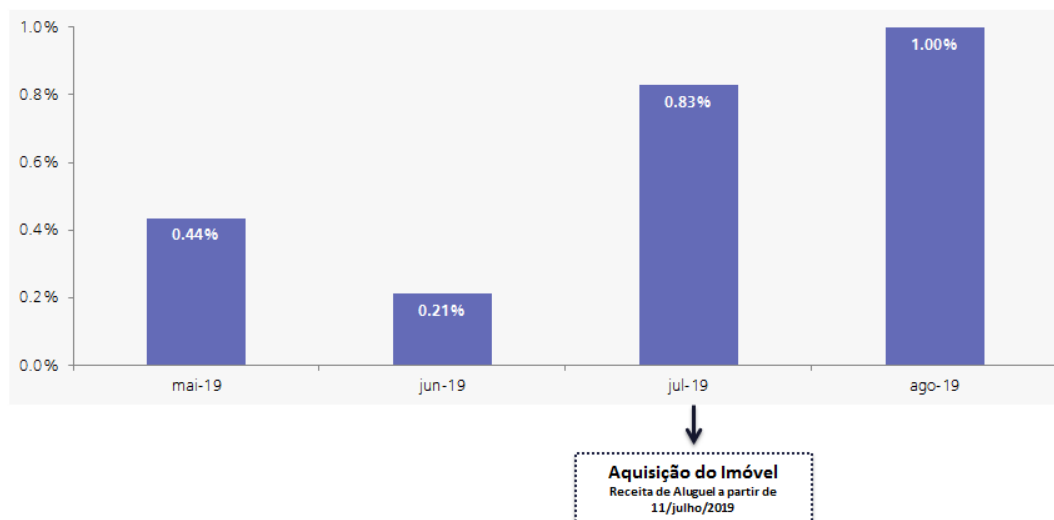
## Preço da Cota e Volume Negociado na B3



Fonte: Relatório mensal Ago/2019 – RECT11

## Dividendos Distribuídos

**Gráfico de rentabilidade mensal do Fundo (% am) – Dividendos distribuídos**  
(a rentabilidade foi calculada com base na cota a R\$ 100,00)



Fonte: Relatório mensal Ago/2019 – RECT11

## DRE Gerencial (R\$)

	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	Acumulado
Receitas de Aluguel	0	0	0	1.460.179	2.141.596	3.601.776
Despesas financeiras com propriedades	0	0	0	(590.909)	(823.317)	(1.414.226)
Resultado de Propriedades	0	0	0	869.270	1.318.279	2.187.549
Outras receitas	39.412	530.707	412.020	268.507	137.557	1.388.203
Despesas Operacionais	(30.098)	(128.591)	(102.332)	(140.255)	(137.915)	(539.710)
Lucro líquido - regime competência	9.314	402.116	309.688	997.522	1.317.921	3.036.561
Lucro líquido - regime caixa	30.936	499.395	293.025	1.318.415	1.592.509	3.734.280
<b>Valor distribuído</b>	<b>0</b>	<b>525.028</b>	<b>257.161</b>	<b>997.500</b>	<b>1.205.292</b>	<b>2.984.980</b>
Valor distribuído por cota	0,000	0,4356	0,2134	0,8276	1,0000	2,4766

↓  
**Aquisição do Imóvel**  
Receita de Aluguel a partir de  
11/julho/2019

Fonte: Relatório mensal Ago/2019 – RECT11

### Premissas do estudo de viabilidade

Este estudo de viabilidade apresenta projeções de rentabilidade do Fundo, em termos nominais e reais, com base em distribuição de rendimentos mensais auferidos através das receitas de aluguéis provenientes do imóvel atualmente detido pelo Fundo e de outros ativos comerciais que estão negociados (Fração Remanescente do Imóvel Barra) ou em negociação. Os Investidores devem considerar que, exceto pelo imóvel A listado na tabela abaixo, não há, na presente data, um compromisso vinculante para a aquisição dos demais ativos apresentados (B, C, D, E e F). Dessa forma, não há garantia que os recursos captados nesta Oferta serão destinados à aquisição destes imóveis.

Segue abaixo a lista de ativos que poderão ser adquiridos pelo Fundo:

Imóvel	ABL	R\$/m <sup>2</sup>	Valor Total	Aluguel / m <sup>2</sup> / mês	% do Total	Ocupação	Cap Rate*
A	6,963	11,374	R\$ 79,200,000	R\$ 127.46	18%	100%	13.45%
B	8,663	12,760	R\$ 110,542,432	R\$ 95.00	26%	100%	8.93%
C	10,006	7,000	R\$ 70,044,324	R\$ 57.35	16%	100%	9.83%
D	5,292	14,172	R\$ 75,000,000	R\$ 103.93	17%	100%	8.80%
E	11,370	5,849	R\$ 66,500,000	R\$ 39.99	15%	50%	8.20%
F	13,670	2,341	R\$ 32,000,000	R\$ 16.46	7%	92%	8.44%
<b>Total</b>	<b>55,964</b>	<b>7,742</b>	<b>R\$ 433,286,756</b>	<b>R\$ 62.79</b>	<b>100%</b>		<b>9.73%</b>

\* Cap Rate considerando os imóveis 100% locados no mesmo valor de aluguel atual. A premissa que está sendo utilizada é que o Fundo vai adquirir apenas as áreas locadas ou que haverá uma garantia de renda por parte dos vendedores em prazo e condições satisfatórias.

### Principais premissas de receitas

O contrato de locação do Imóvel Barra firmado entre a BRPR56 e a Telefônica Brasil S/A é considerado um contrato de locação atípico, no qual foi renunciado o direito à ação revisional. O Aluguel é reajustado anualmente pelo IGP-M. O término do contrato está previsto para ocorrer em Março de 2021. Nos termos do respectivo contrato de aquisição do Imóvel Barra pelo Fundo, é assegurado ao Fundo, como condição para a compra do Imóvel Barra, uma garantia de renda, para 60% da área locável, no valor de R\$ 75,00/m<sup>2</sup>/mês, ajustado pelo IGP-M, pelo prazo de 30 meses a contar do término da vigência do contrato de locação.

Ocupação: foi projetado que o Edifício Barra e os demais ativos que poderão ser adquiridos pelo Fundo estarão totalmente ocupados no horizonte projetado neste estudo.

Receita de aluguel: expectativa de queda na receita de aluguel no Imóvel Barra após o término do contrato atípico. A queda projetada é dos atuais R\$127,46/m<sup>2</sup>/mês para R\$75,00/m<sup>2</sup>/mês ajustado pelo IGP-M. Para os demais ativos que poderão ser adquiridos pelo Fundo, foram mantidos os valores vigentes atualmente, pois estima-se que tais valores de aluguel estão em patamares compatíveis com o mercado em suas respectivas regiões.

### Principais premissas de custos

<b>Custos da Oferta</b>	<b>BRL</b>	<b>% da Captação</b>
Comissão de Distribuição	12,000,000	3.00%
Comissão de Estruturação	2,000,000	0.50%
Assessor Legal	120,000	0.03%
Taxa de Registro na CVM	317,314	0.08%
Taxa da Anbima	14,144	0.00%
Custo de Marketing	200,000	0.05%
Registros e Publicidade Legal	132,480	0.03%
B3 - Taxa de análise para listagem/anuidade	9,812	0.00%
B3 - Taxa oferta pública de distribuição	11,703	0.00%
B3 - Taxa de distribuição fixa	35,108	0.01%
B3 - Taxa de distribuição variável	140,000	0.04%
<b>Total</b>	<b>14,980,561</b>	<b>3.75%</b>

<b>Despesas Recorrentes</b>		
Taxa de Administração	% a.a.sobre o PL	0.17%
Taxa de Administração mínima	BRL ao mês	15,000
Taxa de Consultoria	% a.a.sobre o PL	1.00%
Taxa de Escrituração	% a.a.sobre o PL	0.00%
Auditoria	BRL ao ano	29,000
Anuidade B3	BRL ao ano	9,126
Taxa de Custódia	% a.a.sobre o PL	0.00%
Outros Custos	BRL ao mês	4,000

## Resultados Obtidos

Com base nas premissas e considerações apresentadas, segue abaixo a projeção de resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo, em termos nominais e reais.

DRE em R\$	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
<b>Receitas</b>	<b>58,603,489</b>	<b>52,691,395</b>	<b>50,967,785</b>	<b>53,006,496</b>	<b>55,126,756</b>
(+) Aluguéis Portfolio Atual	25,595,217	18,161,615	16,068,943	16,711,701	17,380,169
(+) Aluguéis Portfolio Novo	33,008,272	34,529,780	34,898,842	36,294,795	37,746,587
<b>Despesas</b>	<b>-15,261,033</b>	<b>-15,006,629</b>	<b>-15,356,030</b>	<b>-15,308,784</b>	<b>-15,224,306</b>
(-) Taxa de Administração	-850,705	-850,705	-850,705	-850,705	-850,705
(-) Taxa de Consultoria	-5,004,148	-5,004,148	-5,004,148	-5,004,148	-5,004,148
(-) Auditoria	-29,000	-30,160	-31,366	-32,621	-33,926
(-) Anuidade B3	-9,126	-9,491	-9,871	-10,266	-10,676
(-) Condomínio e IPTU (área vaga)	0	0	0	0	0
(-) Outras Despesas	-48,000	-49,920	-51,917	-53,993	-56,153
(-) Accrua Inflação na Dívida	-3,848,683	-3,098,060	-2,942,310	-2,920,465	-2,880,232
(-) Despesa Financeira Caixa	-5,471,370	-5,964,145	-6,465,713	-6,436,586	-6,388,465
<b>Resultado Líquido</b>	<b>43,342,456</b>	<b>37,684,766</b>	<b>35,611,754</b>	<b>37,697,713</b>	<b>39,902,450</b>
<b>Rendimentos Pagos pelo FII UB5 (Br) Office</b>					
Rendimento Anual	43,342,456	37,684,766	35,611,754	37,697,713	39,902,450
Rendimento Anual por Cota (BRU/cota)	8.33	7.24	6.84	7.24	7.67
Rendimento Mensal por Cota (BRU/cota)	0.69	0.60	0.57	0.60	0.64
<b>Rendimentos Pagos pelo FII UB5 (Br) Office em Termos Reais</b>					
Rendimento Anual por Cota (BRU/cota)	8.01	6.96	6.58	6.96	7.37
Rendimento Mensal por Cota (BRU/cota)	0.67	0.58	0.55	0.58	0.61

A estratégia para gerar os resultados estimados acima está apoiada na gestão eficiente dos contratos de aluguel e na prospecção ativa de novos locatários. A Consultora de Investimento conta com equipe de profissionais que atuam desde a formação da indústria de FIIs no Brasil, com vasta experiência e comprovado sucesso no setor.

São Paulo, 23 de Setembro de 2019.



Por: Marcos Pertierra  
Cargo: Sócio - Diretor



Por: Marcos Pertierra  
Cargo: Sócio - Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO VI**

---

CONTRATO DE AQUISIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO  
DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS**

**BR PROPERTIES S/A.**, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A, Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/ME sob nº 06.977.751/0001-49, neste ato devidamente representada por seus representantes legais, doravante simplesmente designada **BR PROPERTIES**; e

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 32.274.163/0001-59, neste ato devidamente representado por sua administradora **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, doravante simplesmente denominado **FUNDO**.

E na qualidade de **ANUENTE**:

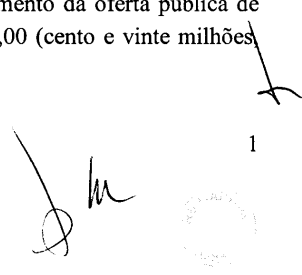
**BRPR 56 SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A** (atual denominação de **WTORRE VRJ SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A**), com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, 18º andar, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/ME sob nº 06.137.677/0001-52, neste ato devidamente representada por seus representantes legais, doravante simplesmente designada **BRPR 56**;

A **BR PROPERTIES** e o **FUNDO** são doravante designados, individual e indistintamente, como “Parte” e, em conjunto, como “Partes”, conforme aplicável.

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) A **BR PROPERTIES** e o **FUNDO** firmaram em 11 de janeiro de 2019, o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e outras Avenças (“Promessa de Compra e Venda de Imóvel”) tendo por objeto o Imóvel Alphaville e o Imóvel Barra, devidamente descritos e caracterizados na Promessa de Compra e Venda de Imóvel;
- (ii) Em 21 de março de 2019, as partes celebraram o Primeiro Aditamento à Promessa de Compra e Venda de Imóvel, para alterar determinadas condições originalmente estipuladas, notadamente para prever a possibilidade de aquisição individualizada dos Imóveis;
- (iii) No último dia 25 de abril, foi publicado o Anúncio de Encerramento da oferta pública de cotas do **FUNDO**, tendo sido captado o valor total de R\$ 120.529.200,00 (cento e vinte milhões, quinhentos e vinte e nove mil e duzentos reais);

1



(iv) As Partes desejam alterar o objeto da Promessa de Compra e Venda de Imóvel para que passe a contemplar apenas a fração ideal correspondente a 70% (setenta por cento) do Imóvel Barra;

(v) As partes, tal como previsto na Promessa de Compra e Venda de Imóvel, desejam ajustar as condições pelas quais será feita a Securitização Saldo Devedor; e

(vi) As partes desejam distratar as condições estabelecidas para a compra e venda do Imóvel Alphaville.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças (“Aditamento Promessa de Compra e Venda de Imóvel”), que se obrigam a cumprir por si, seus bens, herdeiros e sucessores, a qualquer tempo, e que se regerá mediante as seguintes cláusulas, termos e condições, a saber:

1. Em razão das alterações mencionadas nos Considerandos, as Partes concordam em (a) alterar a redação dos Considerandos, bem como das cláusulas 1.1, 1.1.2, 2.1 a 2.4, 5.1 a 5.4 (com a alteração da respectiva numeração), 7.1, 8.9, 9.3 e 9.4; (b) excluir as cláusulas 1.2, 1.3, 2.3.1, 2.3.1.1, 2.3.2, 2.4.1 a 2.4.5, 3.1 a 4.3, 6.1, 9.1, 9.1.1, 9.1.2, 9.5 e 9.6; e (c) incluir as cláusulas II.1, 2.4, 3.1 a 3.13, 5.1 a 5.7 e 9.8 da Promessa de Compra e Venda de Imóvel, bem como de seu Anexo I, que passa a vigor com a redação constante da Consolidação (abaixo definida).

2. Além das alterações acima mencionadas, as Partes concordam em alterar a numeração das cláusulas da Promessa de Compra e Venda de Imóvel, conforme redação final refletida na Consolidação.

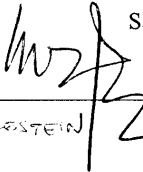
3. Fica expressamente distratada a compra e venda do Imóvel Alphaville, tal como tratada na Promessa de Compra e Venda de Imóvel, nada mais havendo a ser reclamado de uma parte à outra em relação à aquisição do Imóvel Alphaville.

4. Permanecem inalteradas todas as demais cláusulas e condições estipuladas na Promessa de Compra e Venda de Imóvel que não tenham sido expressamente modificadas por este instrumento, obrigando-se as partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

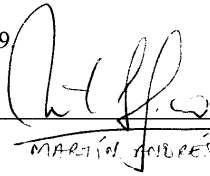
5. Por fim, para melhor compreensão da Promessa de Compra e Venda de Imóvel, as partes decidem consolidar o instrumento ora aditado, que passará a vigorar com a redação integral constante do Anexo I (“Consolidação”).


E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 05 de julho de 2019

  
ANDRÉ BEBERSTEIN

**BR PROPERTIES S/A**

  
MARTÍN ANDRÉS SACO

  
DANILA A. BONIFÁCIO BOCUMEL  
DIRETORA

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE**  
por sua administradora **BRL TRUST DTVM S/A**

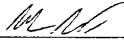
Anuente:

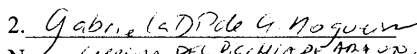
  
ANDRÉ BEBERSTEIN - GREGOR

  
JANESKA RUFFON  
PROCURADORA

**BRPR 56 SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A**

Testemunhas:

1.   
Nome: MARCELO R. SILVA  
RG: 30.514.543-5  
CPF: 224.144.318-22

2.   
Nome: GABRIELA DE D. P. G. NOGUEIRA  
RG: 3382751-0  
CPF: 910.941.008-85

**ANEXO I**  
**CONSOLIDAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE**  
**COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS, ADITADO EM 05 DE JULHO**  
**DE 2019**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO**  
**DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS**

**BR PROPERTIES S/A.**, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A, Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/ME sob nº 06.977.751/0001-49, doravante simplesmente designada **BR PROPERTIES**; e

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE**, inscrito no CNPJ/ME sob nº 32.274.163/0001-59, neste ato devidamente representado por sua administradora **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, doravante simplesmente denominado **FUNDO**.

E na qualidade de **ANUENTE**:

**BRPR 56 SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A** (atual denominação de **WTORRE VRJ SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A**), com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, 18º andar, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/ME sob nº 06.137.677/0001-52, doravante simplesmente designada **BRPR 56**;

A **BR PROPERTIES** e o **FUNDO** são doravante designados, individual e indistintamente, como “Parte” e, em conjunto, como “Partes”, conforme aplicável.

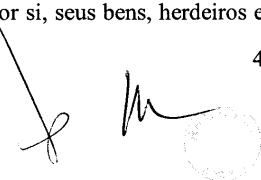
**CONSIDERANDO QUE:**

(ii) A **BR PROPERTIES** é proprietária do imóvel a seguir descrito e caracterizado na cláusula 1.1 abaixo; e

(ii) O **FUNDO** tem interesse na aquisição da fração ideal de 70% (setenta por cento) do Imóvel Barra, abaixo definido (“Imóvel”);

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças (“Contrato”), que se obrigam a cumprir por si, seus bens, herdeiros e

4



sucessores, a qualquer tempo, e que se regerá mediante as seguintes cláusulas, termos e condições, a saber:

## I. DO OBJETO

1.1. Constitui objeto deste instrumento a aquisição do Imóvel (acima definido) que corresponde à fração ideal de 70% (setenta por cento) do empreendimento imobiliário, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, a seguir descrito e caracterizado (“Imóvel Barra”).

(a) Loja A situada na Avenida Ayrton Senna nº 2200, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 154 vagas externas descobertas e correspondente fração de 4/100 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 46735 medindo 100,00m de frente onde é atingido por uma Faixa Non Aedificandi com 20,00m de largura; 100,00m de fundo; 282,75m de ambos os lados, confrontando à direita com o lote 4 do PAL 37686, ao fundo com o lote 2 do PAL 46735, de propriedade da WT Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A e a esquerda com o prédio nº 2150 da Avenida Ayrton Senna, objeto da matrícula 304.064, do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Rio de Janeiro. O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município do Rio de Janeiro sob nº 3.107.039-4.

A matrícula 304.064 aponta os seguintes ônus:

(i) Av. 02 da matrícula 304.064: Obrigação de doação, ao Município do Rio de Janeiro, de área correspondente a 8% do terreno em caso de loteamento do imóvel.

(ii) Av. 03 da matrícula 304.064 – averbação por transporte da locação celebrada em 15/12/04, com a Telerj Celular, inscrita no CNPJ sob o nº 02.330.506/0001-94, pelo prazo de 15 anos, com início em 05/03/07, com cláusula de vigência em caso de alienação (“Locação Telefônica”), objeto do Av. 03 da matrícula 304.062.

(iii) Av.04 da matrícula 304.064 – averbação por transporte da alienação fiduciária, em favor de Pentágono S.A. DTVM, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.343.682/0001-38 (“Pentágono”), para garantia de dívida, no valor de R\$ 126.900.000,00 (cento e vinte e seis milhões e novecentos mil reais), aos juros de 9,5% ao ano, calculados pelo sistema IGP-M/FGV, a ser pago em 15 anos, vencendo-se a primeira em 07/03/07 e as subsequentes no primeiro dia útil subsequente ao vencimento de cada período anual correspondente (“Alienação Fiduciária Imóvel Barra”), objeto do R.04 da matrícula 304.062.

(iv) Av. 05 e Av. 07 da matrícula 304.064 – averbação por transporte da Securitização de créditos imobiliários, instituída pelo instrumento particular datado de 19/05/06, feita pela WTorre VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A., no valor de R\$ 126.900.000,00 (cento e vinte e seis

milhões e novecentos mil reais), com vencimento final em 07/03/2021, tendo como agente fiduciário a Pentágono (“Securitização Imóvel Barra”), objeto da Av.05 da matrícula 304.062.

(b) Sala 101 com dependências no 2º e 3º pavimento do prédio em construção situado na Avenida Ayrton Senna nº 2200, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 634 vagas cobertas situadas no subsolo e correspondente fração de 96/100 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 46735 medindo 100,00m de frente onde é atingido por uma Faixa Non Aedificandi com 20,00m de largura; 100,00m de fundo; 282,75m de ambos os lados, confrontando à direita com o lote 4 do PAL 37686, ao fundo com o lote 2 do PAL 46735 de propriedade de WT Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A e a esquerda com o prédio nº 2150 da Avenida Ayrton Senna, objeto da matrícula 304.065, do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Rio de Janeiro. O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município do Rio de Janeiro sob nº 3.107.040-2.

A matrícula 304.065 aponta os seguintes ônus:

(i) Av. 02 da matrícula 304.065: Obrigação de doação, ao Município do Rio de Janeiro, de área correspondente a 8% do terreno em caso de loteamento do imóvel.

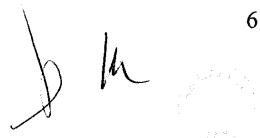
(ii) Av. 03 da matrícula 304.065 – averbação por transporte da Locação Telefônica, objeto do Av. 03 da matrícula 304.062.

(iii) Av.04 da matrícula 304.065 – averbação por transporte da Alienação Fiduciária Imóvel Barra, objeto do R.04 da matrícula 304.062.

(iv) Av. 05 e 07 da matrícula 304.065 – averbação por transporte da Securitização Imóvel Barra, averbada na matrícula 304.062, Av.05.

**1.1.1.** O Imóvel Barra foi adquirido pela **BRPR 56** (anteriormente denominada WTORRE VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.) parte por compra ao Banco Santander (Brasil) S.A, através da escritura de 28/11/05 do 24º Ofício, livro 5489, fl. 132 e aditamento de 15/03/06 do 24º Ofício, livro 5503, fl. 114, registrada em 28/03/06 com o nº 45 na matrícula 204376 e parte por compra a WT Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A, através da escritura de 02/06/06 do 24º Ofício, livro 5512, fl. 147, rerratificada pela escritura de 08/06/06 do 24º Ofício, Livro 5512, fl. 165 e rerratificada pela escritura de 20/06/06 do 24º Ofício, livro 5512, fl. 191 hoje registradas com o nº 3 na matrícula 299738.

**1.1.2.** Em 08 de abril de 2019, foi aprovada a cisão parcial da **BRPR 56** e a incorporação da parcela cindida pela **BR PROPERTIES**, sua única acionista, que passou a ser a única proprietária do Imóvel Barra, conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária da **BR PROPERTIES**, arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob o nº 227.277/19-3, em 26 de

 6



abril de 2019. A transferência do Imóvel Barra à **BR PROPERTIES** considerar-se-á concluída com a comprovação do registro, nas respectivas matrículas imobiliárias, da transferência do Imóvel Barra para a **BR PROPERTIES** (“Transferência Imóvel Barra”).

**1.1.3.** O Imóvel, bem como a fração remanescente do Imóvel Barra, correspondente a 30% (trinta por cento) do referido imóvel (“Fração Remanescente do Imóvel Barra”) encontram-se locados à Telefônica Brasil S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.558.157/0001-62 (incorporadora da Vivo S.A., anteriormente denominada Telerj Celular) (“Telefônica”), sendo o aluguel anual de R\$ 35.500.065,95 (trinta e cinco milhões, quinhentos mil, sessenta e cinco reais e noventa e cinco centavos), base de Março/2019 (“Contrato de Locação Telefônica”).

**1.1.4.** Com lastro no Contrato de Locação Telefônica, a **BRPR 56**, na qualidade de securitizadora de recebíveis imobiliários, emitiu Certificados de Recebíveis Imobiliários cujo prazo de pagamento encerrar-se-á em 07/03/2021 (“CRI Existente”). Como garantia do CRI Existente, a **BRPR 56** constituiu em favor da Pentágono, na qualidade de agente fiduciário da emissão dos CRI Existente, a Alienação Fiduciária Imóvel Barra.

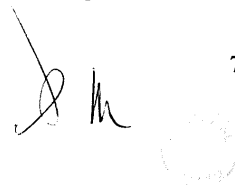
## **II. DA PROMESSA DE VENDA, PREÇO DE AQUISIÇÃO E COMPRA E FORMA DE PAGAMENTO**

**2.1.** Por este Contrato e na melhor forma de direito, a **BR PROPERTIES** compromete-se e obriga-se a vender o Imóvel ao **FUNDO**, incluindo-se as acessões, construções e benfeitorias necessárias existentes no Imóvel e, o **FUNDO**, por sua vez, compromete-se e obriga-se a comprar o Imóvel observadas as cláusulas e condições estabelecidas adiante.

**2.2.** O preço total certo e ajustado para aquisição do Imóvel é de R\$ 184.800.000,00 (cento e oitenta e quatro milhões e oitocentos mil reais) (“Preço de Aquisição”) que exclusivamente para fins fiscais é dividido da seguinte forma: R\$ 7.392.000,00 (sete milhões, trezentos e noventa e dois mil reais), correspondente à matrícula 304.064 e R\$ 177.408.000,00 (cento e setenta e sete milhões e quatrocentos e oito mil reais), correspondente à matrícula 304.065.

**2.3.** A efetivação da aquisição do Imóvel estava condicionada à emissão, subscrição e integralização efetiva de cotas do **FUNDO**, em valor suficiente para arcar com o pagamento do Preço de Aquisição. Considerando a conclusão da Oferta com a captação de valor inferior ao Preço de Aquisição, as Partes resolvem estabelecer nova forma de pagamento do Preço de Aquisição, na forma prevista nas cláusulas a seguir.

**2.4.** No dia útil seguinte ao que for verificado o cumprimento das condições precedentes previstas na cláusula 2.6 do Contrato de Cessão (definido na Cláusula 3.2 abaixo), conforme comunicado ao **FUNDO** pela Securitizadora, o **FUNDO** deverá efetuar o pagamento de um sinal equivalente a: R\$




 7

114.800.000,00 (cento e quatorze milhões e oitocentos mil reais), acrescido do: a) valor proporcional do aluguel a que faz jus a **BR PROPERTIES** por conta do aluguel proporcional do Imóvel, correspondente ao período compreendido entre os meses de março de 2019 e a data do pagamento do sinal, quando será transmitida a posse do Imóvel ao **FUNDO** e deduzido do: b) valor correspondente a 70% (setenta por cento) das parcelas remanescentes do CRI Existente trazidas a valor presente, até a data de pagamento do sinal, pela taxa de desconto de 8,0% (oito por cento) ao ano (“Sinal”). O Sinal deverá ser depositado pelo **FUNDO**, na conta corrente nº 07296-7, mantida pela **BR PROPERTIES** junto à agência 1248 do banco Itaú Unibanco S.A (“Conta BRPR”).

**2.4.1.** No dia útil seguinte ao que for verificado o cumprimento das condições precedentes previstas na cláusula 2.6 do Contrato de Cessão, conforme comunicado ao **FUNDO** pela Securitizadora, o **FUNDO** deverá efetuar o pagamento do saldo devedor, no valor de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) (“Saldo Devedor”). O Saldo Devedor deverá ser pago à **BR PROPERTIES** com a utilização dos recursos decorrentes da securitização do Saldo Devedor (“Securitização Saldo Devedor”), na forma estabelecida na cláusula 3.4. abaixo. Os certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), deverão ser emitidos, em uma ou mais séries, pela **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, parte - Itaim Bibi, 04538-132, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Securitizadora”), tendo como lastro os créditos imobiliários decorrentes do Saldo Devedor, tal como estipulado neste instrumento. Os CRI serão submetidos a regime fiduciário, e será nomeado para atuar como agente fiduciário a Pentágono, já qualificada (“Agente Fiduciário”).

**2.4.2.** Para a Transferência do Imóvel Barra a **BR PROPERTIES** está adotando providências administrativas junto à Municipalidade do Rio de Janeiro, visando à obtenção de guia de não incidência de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (“ITBI”), em função do quanto previsto na Lei Municipal do Município do Rio de Janeiro nº 1.364/88, inciso II, artigo 6º. Caso referido procedimento tenha resultado negativo, compromete-se a **BR PROPERTIES** a não ingressar com qualquer medida judicial visando à mesma finalidade, para não retardar a conclusão da Transferência Imóvel Barra. Compromete-se ainda a **BR PROPERTIES** a, no prazo de 180 (cento e oitenta dias) dias a contar da presente data, caso ainda não tenha sido concluído o procedimento administrativo, efetuar o pagamento do referido ITBI e protocolar o pedido de registro da cisão parcial antes referida, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

**2.4.3.** A comprovação da conclusão da Transferência Imóvel Barra, mediante a apresentação das respectivas matrículas atualizadas, deverá ser comprovada ao **FUNDO** em até 210 (duzentos e dez) dias a contar da presente data, prorrogáveis uma única vez por até 60 (sessenta) dias desde que a **BR PROPERTIES** comprove estar tomando, tempestivamente, as medidas pertinentes, sob pena de multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), limitado ao valor do Sinal, devidamente atualizado.

   8

**2.4.4.** Até a data avençada na cláusula 3.1. abaixo, a Transferência Imóvel Barra deverá estar concluída, sob pena de não ser possível a conclusão das providências para a formalização da garantia de alienação fiduciária do Imóvel relacionada à Securitização Saldo Devedor, descrita na Cláusula 3.1 abaixo. Ocorrendo essa hipótese, os créditos decorrentes do Saldo Devedor que serão objeto da cessão de créditos referida na cláusula 2.4.1. deverão ser recomprados pela **BR PROPERTIES**, pelo seu valor presente.

**2.4.5.** Ocorrendo a hipótese prevista na cláusula 2.4.4. acima, o **FUNDO** poderá optar entre i) conceder à **BR PROPERTIES** um prazo adicional de até 180 (cento e oitenta) dias para a conclusão da Transferência Imóvel Barra, caso em que o pagamento do Saldo Devedor no tempo, modo e prazos previstos neste instrumento continuará vigente ou ii) considerar rescindido de pleno direito este compromisso de compra e venda, ocasião em que deverão ser-lhe restituídos pela **BR PROPERTIES** todos os custos até então incorridos pelo **FUNDO** com a realização da Securitização Saldo Devedor, além do reembolso integral do Sinal, devidamente atualizado desde o seu efetivo pagamento, e até o recebimento, pela variação positiva do IPCA/IBGE além do reembolso total dos valores pagos pelo **FUNDO**, diretamente à **RB CAPITAL**, a título de pagamento do Saldo Devedor.

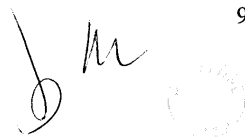
**2.4.6.** Ocorrendo a rescisão indicada no item ii) acima, o **FUNDO** deverá devolver a posse do Imóvel à **BR PROPERTIES**, contra o pagamento dos valores indicados na cláusula 2.4.5.

## **II.1. DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DA FRAÇÃO REMANESCENTE DO IMÓVEL BARRA**

**2.4.8.** Adicionalmente, por este Contrato e na melhor forma de direito, a **BR PROPERTIES** compromete-se e obriga-se a vender ao **FUNDO** a Fração Remanescente do Imóvel Barra, incluindo as acessões, construções e benfeitorias existentes na Fração Remanescente do Imóvel Barra, pelas mesmas condições comerciais estabelecidas entre as Partes no presente Contrato, em especial aquelas relacionadas ao Preço de Aquisição, observado o seu reajuste pelo IGP-M desde a data de pagamento do Sinal a ser então calculado de forma proporcional ao aqui estabelecido ("Preço de Aquisição da Fração Remanescente do Imóvel Barra"), tão logo o **FUNDO** promova novas emissões de cotas, por meio das quais seja captado valor suficiente para a realização da aquisição, no todo ou em parte, da Fração Remanescente do Imóvel Barra ("Ofertas de Cotas Subsequentes"). Observado o disposto na cláusula 2.4.9, todos os recursos captados por novas emissões deverão, obrigatoriamente, ser utilizados, prioritariamente, descontados os custos das respectivas ofertas, para a compra da Fração Remanescente do Imóvel Barra.

**2.4.8.1.** Observada a condição prevista na cláusula 2.4.8 acima, o **FUNDO** compromete-se e obriga-se a comprar a Fração Remanescente do Imóvel Barra, desde que observadas as mesmas condições estabelecidas no presente Contrato relacionadas ao Imóvel.

9



**2.4.8.2.** O **FUNDO** irá adquirir a Fração Remanescente do Imóvel Barra por meio de operação de securitização, em moldes semelhantes aos termos previstos neste instrumento, de pelo menos 20% (vinte por cento) do Preço de Aquisição da Fração Remanescente do Imóvel Barra. A não obtenção do financiamento na forma aqui estabelecida não desobrigará o **FUNDO** da aquisição da Fração Remanescente via uma ou mais emissões de cotas.

**2.4.8.3.** Até que seja adquirida a totalidade da Fração Remanescente do Imóvel Barra pelo **FUNDO**, diante da garantia outorgada nos termos da cláusula 9.1 abaixo, a **BR PROPERTIES** permanecerá responsável pela administração e cobrança do Contrato de Locação Telefônica e outros eventuais contratos de locação que venham a ser celebrados, assim como permanecerá responsável por interagir com os locatários para a obtenção dos documentos necessários e a realização das providências cabíveis, de modo a manter válidas e em devida ordem, as licenças de utilização do Imóvel.

**2.4.9.** Caso o **FUNDO** não adquira a totalidade da Fração Remanescente do Imóvel Barra até março de 2021, a **BR PROPERTIES** poderá buscar terceiros interessados na aquisição da totalidade ou parte da Fração Remanescente do Imóvel Barra e/ou na compra conjunta da Fração Remanescente do Imóvel Barra e do Imóvel, hipótese em que o **FUNDO** ficará obrigado a vender o Imóvel, desde que observado o disposto nas cláusulas abaixo.

**2.4.9.1.** O valor mínimo de venda do Imóvel Barra deverá ser definido por meio da média obtida através de 02 (dois) laudos de avaliação (“Laudos de Avaliação”), tendo por base o valor de mercado do Imóvel Barra, elaborados, às expensas do **FUNDO** e da **BR PROPERTIES**, competindo a cada Parte escolher uma, dentre as seguintes empresas de primeira linha: Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o n 02.730.611/0001-10, Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 02.636.857/0001-28, Jones Lang LaSalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 00.999.856/0001-12 ou CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 51.718.575/0001-85 (“Avaliadoras Aprovadas”) (“Valor Mínimo de Venda”). Para fins de clareza, na hipótese dos Laudos de Avaliação apresentarem diferença (i) menor ou igual a 10% (dez por cento) do valor de mercado do Imóvel Barra, o valor do Imóvel Barra será definido pela média aritmética dos Laudos de Avaliação; ou (ii) se maior que 10% (dez por cento), as Partes contratarão, em conjunto, arcando cada Parte com 50% (cinquenta por cento) do valor do laudo, um terceiro laudo, dentre as empresas acima indicadas, a qual deverá se manifestar acerca dos Laudos de Avaliação, e o resultado final será o valor mínimo de venda do Imóvel Barra.

### **III - DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO SALDO DEVEDOR**

**3.1.** Para viabilizar a Securitização Saldo Devedor a **BR PROPERTIES** obriga-se a constituir, em até 90 (noventa) dias contados da liquidação do CRI Existente, prorrogável uma única vez, por igual prazo, desde que a **BR PROPERTIES** demonstre estar envidando os seus melhores esforços

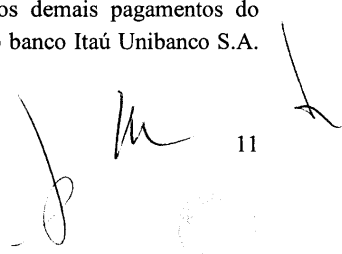
10

visando à conclusão do respectivo processo, a alienação fiduciária da propriedade do Imóvel, concomitantemente ao cancelamento da Securitização Imóvel Barra e da Alienação Fiduciária Imóvel Barra para garantia, exclusivamente real, da cessão de créditos que será celebrada no âmbito da Securitização Saldo Devedor (“Nova AF Imóvel”). A outorga da garantia real aqui referida não representará infração ao quanto previsto no artigo 35 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, uma vez que será a **BR PROPERTIES**, e não o **FUNDO**, a outorgante da garantia fiduciária, sendo certo que a escritura definitiva do Imóvel, com a transferência do domínio do Imóvel ao **FUNDO** somente ocorrerá após a integral liquidação do Saldo Devedor. O **FUNDO** e a **BR PROPERTIES**, de comum acordo, poderão, previamente à quitação do Saldo Devedor, celebrar a escritura de cessão dos direitos remanescentes sobre o Imóvel, considerando a Nova AF Imóvel.

**3.2.** O contrato de cessão de créditos deverá ser celebrado entre a **BR PROPERTIES**, a Securitizadora e o **FUNDO** e não deverá estabelecer quaisquer obrigações e/ou responsabilidades da **BR PROPERTIES** perante a Securitizadora e/ou os futuros titulares dos certificados de recebíveis imobiliários (“Contrato de Cessão”), exceto em relação à existência dos créditos imobiliários cedidos, ressalvadas as obrigações inerentes à **BR PROPERTIES**, na qualidade de vendedora do Imóvel. Todas as obrigações, responsabilidades, declarações e garantias, assim como os custos e despesas inerentes à Securitização do Saldo Devedor deverão ser arcados, exclusivamente, pelo **FUNDO**.

**3.3.** A Securitização Saldo Devedor não poderá representar a criação de qualquer ônus adicional à **BR PROPERTIES**, além das obrigações já indicadas na cláusula 3.1.

**3.4.** O **FUNDO** pagará o Saldo Devedor à **BR PROPERTIES** com os recursos captados por meio da Securitização Saldo Devedor nos termos da cláusula 2.4.1 acima. Os CRI a serem emitidos deverão prever pagamento de remuneração pelo **FUNDO** ao(s) titulares dos CRI a ser realizado em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais. As parcelas mensais deverão ser atualizadas segundo a variação do IPCA/IBGE (Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) do segundo mês imediatamente anterior à data de pagamento da prestação e acrescidas de juros de 8,25% (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano (“Remuneração”). As parcelas deverão ser calculadas segundo o sistema francês de amortização (Tabela Price), a partir do mês de abril de 2021, inclusive, e até o 179º mês, inclusive, sendo certo que no 180º mês o **FUNDO** deverá realizar a amortização de 10% (dez por cento) do Saldo Devedor, conforme Tabela fluxo de Securitização do Saldo Devedor prevista no Anexo II. Até o mês de março de 2021 (inclusive), o **FUNDO** somente pagará a parcela correspondente aos juros, com carência de amortização de principal, mediante a utilização dos recursos que compõem o Fundo para Pagamento dos Juros, abaixo definido, posteriormente, os demais pagamentos do **FUNDO** serão pagos na conta corrente nº 12845-3, agência nº 0910, do banco Itaú Unibanco S.A.



(“Conta do Patrimônio Separado”), de titularidade da Securitizadora, integrante do patrimônio separado vinculado à emissão dos novos CRI.

**3.5.** Para o pagamento da primeira parcela mensal aqui prevista, o **FUNDO** deverá pagar valor equivalente a R\$ 463.957,68 (quatrocentos e sessenta e três mil, novecentos e cinquenta e sete reais e sessenta e oito centavos) adicionado da atualização segundo a variação do IPCA/IBGE do mês de junho.

**3.6.** O **FUNDO** irá depositar, na mesma data de pagamento do Sinal, na conta corrente nº 12850-3, mantida junto à agência 0910 do banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora (“Conta Fundos 01”), montante correspondente à metade do valor total da Remuneração incidente sobre o Saldo Devedor entre os meses de julho de 2019 e março de 2021 (inclusive), que, nesta data, equivale a R\$ 4.639.500,00 (quatro milhões, seiscentos e trinta e nove mil e quinhentos reais) (“Fundo para Pagamento dos Juros 01”) e na conta corrente nº 13220-8, mantida junto à agência 0910 do banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora (“Conta Fundos 02”), que em conjunto com a Conta Fundos 01, “Contas Fundos”), montante correspondente à metade do valor total da Remuneração incidente sobre o Saldo Devedor entre os meses de julho de 2019 e março de 2021 (inclusive), que, nesta data, equivale a R\$ 4.639.500,00 (quatro milhões, seiscentos e trinta e nove mil e quinhentos reais) (“Fundo para Pagamento dos Juros 02”, e em conjunto com o Fundo para Pagamento dos Juros 01, “Fundos para Pagamento dos Juros”). Os recursos dos Fundos para Pagamento dos Juros serão mantidos pela Securitizadora nas Contas Fundos e deverão ser aplicados nas Aplicações Financeiras (abaixo definidas), sendo certo que a remuneração obtida através destas aplicações será de titularidade do **FUNDO**, líquida de tributos.

**3.6.1.** A Securitizadora deverá utilizar os recursos do Fundo para Pagamento dos Juros para a realização dos pagamentos mensais da Remuneração devida pelo **FUNDO** até o mês de março de 2021, inclusive.

**3.6.1.1.** Após o pagamento da Remuneração referente ao mês de março de 2021, eventuais recursos remanescentes do Fundo para Pagamento dos Juros deverão ser imediatamente restituídos ao **FUNDO**.

**3.7.** Após a constituição dos Fundos para Pagamento dos Juros e dos Fundos de Reserva (abaixo definido) durante todo o prazo de pagamento do Preço de Aquisição, obriga-se o **FUNDO** a comprovar, mensalmente, à Securitizadora a disponibilidade de um caixa mínimo correspondente a R\$ 5.950.000,00 (cinco milhões, novecentos e cinquenta mil reais) (“Valor do Caixa Mínimo”), ressalvada eventual impossibilidade legal ou regulatória que obrigue o **FUNDO** a distribuir referido valor, no todo ou em parte, diante da previsão contida no parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei 8668/93”). Na hipótese de ser apurada, pela Securitizadora, a insuficiência do Valor do Caixa Mínimo, o **FUNDO** deverá providenciar seu reenquadramento, em

12

até 30 (trinta) dias contados de notificação que lhe for encaminhada pela Securitizadora, neste sentido.

**3.8.** Ainda para viabilizar a Securitização Saldo Devedor, o **FUNDO** está de acordo em constituir, na mesma data do Pagamento do Sinal, dois fundos de reserva (“Fundos de Reserva”), mediante o depósito, nas Contas Fundos, do valor de R\$ 1.033.000,00 (um milhão e trinta e três mil reais) (“Valor Mínimo dos Fundos de Reserva”) cada, assim como a constituir, oportunamente, a cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes da locação do Imóvel, tão logo seja quitado o CRI Existente (“Cessão Fiduciária de Recebíveis”). A Cessão Fiduciária de Recebíveis deverá ser constituída pelo **FUNDO** em favor da Securitizadora, em garantia do pagamento do Saldo Devedor, na forma acordada neste instrumento, e deverá, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês a contar da presente data, e até a liquidação do Saldo Devedor e consequentemente dos novos CRI, observar o índice correspondente a, no mínimo, 1,20x o DSCR, abaixo definido.

Por DSCR entende-se a razão entre (i) o “NOI Caixa”, assim consideradas as receitas decorrentes da locação ou exploração comercial do Imóvel devidamente recebidas no respectivo trimestre de apuração, deduzido das despesas de administração, gestão e manutenção do Imóvel (incluindo suas áreas não ocupadas); e (ii) o valor da soma das prestações mensais do CRI no respectivo trimestre, com início de mensuração no 36º (trigésimo sexto) mês contados da data de emissão do CRI;

**3.8.1.** O **FUNDO** se compromete, ainda, a complementar os Fundos de Reserva, desde que verificadas as seguintes hipóteses:

(i) se no período compreendido entre o 31º (trigésimo primeiro) mês contados da data de emissão dos CRI, inclusive, e o 36º (trigésimo sexto) mês contados da data de emissão dos CRI, inclusive, for identificada pela Securitizadora a ocupação média do Imóvel em percentual inferior a 60% (sessenta por cento) de sua área total locável, o **FUNDO** deverá reforçar os Fundos de Reserva até que os mesmos atinjam o valor de R\$ 1.377.000,00 (um milhão, trezentos e setenta e sete mil reais) cada, nesta data, que será corrigido monetariamente, conforme cláusula 3.4 desta Promessa de Compra e Venda;

(ii) se no período compreendido entre o 37º (trigésimo sétimo) mês contados da data de emissão dos CRI, inclusive, e o 42º (quadragésimo segundo) mês contados da data de emissão dos CRI, inclusive, for identificada pela Securitizadora a ocupação média do Imóvel em percentual inferior a 70% (setenta por cento), o **FUNDO** deverá reforçar os Fundos de Reserva até que os mesmos atinjam o valor de R\$ 1.722.000,00 (um milhão, setecentos e vinte e dois mil reais) cada, nesta data, que será corrigido monetariamente, conforme cláusula 3.4 desta Promessa de Compra e Venda; e

(iii) se no período compreendido entre o 43º (quadragésimo terceiro) mês contados da data de



emissão dos CRI, inclusive, e a data de vencimento do CRI, for identificada pela Securitizadora a ocupação do Imóvel em percentual inferior a 70% (setenta por cento), o **FUNDO** deverá reforçar os Fundos de Reserva até que os mesmos atinjam o valor de R\$ 2.066.000,00 (dois milhões e sessenta e seis mil reais) cada, nesta data, que será corrigido monetariamente, conforme cláusula 3.4 desta Promessa de Compra e Venda.

**3.8.1.1.** O **FUNDO** deverá providenciar o reforço dos Fundos de Reserva, nos termos previstos na cláusula 3.8.1 acima, em até 30 (trinta) dias contados de notificação que lhe seja encaminhada pela Securitizadora, neste sentido.

**3.8.1.2.** Uma vez demonstrada pelo **FUNDO** à Securitizadora a ocupação média do Imóvel em percentual igual ou superior a 70% (setenta por cento) de sua área total locável, os valores que excederem o Valor Mínimo dos Fundos de Reserva deverão ser restituídos ao **FUNDO**, em até 2 (dois) Dias Úteis, sendo certo que na hipótese de ser verificada pela Securitizadora a ocupação do Imóvel em percentual inferior àqueles previstos nas alíneas (i), (ii) e (iii) da cláusula 3.8.1, conforme o caso, o **FUNDO** deverá reforçar os Fundos de Reserva, observados os mesmos procedimentos previstos na referida cláusula.

**3.8.1.3.** Para a viabilização da apuração prevista na cláusula 3.8.1 acima, o **FUNDO** deverá disponibilizar, semestralmente, à Securitizadora, relatório contendo informações referentes às locações vigentes.

**3.9.** Os recursos dos Fundos de Reserva serão mantidos pela Securitizadora até a liquidação integral dos CRI nas Contas Fundos dos CRI e deverão ser aplicados em (a) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e/ou (c) cotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM n.º 555/14, de renda fixa, com perfil conservador e liquidez diária ("Aplicação Financeira"), sendo certo que a remuneração obtida através das aplicações será de titularidade do **FUNDO**, líquida de tributos.

**3.10.** A Securitizadora poderá utilizar dos Fundos de Reserva, o valor correspondente a até 1 (uma) prestação do CRI para complementar os pagamentos mensais devidos pelo **FUNDO** caso o Imóvel não tenha fluxo de recebíveis decorrentes da locação de suas unidades, cedidos fiduciariamente, observada a obrigação do **FUNDO** de recomposição dos Fundos de Reserva, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da respectiva notificação.

**3.11.** Até o 24º mês, inclusive, a contar do pagamento do Sinal, é vedado ao **FUNDO** promover a antecipação dos pagamentos das parcelas do Saldo Devedor, no todo ou em parte.



3.11.1. Entre o 25º mês e o 48º mês, inclusive, a contar do pagamento do Sinal, caso o **FUNDO** tenha a intenção de promover o pagamento antecipado, no todo ou em parte, das parcelas do Saldo Devedor, deverá comunicar a Securitizadora com antecedência de 30 (trinta) dias, e ficará sujeito ao pagamento do Saldo Devedor, acrescido da penalidade de pré-pagamento correspondente ao:

a) valor presente das parcelas remanescentes do Saldo Devedor, calculado utilizando-se a NTN-B de duration equivalente ao duration remanescente da operação de securitização, deduzida da alíquota de Imposto de Renda aplicável para investimentos de pessoas físicas em NTN-Bs com prazo de vencimento equivalente. Do montante obtido, será deduzido o saldo devedor da operação de securitização atualizado pela taxa de emissão do CRI e a diferença, caso positiva, será equivalente à penalidade de pré-pagamento, conforme fórmula a seguir. Caso a diferença seja negativa, não será aplicável a penalidade de pré-pagamento (“Prêmio de Pré-Pagamento A”).

$$Prêmio = Máximo \left[ 0 ; \left[ \frac{\left(1 + \frac{i}{100}\right)^{\frac{Du}{252}}}{\left(1 + \frac{Y}{100}\right)^{\frac{Du}{252}}} - 1 \right] \times VR \right]$$

Onde:

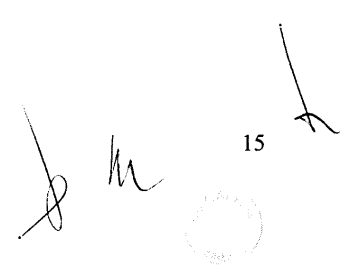
**i** = 8,25% (oito inteiros e vinte e cinco décimos por cento);

**Y** = taxa de remuneração (cupom sobre o IPCA/IBGE) da NTN-B de *duration* inferior mais próximo ao *duration* remanescente das parcelas vincendas (em aberto) dos Créditos Imobiliários. O Cupom da NTN-B deverá ser deduzido da alíquota de imposto de renda vigente à época para investimentos de pessoas físicas em títulos públicos emitidos pelo Tesouro Nacional com prazo de vencimento equivalente ao prazo de vencimento da última parcela vincenda dos Créditos Imobiliários. No cálculo do Cupom da NTN-B será utilizada a taxa de referência divulgada pela ANBIMA no dia útil imediatamente anterior à data de cálculo do Valor do Pré-Pagamento; ou, na ausência desta, a taxa média de referência praticada por pelo menos 3 (três) instituições financeiras de primeira linha na data de cálculo do Valor do Pré-Pagamento. O *duration* será definido na data de cálculo do Valor do Pré-Pagamento;

**Du** = *duration* remanescente, em Dias Úteis, dos Créditos Imobiliários.

**VR** = Saldo Devedor dos Créditos Imobiliários, atualizado até a data de cálculo do Valor do Pré-Pagamento.

15



**3.11.2.** Entre o 49º mês e o 180º mês a contar do pagamento do Sinal, caso o **FUNDO** tenha a intenção de promover o pagamento antecipado, no todo ou em parte, das parcelas do Saldo Devedor, deverá comunicar a Securitizadora com antecedência de 30 (trinta) dias, e ficará sujeito ao pagamento do Saldo Devedor, acrescido da penalidade de pré-pagamento correspondente ao:

a) valor presente das parcelas resmanescentes do Saldo Devedor, calculado utilizando-se a NTN-B de duration equivalente ao duration remanescente da operação de securitização. Do montante obtido, será deduzido o saldo devedor da operação de securitização, atualizado pela taxa de emissão do CRI e a diferença, caso positiva, será equivalente à penalidade de pré-pagamento. Caso a diferença seja negativa, não será aplicável a penalidade de pré-pagamento, conforme fórmula a seguir (“Prêmio de Pré-Pagamento B”).

$$Prêmio = Máximo \left[ 0 ; \left[ \frac{\left(1 + \frac{i}{100}\right)^{\frac{Du}{252}}}{\left(1 + \frac{Y'}{100}\right)^{\frac{Du}{252}}} - 1 \right] x VR \right]$$

Onde:

**i** = 8,25% (oito inteiros e vinte e cinco décimos por cento);

**Y'** = taxa de remuneração (cupom sobre o IPCA/IBGE) da NTN-B de *duration* inferior mais próximo ao *duration* remanescente das parcelas vincendas (em aberto) dos Créditos Imobiliários. No cálculo do Cupom da NTN-B será utilizada a taxa de referência divulgada pela ANBIMA no dia útil imediatamente anterior à data de cálculo do Valor do Pré-Pagamento; ou, na ausência desta, a taxa média de referência praticada por pelo menos 3 (três) instituições financeiras de primeira linha na data de cálculo do Valor do Pré-Pagamento. O *duration* será definido na data de cálculo do Valor do Pré-Pagamento;

**Du** = *duration* remanescente, em Dias Úteis, dos Créditos Imobiliários

**VR** = Saldo Devedor dos Créditos Imobiliários, atualizado até a data de cálculo do Valor do Pré-Pagamento.

**3.11.3.** Caso a amortização antecipada seja feita em decorrência da alienação, pelo **FUNDO**, do Imóvel, a penalidade de pré-pagamento, entre o 25º e o 48º mês a contar do pagamento do Sinal, corresponderá ao Prêmio de Pré-Pagamento B. A partir do 49º mês, inclusive, será aplicável o

“Prêmio de Pré Pagamento B” com acréscimo de 50 bps à NTN-B utilizada no denominador do referido cálculo.

**3.11.3.1.** Não incidirá Prêmio de Pré-Pagamento em caso de alienação do Imóvel caso o adquirente do Imóvel seja aprovado pelos investidores do novo CRI, conforme deliberação tomada em assembleia dos titulares no novo CRI, e caso este novo adquirente tenha interesse em subrogar-se nas obrigações do **FUNDO**, decorrentes do presente instrumento e da operação de Securitização Saldo Devedor, sendo certo que referida alienação apenas poderá ser realizada após a compra da Fração Remanescente do Imóvel Barra pelo **FUNDO**, ou de comum acordo com a **BR PROPERTIES**.


**3.11.3.2.** Ocorrendo a venda do Imóvel, na hipótese prevista na cláusula 2.4.9 acima, o **FUNDO** ficará sujeito ao pagamento do Saldo Devedor, acrescido da penalidade de pré-pagamento prevista na cláusula 3.11.3, especificamente o cálculo aplicável a partir do 49º mês, limitada a 10% (dez por cento) do Saldo Devedor (“Prêmio de Pré-Pagamento Venda”).

**3.11.3.2.1.** O Prêmio de Pré-Pagamento, previsto na cláusula 3.11.3.2 acima, não será devido caso o adquirente do Imóvel seja aprovado pelos investidores do novo CRI, conforme deliberação tomada em assembleia dos titulares no novo CRI, e caso este novo adquirente tenha interesse em subrogar-se nas obrigações do **FUNDO**, decorrentes do presente instrumento e da operação de Securitização Saldo Devedor.

**3.12.** Como resultado da operação de Securitização Saldo Devedor, a **BR PROPERTIES** receberá, à vista, o Preço de Aquisição, sendo que o Sinal será pago diretamente pelo **FUNDO**, na conta corrente indicada pela **BR PROPERTIES** na cláusula 2.4. O valor correspondente ao Saldo Devedor será transferido pela Securitizadora para uma conta vinculada, de titularidade da **BR PROPERTIES**, de movimentação exclusiva da Securitizadora.

**3.12.1.** A liberação do Saldo Devedor à **BR PROPERTIES** dependerá da observância cumulativa das seguintes condições: i) cancelamento do CRI Existente; ii) cancelamento da Alienação Fiduciária Imóvel Barra e iii) celebração da Nova AF Imóvel, diretamente pela **BR PROPERTIES**, em favor da Securitizadora e registrada perante o Registro de Imóveis competente.

**3.13.** Independentemente da efetiva liberação dos valores referentes ao Saldo Devedor à **BR PROPERTIES**, a posse do Imóvel será, na data do pagamento do Sinal, transferida ao **FUNDO**, que passará, a partir de então a fazer jus a todas as receitas, bem como a arcar com todas as despesas, decorrentes do Imóvel. Caso o **FUNDO** nos termos da cláusula 2.4.8, adquira a Fração Remanescente do Imóvel Barra, o **FUNDO** passará a ter, na qualidade de legítimo possuidor do Imóvel, a legitimidade para firmar e/ou aditar quaisquer contratos de locação que compreendam o Imóvel, ou quaisquer outros instrumentos que envolvam a posse do Imóvel e sua manutenção.

  
17

**3.13.1.** Enquanto a Fração Remanescente do Imóvel Barra permanecer sendo de propriedade da **BR PROPERTIES**, o **FUNDO** e a **BR PROPERTIES** deverão celebrar e/ou aditar, em conjunto, quaisquer contratos de locação que compreendam o Imóvel Barra, ou quaisquer outros instrumentos que envolvam a posse do Imóvel Barra e sua manutenção.

**3.14.** Na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos (“Eventos de Vencimento Antecipado”), observado o previsto nas cláusulas 3.14.1 e 3.14.2, o Saldo Devedor desta Promessa de Compra e Venda poderá vencer antecipadamente, quando se tornar imediata e automaticamente exigível:

(i) Descumprimento pelo **FUNDO** de obrigações não pecuniárias assumidas no presente instrumento e/ou nos demais instrumentos relacionados ao CRI, não sanadas em até 10 (dez) Dias Úteis contados do competente aviso escrito que, para tanto, for enviado pela Securitizadora;

(ii) O **FUNDO** deixe de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação, pecuniária, principal ou acessória, desde que não realizada pelos Fundos de Reserva, conforme previsto na cláusula 3.10, assumida no presente instrumento e/ou nos demais instrumentos relacionados ao CRI, e não sane tal descumprimento no prazo de 02 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento;

(iii) Caso se comprove que qualquer declaração ou garantia realizada no âmbito da emissão dos CRI são ou foram incorretas ou falsas, após a competente notificação enviada ao **FUNDO** para que este preste os esclarecimentos pertinentes, este não o faça em até 30 (trinta) dias contados da data de seu recebimento;

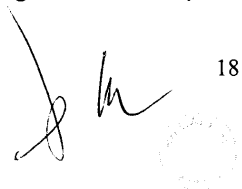
(iv) A não constituição dos Fundos de Reserva, dos Fundos para Pagamento de Juros e da Cessão Fiduciária de Recebíveis, nas condições e prazos previstos no presente instrumento e nos demais instrumentos relacionados ao CRI;

(v) Questionamento judicial, arbitral, ou propositura de qualquer medida administrativa por qualquer terceiro, que possa substancialmente afetar adversamente o pagamento tempestivo do Preço de Aquisição;

(vi) Desapropriação, sequestro, arresto, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda pela **BR PROPERTIES** da propriedade da totalidade ou parte substancial do Imóvel que possa prejudicar de forma irreversível os direitos aquisitivos sobre o Imóvel;

(vii) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás ou licenças, necessárias para a continuidade da exploração comercial do Imóvel;

(viii) Caso sejam realizadas quaisquer alterações nesta Promessa de Compra e Venda de Imóvel que impactem, de qualquer modo, o seu prazo, forma e o valor dos pagamentos do Preço de Aquisição, sem a autorização prévia dos titulares de CRI;

 18

(ix) Caso sejam criados quaisquer novos ônus sobre o Imóvel, além da garantia de alienação fiduciária vinculada ao CRI Existente;

(x) Inadimplemento de quaisquer obrigações financeiras do **FUNDO**, em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), salvo se o **FUNDO** comprove que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado pelo **FUNDO**;

(xi) Caso o **FUNDO** pratique qualquer ato comprovado com o propósito de anular, invalidar ou tornar inexecutível a presente Promessa de Compra e Venda de Imóvel e/ou as garantias vinculadas ao CRI;

(xii) Na hipótese dos cotistas do **FUNDO** ou o Administrador aprovarem a liquidação do **FUNDO** ou, ainda, caso a mesma seja determinada por autoridade governamental;

(xiii) Caso, em até 90 (noventa) dias contados da data de liquidação do CRI Existente o **FUNDO** não providencie o endosso dos seguros relacionados ao Imóvel à Securitizadora, de modo que esta passe a ser a beneficiária de eventual indenização na hipótese da ocorrência de qualquer sinistro no Imóvel (para fins de clareza, fica desde já acordado que, caso os seguros contratados compreendam o Imóvel Barra em sua totalidade, o **FUNDO** deverá, enquanto não houver adquirido a Fração Remanescente do Imóvel Barra, providenciar o endosso à Securitizadora de 70% do valor total segurado); ou

(xiv) Caso o **FUNDO** deixe de observar e/ou não recomponha, nos prazos estabelecidos nos Documentos da Operação, o Valor do Caixa Mínimo, o LTV máximo previsto na cláusula 4.1 (a) do Contrato de Cessão e/ou a razão mínima do DSCR, prevista na cláusula 3.8 acima.

**3.14.1.** A ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado, indicado na alínea (ii) da Cláusula 3.14, acarretará o vencimento antecipado automático dos CRI, independente da deliberação dos titulares do CRI, neste sentido.

**3.14.2.** Na ocorrência de quaisquer dos eventos mencionados na Cláusula 3.14, com exceção da hipótese prevista na alínea (ii), a Securitizadora deverá convocar, em até 3 (três) dias úteis contados da data em que tomar conhecimento do respectivo evento, uma assembleia geral dos titulares dos CRI para que seja deliberada a orientação da manifestação dos titulares do CRI em relação a tal evento.

**3.14.2.1.** Caso os titulares dos CRI que representem, pelo menos, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação votem por orientar a Securitizadora a manifestar-se favoravelmente ao vencimento antecipado dos CRI, a Securitizadora deverá assim manifestar-se.

**3.14.3.** Em caso de vencimento antecipado dos CRI, o **FUNDO** ficará obrigado a efetuar o pagamento do saldo devedor do Preço de Aquisição, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da declaração de vencimento antecipado dos CRI.

**3.15.** O **FUNDO**, considerando a anuência das Consultoras de Investimento, tal como definidas e qualificadas no seu Regulamento, se compromete a **(i)** suspender o pagamento, a partir de 05 de julho de 2019, de 50% (cinquenta por cento) da Taxa de Consultoria devida às Consultoras de Investimento do **FUNDO**, conforme definido no seu Regulamento, até que sejam encerradas as Ofertas de Cotas Subsequentes. Após a conclusão das Ofertas de Cotas Subsequentes, o **FUNDO** poderá pagar a totalidade dos pagamentos suspensos, devidos às Consultoras de Investimento, em uma única parcela.

**3.16.** Na hipótese de eventual compra de novos ativos pelo **FUNDO**, em que parcela do preço de aquisição seja realizada por meio de nova operação de securitização, com a estipulação de pagamento parcelado, referido parcelamento não deverá ser superior a 40% (quarenta por cento) do valor a ser desembolsado pelo **FUNDO** para a aquisição do ativo em questão.

#### **IV. DA POSSE DO IMÓVEL**

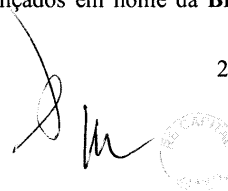
**4.1.** O **FUNDO** será imitido na posse indireta do Imóvel no ato do pagamento do Sinal, na forma tratada neste instrumento.

**4.2.** O Imóvel continuará a ser utilizado pelos respectivos Locatários, sem qualquer interrupção, considerando que o **FUNDO** respeitará as locações em curso. Os recursos oriundos dos Contratos de Locação, neste instrumento definidos, ou quaisquer outros que porventura venham a substituí-los, serão devidos diretamente ao **FUNDO** a partir de sua imissão na posse do Imóvel, ressalvados os créditos imobiliários que estão vinculados ao CRI Existente.

**4.2.1.** Considerando que o pagamento do aluguel do Imóvel Barra é feito anualmente pelo respectivo locatário, o **FUNDO** fará jus ao recebimento proporcional do aluguel, referente ao Imóvel, a partir da data de imissão na posse e a **BR PROPERTIES** fará jus ao recebimento proporcional do aluguel anterior à data da imissão na posse pelo **FUNDO**, respeitada a forma de pagamento anual realizada pela Telefônica, sendo certo que referido ajuste já foi considerado na fixação do valor do Sinal, conforme previsto na cláusula 2.4. acima, do que a **BR PROPERTIES** dará quitação ao **FUNDO**, automaticamente, quando do recebimento do Sinal.

**4.3.** Diante do disposto nas cláusulas 4.1 e 4.2, todos os tributos, despesas e demais custos incidentes sobre o Imóvel, tais como IPTU, multas, indenizações, taxas de conservação e limpeza, contas de água e luz, despesas condominiais, se existentes, permanecerão sob responsabilidade dos Locatários ou do **FUNDO**, ainda que tais despesas e encargos sejam lançados em nome da **BR**

20

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "BR PROPERTIES" and "CRI" in a circular arrangement. There is also a handwritten mark resembling a checkmark or the letter 'h' to the right of the stamp.

**PROPERTIES** e/ou terceiros, ficando a **BR PROPERTIES**, em qualquer hipótese, isenta de quaisquer responsabilidades, solidariedade, custo e/ou ônus a partir da data da imissão na posse pelo **FUNDO**, inclusive, por tributos ou despesas cujo fato gerador ocorra a partir da imissão do **FUNDO** na posse do Imóvel.

**4.4.** A **BR PROPERTIES** será exclusivamente responsável, perante o **FUNDO**, por todas as despesas, tributos, penalidades, multas e quaisquer outros encargos incidentes sobre o Imóvel, cujo fato gerador tenha ocorrido até a transmissão da posse do Imóvel para o **FUNDO**.

#### **V. DO REGISTRO DESTE INSTRUMENTO E DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**

**5.1.** Autorizam as Partes o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os atos de registro necessários e decorrentes deste contrato.

**5.1.1.** Conforme previsto no artigo 7º da Lei 8.668/93, os bens e direitos decorrentes da celebração do presente instrumento, observados todos os termos e condições aqui previstos, constituirão patrimônio do **FUNDO** e não se comunicarão com o patrimônio da instituição administradora do **FUNDO**, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições:

I - não integrem o ativo da administradora;

II - não respondam direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora;

III - não compõem a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

IV - não podem ser dados em garantia de débito de operação da instituição administradora;

V - não são passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser;

VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.

**5.2.** De forma a permitir a realização do registro mencionado acima, a **BR PROPERTIES** compromete-se, desde já, a firmar todos e quaisquer documentos necessários à efetivação do registro mencionado acima, desde que, para tanto, haja solicitação do **FUNDO** com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência.

**5.3.** Caso necessário, a **BR PROPERTIES** se compromete a, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da solicitação do **FUNDO**, outorgar procuração por meio de instrumento público, outorgando todos os poderes necessários à realização do registro mencionado acima.

5.4. A Escritura Definitiva de Compra e Venda do Imóvel deverá ser outorgada pela **BR PROPERTIES** ao **FUNDO**, após a quitação do Saldo Devedor e cancelamento do CRI Existente, em Tabelionato e local de escolha do **FUNDO**, obrigando-se a **BR PROPERTIES** a, sem prejuízo da obrigação aqui estabelecida, outorgar nesta data, procuração pública à Securitizadora, com poderes irrevogáveis e irretroatáveis para celebrar a transferência do domínio do Imóvel ao **FUNDO**, assim como transmitir todos os direitos e ações inerentes à propriedade do Imóvel, excetuada a posse do Imóvel, que será transmitida no ato de pagamento do Sinal.

5.5. Nesta mesma data, a **BR PROPERTIES** outorgará procuração pública à Securitizadora, com poderes expressos para cancelar a Alienação Fiduciária Imóvel Barra e constituir a Nova AF Imóvel, após a quitação do CRI Existente. Referida procuração não terá prazo maior que 12 meses, e, portanto, deverá ser renovada pela **BR PROPERTIES**, sempre que necessário, até o efetivo cumprimento do mandato.

5.6. Todas as despesas relacionadas com a lavratura e registro da Escritura Definitiva de Compra e Venda do Imóvel, tais como emolumentos de tabelionato de notas, de registro de imóveis e imposto de transmissão de bem imóvel – inter vivos (ITBI) correrão por conta exclusiva do **FUNDO**.

5.7. Em até 5 (cinco) dias anteriores à celebração da Escritura Definitiva de Compra e Venda, a **BR PROPERTIES** deverá apresentar ao **FUNDO**, às expensas do **FUNDO**, todos os documentos atualizados que venham a ser exigidos pelo Tabelião para a lavratura da referida escritura, devendo o **FUNDO** informar a **BR PROPERTIES** sobre os documentos com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da lavratura das Escrituras Definitivas de Compra e Venda.

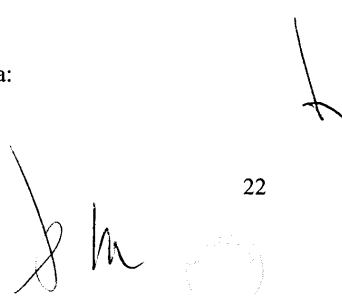
5.8. Adicionalmente, as Partes se comprometem a, na data do pagamento do Sinal, formalizar um instrumento, nos moldes do Anexo I ao presente instrumento, por meio do qual a **BR PROPERTIES** ratificará a transferência da posse do Imóvel ao **FUNDO**, que a aceitará.

## **VI - DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE**

6.1. O presente instrumento obriga as partes contratantes e seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título, em caráter irrevogável e irretroatável, ressalvada a possibilidade de rescisão caso não sejam cumpridas as condições precedentes previstas na cláusula 2.6 do Contrato de Cessão, impossibilitando o pagamento do Sinal e do Saldo Devedor.

## **VII. DAS DECLARAÇÕES DA BR PROPERTIES**

7.1. A **BR PROPERTIES** declara, sob as penas da lei, que nesta data:

Handwritten signature and a circular stamp.



i) inexistente qualquer feito ajuizado, fundado em ações reais ou pessoais reipersecutórias, de natureza civil, comercial, fiscal ou trabalhista, movido contra a **BR PROPERTIES** ou contra os antecessores na propriedade do Imóvel, em qualquer tribunal, que possam prejudicar o Imóvel ou o presente negócio jurídico, responsabilizando-se civil e criminalmente por tal declaração, ou seja, que eventuais ações existentes não afetam o Imóvel ou o presente negócio jurídico;

ii) inexistente qualquer irregularidade na cadeia dominial do Imóvel objeto deste Contrato, bem como qualquer razão para que os títulos de propriedade respectivos possam ser questionados;

iii) obriga-se, até a efetiva transferência da posse do Imóvel ao **FUNDO** ou a qualquer tempo, desde que tenha dado causa, a promover o cancelamento de todos e quaisquer ônus, gravames, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, relativas ao Imóvel, notadamente a Alienação Fiduciária Imóvel Barra e a Securitização Imóvel Barra, obrigando-se a resguardar e manter indene o **FUNDO** dos riscos da perda dos direitos ora adquiridos em virtude de decisão judicial, ainda que não transitada em julgado, que atribuir estes direitos a terceiros;




iv) os aluguéis provenientes do Contrato de Locação Imóvel Barra, encontram-se cedidos para a Securitização Imóvel Barra e serão liberados por ocasião do cancelamento da Securitização Imóvel Barra, na forma ajustada neste instrumento, o que em hipótese alguma prejudicará o pagamento da garantia de aluguel devida pela **BR PROPERTIES**, prevista neste instrumento;

v) inexistem débitos da **BR PROPERTIES** ou da **BRPR 56** relativos ao Imóvel com o Instituto Nacional do Seguro Social, com a Secretaria da Receita Federal do Brasil e com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional;

vi) não tem conhecimento de quaisquer autos de infração, intimação ou penalidade impostos pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais referentes ao Imóvel ou que possam depreciá-lo ou afetá-lo;

vii) não tem conhecimento de ações, procedimentos ou investigações em curso, relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa ao meio ambiente ou a terceiros, tampouco referentes a qualquer violação de leis, decretos, atos normativos, ordens, alvarás, regulamentos, relativos à **BR PROPERTIES**, à **BRPR 56**, às suas atividades ou ao objeto deste instrumento e que possam afetar o presente negócio;

viii) não há nenhum contrato, compromisso ou obrigação vigente celebrado ou assumido pela **BR PROPERTIES** ou pela **BRPR 56** a respeito da venda, cessão, transferência ou alienação, de modo direto ou indireto, do Imóvel, seja a que título for, além daqueles que nesta data encontram-se averbados nas matrículas do Imóvel e que assim permanecerão até o pagamento do Sinal ou a

   23

celebração da Escritura Definitiva de Compra e Venda do Imóvel, na forma ajustada neste instrumento;

ix) é, perante o **FUNDO**, a exclusiva responsável por todos e quaisquer danos, reivindicações, responsabilidades, perdas, penalidades, custos, despesas, juros, lançamentos, sentenças de qualquer natureza, por fatos imputados à **BR PROPERTIES** ou à **BRPR 56** e relacionados com práticas e condutas anteriores à imissão do **FUNDO** na posse do Imóvel, que forem comprovadamente considerados prejudiciais ao meio ambiente ou a terceiros, se vierem a acarretar qualquer problema para o objeto deste instrumento e puderem comprovadamente afetar o presente negócio;

x) não tem conhecimento de que o Imóvel (i) possui restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico, paleontológico e histórico, ou que o tomador não cumpre exigências estabelecidas pelo órgão competente; ou (ii) estão localizados em terras de ocupação indígena e quilombola e unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente;

xi) possui patrimônio mais do que suficiente para arcar com as demandas e pagar os valores, condenações, créditos e obrigações constituídas e/ou propostas contra si e/ou seus antecessores na titularidade do Imóvel, e que possam vir a afetar esta transação ou o Imóvel;

xii) inexistem direitos pessoais e/ou reais que possam afetar adversamente o presente instrumento e/ou o negócio nele consubstanciado, exceto pela Securitização existente do Imóvel e da Alienação Fiduciária existente do Imóvel;

xiii) desconhece processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que tenha por objeto o Imóvel, e que esse não se localiza em área de entorno de outro bem tombado; e

xiv) desconhece que o Imóvel abriga ou abrigou atividade que possa considerá-lo contaminado ou potencialmente contaminados, ou passível de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública, tais como: aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis.

**7.2. A BR PROPERTIES declara e garante adicionalmente que, nesta data:**

i) desconhece a existência de pessoas físicas ou pessoas jurídicas, mesmo que irregulares, ou quaisquer outras entidades que reivindiquem a posse legal direta ou indireta do Imóvel;

ii) está legalmente constituída e plenamente autorizada a praticar o ato acordado no presente Contrato, e que o negócio efetuado nos termos deste Contrato não afetará sua solvência ou sua capacidade de cumprir todas as suas obrigações;

iii) a celebração do presente Contrato por seus representantes legais abaixo assinados foi devidamente autorizada pelos órgãos administrativos e gerenciais, incluindo, se for o caso, pela Assembleia Geral de Acionistas e Conselho de Administração, da **BR PROPERTIES**, da **BRPR 56** e todos os documentos necessários à celebração do presente Contrato foram obtidos e aprovados;



iv) reconhece, declara e garante que não existem processos judiciais ou administrativos que afetam a posse e a propriedade da **BR PROPERTIES** sobre o Imóvel;

v) a celebração do presente Contrato não viola: (a) as disposições de quaisquer atos constitutivos ou do Estatuto Social da **BR PROPERTIES**; (b) qualquer lei, regulamento ou decisão de qualquer autoridade governamental; e (c) quaisquer contratos, avenças, instrumentos, acordos ou compromissos aos quais a **BR PROPERTIES** esteja vinculada.

vi) reconhece, declara e garante ser a responsável por quaisquer passivos ambientais, incluindo, mas não se limitando a eventual contaminação de solo e/ou água subterrânea, existentes no Imóvel até a data da imissão na posse do Imóvel pelo **FUNDO**, responsabilizando-se, a qualquer tempo, por arcar com todas as despesas de remediação, bem como pelos custos de defesa, a ser definida de comum acordo pelas Partes, e de possível condenação em eventual demanda judicial ou administrativa proposta em face do **FUNDO** cujo fato gerador tenha ocorrido anteriormente à transmissão da posse do Imóvel ao **FUNDO**.

## VIII – INDENIZAÇÃO E PROCEDIMENTO INDENIZATÓRIO

8.1. As Partes desde já se comprometem a indenizar e manter a outra Parte, seus sucessores e cessionários indenidos (coletivamente “Partes Indenidos”), bem como reembolsar as Partes Indenidos de todas e quaisquer demandas, execuções, processos, ações, procedimentos, arbitragem, julgamentos, obrigações, despesas (incluindo custos e honorários advocatícios incorridos na defesa de seus interesses), perdas, danos ou prejuízos de qualquer natureza incorridos pelas Partes Indenidos diretamente originados ou relacionados a: (i) falsidade ou omissão contida nas declarações e garantias prestadas pela **BR PROPERTIES** ou pelo **FUNDO**, conforme o caso, nos termos do presente instrumento; e (ii) qualquer débito, dívida, procedimento, ação ou execução, incluindo todo e qualquer débito fiscal, trabalhista, previdenciário, civil ou originado direta ou indiretamente de (ii.a) fatos ocorridos anteriormente à transferência da posse do Imóvel em relação ao dever de indenizar da **BR PROPERTIES**, e (ii.b) fatos ocorridos posteriormente à transferência da posse do Imóvel em relação ao dever de indenizar do **FUNDO**.

 25  


**8.1.1.** Na ocorrência da hipótese acima e/ou de qualquer outro evento que, nos termos do presente instrumento, possa acarretar a responsabilidade da **BR PROPERTIES** ou do **FUNDO** (“Partes Indenizadoras”) de indenizar as Partes Indenes (“Demanda de Terceiros”), deverá a Parte Indene notificar a Parte Indenizadora informando a respeito da Demanda de Terceiros, em até metade do prazo legal para apresentação da resposta ou defesa, especificando sua causa, valor envolvido, multas, juros, honorários e outros encargos incidentes, se possível (“Notificação de Demanda de Terceiros”).

**8.1.2.** A Parte Indenizadora poderá (i) assumir a defesa da Demanda de Terceiros por meio de advogados de notória reputação da sua escolha, devendo informar sua decisão por escrito à Parte Indene no prazo de até 5 (cinco) dias úteis da data de recebimento da notificação constante da Cláusula 8.1.1. acima, ou, caso o prazo para defesa seja menor do que 5 (cinco) dias úteis, em prazo que reste à Parte Indene ao menos 3 (três) dias úteis para elaboração da defesa ou (ii) providenciar o pagamento e/ou reembolso dos valores mencionados pela Parte Indene nos prazos constantes da Notificação de Demanda de Terceiros.

**8.1.3.** Na hipótese da Parte Indenizadora não manifestar seu interesse ou se recusar a assumir a Demanda de Terceiro após recebida a Notificação de Demanda de Terceiros, a Parte Indene, a seu exclusivo critério, poderá optar por assumir a defesa ou por liquidar a Demanda de Terceiros por meio de acordo ou pagamento da condenação, a qualquer momento e sem prévia autorização ou anuência da Parte Indenizadora, desde que os termos da referida liquidação incluam uma liberação incondicional da Parte Indenizadora de responsabilidade relativa à referida Demanda de Terceiro, exceto pela obrigação da Parte Indenizadora, nessa hipótese de indenizar a Parte Indene pela liquidação da Demanda de Terceiros, bem como por valores de eventual condenação e demais custos envolvidos na referida demanda.

**8.1.4.** Se a defesa for assumida pela Parte Indenizadora, esta estará assumindo os compromissos (i) de indenizar a Parte Indene integralmente pelo valor da Demanda de Terceiros, ficando proibida a Parte Indene de celebrar quaisquer acordos ou pagar qualquer quantia referente a essa Demanda de Terceiros sem o consentimento prévio e por escrito da Parte Indenizadora; (ii) de manter a Parte Indene, durante todo o prazo de discussão da Demanda, livre de qualquer restrição cadastral, inscrição em dívida ativa, protestos, arrestos, sequestros, perda ou bloqueio de bens móveis ou imóveis, constrição, ou quaisquer outras medidas que impeçam a condução normal dos negócios da Parte Indene, e quaisquer outras medidas restritivas dos direitos da Parte Indene, devendo a Parte Indenizadora, nestes casos, propor toda e qualquer medida cabível, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar da ciência da ocorrência de quaisquer destes eventos pela Parte Indene, visando a obtenção das respectivas certidões positivas com efeito de negativas, levantamento da constrição, bloqueio, indisponibilidade, arresto ou penhora de bens, sob pena de a indenização relativa ao respectivo prejuízo, custo ou demanda poder ser exigida imediatamente da Parte Indenizadora. A Parte Indene terá direito de acompanhar, a qualquer tempo, e de obter informações detalhadas de todos os processos, judiciais ou administrativos, que possam ser instaurados em razão de uma Demanda de Terceiros, que venham a ser cuidados pela Parte Indenizadora.

**8.1.5.** Caso a Parte Indene deixe de notificar a Parte Indenizadora dentro do prazo previsto na Cláusula 8.1.1, a Parte Indene deixará de fazer jus à indenização aqui prevista em relação à referida Demanda de Terceiro.

**8.1.6.** A Parte Indenizadora poderá, a qualquer tempo, liquidar qualquer Demanda de Terceiros pela qual seja responsável de acordo com este Contrato, desde que não gere custos para a Parte Indene.

**8.1.7.** As Partes comprometem-se a adotar as medidas possíveis de forma a evitar maiores prejuízos à Parte Indene e a fruição dos direitos previstos neste Contrato, buscando, sempre que possível, solucionar qualquer Demanda de forma amigável.

**8.1.8.** Qualquer importância devida a uma Parte Indene será paga em dinheiro e será exigível no prazo de 5 (cinco) dias a contar da notificação que receber a Parte Indenizadora (i) de uma notificação informando de uma decisão judicial transitada em julgado ou arbitral definitiva; ou (ii) de um pagamento de obrigação decorrente de passivos exigíveis, contingência ou perda decorrente deste Contrato; ou (iii) de um desembolso necessário como depósito em garantia pela defesa de uma Demanda de Terceiro. O não pagamento na forma e prazo acima sujeitará a Parte Indenizadora ao pagamento do valor devido, corrigido monetariamente pelo Índice Geral de Preços de Mercado publicado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), além de multa de 10% (dez por cento), sempre sobre o valor reajustado e devida até a data efetiva de pagamento.

## **IX – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA BR PROPERTIES**

**9.1.** Obriga-se a **BR PROPERTIES**, de forma irrevogável e irretroatável a, pelo prazo de 30 (trinta) meses contados do término do prazo inicial do Contrato de Locação Telefônica, ou seja, de março de 2021 até setembro de 2023, a realizar, às suas expensas, o pagamento mensal ao **FUNDO** do valor equivalente ao aluguel correspondente a 60% (sessenta por cento) do Imóvel, ou seja, de área equivalente a 9.748,20 m<sup>2</sup>, sendo o primeiro pagamento devido em até 30 (trinta) dias a contar do pagamento do último aluguel realizado nos termos do Contrato de Locação Telefônica e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até o término do prazo de 30 (trinta) meses. Esta obrigação será válida caso a ocupação ou a adimplência dos locatários do Imóvel esteja inferior a este percentual de 60% (sessenta por cento), hipótese em que a **BR PROPERTIES** deverá pagar a diferença de aluguel de forma que o **FUNDO** receba uma renda mínima equivalente a 60% (sessenta por cento) de ocupação adimplente (“Aluguel Barra”). Referido pagamento deverá ser realizado na Conta do Patrimônio Separado, observados quanto à sua utilização e liberação, os mesmos procedimentos previstos no instrumento de Cessão Fiduciária de Recebíveis para a utilização dos recursos decorrentes dos contratos de locação.

**9.2.** O valor do Aluguel Barra será equivalente a R\$ 75,00 (setenta e cinco reais) por m<sup>2</sup>, corrigido anualmente pelo IGP-M a partir da data do pagamento do Sinal.

27

9.3. A obrigação de pagamento do Aluguel Barra no prazo, tempo e modos previstos neste instrumento, nesta cláusula VIII, constituem dívida líquida e certa da **BR PROPERTIES** e deverá ser paga impreterivelmente no prazo ajustado neste instrumento, sob pena de incidência de multa moratória de 10% (dez por cento), atualização monetária pela variação do IGPM/FGV desde o inadimplemento e até o efetivo pagamento, honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor em aberto, além de sujeitarem-se às medidas judiciais competentes.

9.4. Adicionalmente, obriga-se a **BR PROPERTIES** a promover e arcar com todos os custos referentes à eventual necessidade comprovada de regularização da área do Imóvel, bem como eventuais lançamentos de IPTU relativos ao Imóvel decorrente da regularização ora mencionada, cujo fato gerador tenha ocorrido anteriormente à transmissão da posse do Imóvel ao **FUNDO**. A partir da data da imissão da posse pelo **FUNDO**, inclusive, todos e quaisquer custos e/ou despesas relacionadas ao Imóvel cujo fato gerador ocorra a partir da referida transmissão de posse, serão de responsabilidade exclusiva do **FUNDO**, ficando a **BR PROPERTIES** isenta de quaisquer responsabilidades, solidariedade, custo e/ou ônus, seja a que título for.

## X. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Qualquer alteração ou aditamento aos termos do presente instrumento somente obrigará as Partes se feita por escrito e assinada conjuntamente por ambas.

10.2. Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser feitos por escrito, pessoalmente ou por e-mail, carta registrada ou postagem paga, para os quais dos seguintes endereços:

(a) Se para a BR PROPERTIES:

**BR PROPERTIES S/A**

Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A, Torre Nações Unidas  
CEP 04578-000  
São Paulo – SP,  
A/C: Diretoria  
Correio Eletrônico: [diretoria@brpr.com.br](mailto:diretoria@brpr.com.br) e [juridico@brpr.com.br](mailto:juridico@brpr.com.br)

(b) Se para o FUNDO:

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE**

At. BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A  
Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi  
CEP 01451-011

São Paulo – SP

A/C: Sr. Danilo Christóforo Barbieri / Sérgio Luiz Verardi Dias

Correio Eletrônico: [juridico.fundos@brltrust.com.br](mailto:juridico.fundos@brltrust.com.br)

**10.3.** A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente à outra Parte.

**10.3.1.** Nenhuma das Partes poderá alegar desconhecimento, ou não recebimento, de qualquer comunicação que tenha sido dirigida, endereçada e remetida da forma mencionada na Cláusula 10.2 acima, sendo que nenhuma delas poderá alegar desconhecimento se, tendo mudado seu endereço, não tiver notificado a outra Parte de tal circunstância, e do novo endereço.

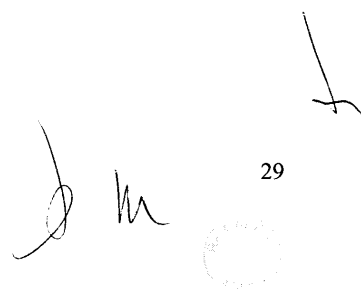
**10.4.** Eventual tolerância das Partes em relação ao cumprimento das obrigações ora contraídas não caracterizará, em hipótese alguma, precedente ou novação contratual.

**10.5.** Os termos e disposições deste instrumento prevalecerão sobre quaisquer outros entendimentos ou acordos anteriores entre as Partes, verbais ou escritos, referentes ao objeto aqui estabelecido.

**10.6.** Qualquer disposição deste instrumento que seja considerada proibida, inválida ou inexecutável em hipótese alguma invalidará ou afetará o mesmo como um todo ou as demais disposições contratuais. Caso qualquer uma das cláusulas do presente compromisso seja considerada proibida, inválida ou inexecutável, as partes comprometem-se a negociar em boa-fé a substituição de referida cláusula por uma cláusula equivalente que seja válida e eficaz.

**10.7.** O **FUNDO** e a **BR PROPERTIES** declaram ter todos os poderes necessários para celebrar o presente instrumento e cumprir todas as obrigações nele previstas, tendo tomado todas as medidas necessárias para autorizar a sua celebração.

**10.8.** Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste contrato, com exclusão de quaisquer outros, por mais privilegiados que sejam ou venham a ser.

Handwritten signatures and a circular stamp. The stamp is partially obscured and appears to be a circular seal or stamp.

29

**ANEXO I**  
**MINUTA DE TERMO DE POSSE**

**BR PROPERTIES S/A.**, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A, Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/ME sob nº 06.977.751/0001-49, neste ato devidamente representada por seus representantes legais (“**BR Properties**”), na qualidade de proprietária da fração ideal equivalente a 70% (setenta por cento) dos imóveis descritos e caracterizados nas matrículas nº 304.064 e 304.065, ambas do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, referentes à loja A e sala 101 do prédio situado na Avenida Ayrton Senna, nº 2.2000, do terreno designado por lote 1 do PAL 46735 (“**Imóvel**”), vem por meio deste, tendo em vista a realização do integral pagamento do valor de Sinal, previsto no Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças, celebrado entre a BR Properties e o Fundo, em 05 de julho de 2019, e considerando que o Imóvel encontra-se atualmente locado à Telefônica Brasil S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.558.157/0001-62, com cláusula de vigência em caso de alienação, **RATIFICAR** a transferência da posse do Imóvel ao **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE**, inscrito no CNPJ/ME sob nº 32.274.163/0001-59 (“Fundo”), neste ato devidamente representado por sua administradora BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011.

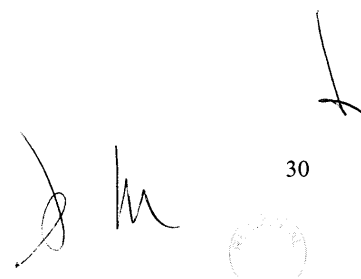
São Paulo, [-] de [-] de 2019

\_\_\_\_\_  
**BR PROPERTIES S.A.**

Recebido e de Acordo em \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE**

30





**ANEXO II**  
**TABELA DO FLUXO DE SECURITIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR**

*O Fluxo apresentado abaixo está sem atualização monetária.*





Mês	Data	Saldo Inicial	PMT	Saldo Final
1	05/ago/19	70.000.000,00	463.957,68	70.000.000,00
2	05/set/19	70.000.000,00	463.957,68	70.000.000,00
3	05/out/19	70.000.000,00	463.957,68	70.000.000,00
4	05/nov/19	70.000.000,00	463.957,68	70.000.000,00
5	05/dez/19	70.000.000,00	463.957,68	70.000.000,00
6	05/jan/20	70.000.000,00	463.957,68	70.000.000,00
7	05/fev/20	70.000.000,00	463.957,68	70.000.000,00
8	05/mar/20	70.000.000,00	463.957,68	70.000.000,00
9	05/abr/20	70.000.000,00	463.957,68	70.000.000,00
10	05/mai/20	70.000.000,00	463.957,68	70.000.000,00
11	05/jun/20	70.000.000,00	463.957,68	70.000.000,00
12	05/jul/20	70.000.000,00	463.957,68	70.000.000,00
13	05/ago/20	70.000.000,00	463.957,68	70.000.000,00
14	05/set/20	70.000.000,00	463.957,68	70.000.000,00
15	05/out/20	70.000.000,00	463.957,68	70.000.000,00
16	05/nov/20	70.000.000,00	463.957,68	70.000.000,00
17	05/dez/20	70.000.000,00	463.957,68	70.000.000,00
18	05/jan/21	70.000.000,00	463.957,68	70.000.000,00
19	05/fev/21	70.000.000,00	463.957,68	70.000.000,00
20	05/mar/21	70.000.000,00	463.957,68	70.000.000,00
21	05/abr/21	70.000.000,00	688.609,42	69.775.348,26
22	05/mai/21	69.775.348,26	688.609,42	69.549.207,53
23	05/jun/21	69.549.207,53	688.609,42	69.321.567,95
24	05/jul/21	69.321.567,95	688.609,42	69.092.419,58
25	05/ago/21	69.092.419,58	688.609,42	68.861.752,43
26	05/set/21	68.861.752,43	688.609,42	68.629.556,42
27	05/out/21	68.629.556,42	688.609,42	68.395.821,42
28	05/nov/21	68.395.821,42	688.609,42	68.160.537,24
29	05/dez/21	68.160.537,24	688.609,42	67.923.693,60
30	05/jan/22	67.923.693,60	688.609,42	67.685.280,16
31	05/fev/22	67.685.280,16	688.609,42	67.445.286,54
32	05/mar/22	67.445.286,54	688.609,42	67.203.702,24
33	05/abr/22	67.203.702,24	688.609,42	66.960.516,73
34	05/mai/22	66.960.516,73	688.609,42	66.715.719,39
35	05/jun/22	66.715.719,39	688.609,42	66.469.299,55
36	05/jul/22	66.469.299,55	688.609,42	66.221.246,44

37	05/ago/22	66.221.246,44	688.609,42	65.971.549,24
38	05/set/22	65.971.549,24	688.609,42	65.720.197,06
39	05/out/22	65.720.197,06	688.609,42	65.467.178,93
40	05/nov/22	65.467.178,93	688.609,42	65.212.483,80
41	05/dez/22	65.212.483,80	688.609,42	64.956.100,56
42	05/jan/23	64.956.100,56	688.609,42	64.698.018,02
43	05/fev/23	64.698.018,02	688.609,42	64.438.224,91
44	05/mar/23	64.438.224,91	688.609,42	64.176.709,91
45	05/abr/23	64.176.709,91	688.609,42	63.913.461,60
46	05/mai/23	63.913.461,60	688.609,42	63.648.468,48
47	05/jun/23	63.648.468,48	688.609,42	63.381.719,00
48	05/jul/23	63.381.719,00	688.609,42	63.113.201,51
49	05/ago/23	63.113.201,51	688.609,42	62.842.904,29
50	05/set/23	62.842.904,29	688.609,42	62.570.815,56
51	05/out/23	62.570.815,56	688.609,42	62.296.923,43
52	05/nov/23	62.296.923,43	688.609,42	62.021.215,95
53	05/dez/23	62.021.215,95	688.609,42	61.743.681,09
54	05/jan/24	61.743.681,09	688.609,42	61.464.306,74
55	05/fev/24	61.464.306,74	688.609,42	61.183.080,71
56	05/mar/24	61.183.080,71	688.609,42	60.899.990,72
57	05/abr/24	60.899.990,72	688.609,42	60.615.024,41
58	05/mai/24	60.615.024,41	688.609,42	60.328.169,37
59	05/jun/24	60.328.169,37	688.609,42	60.039.413,05
60	05/jul/24	60.039.413,05	688.609,42	59.748.742,87
61	05/ago/24	59.748.742,87	688.609,42	59.456.146,13
62	05/set/24	59.456.146,13	688.609,42	59.161.610,08
63	05/out/24	59.161.610,08	688.609,42	58.865.121,85
64	05/nov/24	58.865.121,85	688.609,42	58.566.668,50
65	05/dez/24	58.566.668,50	688.609,42	58.266.237,02
66	05/jan/25	58.266.237,02	688.609,42	57.963.814,29
67	05/fev/25	57.963.814,29	688.609,42	57.659.387,10
68	05/mar/25	57.659.387,10	688.609,42	57.352.942,19
69	05/abr/25	57.352.942,19	688.609,42	57.044.466,17
70	05/mai/25	57.044.466,17	688.609,42	56.733.945,58
71	05/jun/25	56.733.945,58	688.609,42	56.421.366,87
72	05/jul/25	56.421.366,87	688.609,42	56.106.716,39
73	05/ago/25	56.106.716,39	688.609,42	55.789.980,43
74	05/set/25	55.789.980,43	688.609,42	55.471.145,15
75	05/out/25	55.471.145,15	688.609,42	55.150.196,64
76	05/nov/25	55.150.196,64	688.609,42	54.827.120,89
77	05/dez/25	54.827.120,89	688.609,42	54.501.903,81
78	05/jan/26	54.501.903,81	688.609,42	54.174.531,20
79	05/fev/26	54.174.531,20	688.609,42	53.844.988,78

80	05/mar/26	53.844.988,78	688.609,42	53.513.262,16
81	05/abr/26	53.513.262,16	688.609,42	53.179.336,86
82	05/mai/26	53.179.336,86	688.609,42	52.843.198,32
83	05/jun/26	52.843.198,32	688.609,42	52.504.831,87
84	05/jul/26	52.504.831,87	688.609,42	52.164.222,73
85	05/ago/26	52.164.222,73	688.609,42	51.821.356,05
86	05/set/26	51.821.356,05	688.609,42	51.476.216,86
87	05/out/26	51.476.216,86	688.609,42	51.128.790,10
88	05/nov/26	51.128.790,10	688.609,42	50.779.060,60
89	05/dez/26	50.779.060,60	688.609,42	50.427.013,11
90	05/jan/27	50.427.013,11	688.609,42	50.072.632,26
91	05/fev/27	50.072.632,26	688.609,42	49.715.902,59
92	05/mar/27	49.715.902,59	688.609,42	49.356.808,52
93	05/abr/27	49.356.808,52	688.609,42	48.995.334,39
94	05/mai/27	48.995.334,39	688.609,42	48.631.464,42
95	05/jun/27	48.631.464,42	688.609,42	48.265.182,74
96	05/jul/27	48.265.182,74	688.609,42	47.896.473,35
97	05/ago/27	47.896.473,35	688.609,42	47.525.320,16
98	05/set/27	47.525.320,16	688.609,42	47.151.706,99
99	05/out/27	47.151.706,99	688.609,42	46.775.617,52
100	05/nov/27	46.775.617,52	688.609,42	46.397.035,34
101	05/dez/27	46.397.035,34	688.609,42	46.015.943,93
102	05/jan/28	46.015.943,93	688.609,42	45.632.326,66
103	05/fev/28	45.632.326,66	688.609,42	45.246.166,79
104	05/mar/28	45.246.166,79	688.609,42	44.857.447,46
105	05/abr/28	44.857.447,46	688.609,42	44.466.151,72
106	05/mai/28	44.466.151,72	688.609,42	44.072.262,48
107	05/jun/28	44.072.262,48	688.609,42	43.675.762,55
108	05/jul/28	43.675.762,55	688.609,42	43.276.634,64
109	05/ago/28	43.276.634,64	688.609,42	42.874.861,32
110	05/set/28	42.874.861,32	688.609,42	42.470.425,06
111	05/out/28	42.470.425,06	688.609,42	42.063.308,20
112	05/nov/28	42.063.308,20	688.609,42	41.653.493,00
113	05/dez/28	41.653.493,00	688.609,42	41.240.961,55
114	05/jan/29	41.240.961,55	688.609,42	40.825.695,85
115	05/fev/29	40.825.695,85	688.609,42	40.407.677,79
116	05/mar/29	40.407.677,79	688.609,42	39.986.889,12
117	05/abr/29	39.986.889,12	688.609,42	39.563.311,47
118	05/mai/29	39.563.311,47	688.609,42	39.136.926,37
119	05/jun/29	39.136.926,37	688.609,42	38.707.715,20
120	05/jul/29	38.707.715,20	688.609,42	38.275.659,23
121	05/ago/29	38.275.659,23	688.609,42	37.840.739,61
122	05/set/29	37.840.739,61	688.609,42	37.402.937,36

123	05/out/29	37.402.937,36	688.609,42	36.962.233,37
124	05/nov/29	36.962.233,37	688.609,42	36.518.608,41
125	05/dez/29	36.518.608,41	688.609,42	36.072.043,11
126	05/jan/30	36.072.043,11	688.609,42	35.622.518,00
127	05/fev/30	35.622.518,00	688.609,42	35.170.013,45
128	05/mar/30	35.170.013,45	688.609,42	34.714.509,71
129	05/abr/30	34.714.509,71	688.609,42	34.255.986,91
130	05/mai/30	34.255.986,91	688.609,42	33.794.425,03
131	05/jun/30	33.794.425,03	688.609,42	33.329.803,94
132	05/jul/30	33.329.803,94	688.609,42	32.862.103,36
133	05/ago/30	32.862.103,36	688.609,42	32.391.302,87
134	05/set/30	32.391.302,87	688.609,42	31.917.381,93
135	05/out/30	31.917.381,93	688.609,42	31.440.319,86
136	05/nov/30	31.440.319,86	688.609,42	30.960.095,84
137	05/dez/30	30.960.095,84	688.609,42	30.476.688,91
138	05/jan/31	30.476.688,91	688.609,42	29.990.077,97
139	05/fev/31	29.990.077,97	688.609,42	29.500.241,79
140	05/mar/31	29.500.241,79	688.609,42	29.007.159,00
141	05/abr/31	29.007.159,00	688.609,42	28.510.808,07
142	05/mai/31	28.510.808,07	688.609,42	28.011.167,34
143	05/jun/31	28.011.167,34	688.609,42	27.508.215,01
144	05/jul/31	27.508.215,01	688.609,42	27.001.929,12
145	05/ago/31	27.001.929,12	688.609,42	26.492.287,59
146	05/set/31	26.492.287,59	688.609,42	25.979.268,18
147	05/out/31	25.979.268,18	688.609,42	25.462.848,49
148	05/nov/31	25.462.848,49	688.609,42	24.943.005,98
149	05/dez/31	24.943.005,98	688.609,42	24.419.717,98
150	05/jan/32	24.419.717,98	688.609,42	23.892.961,64
151	05/fev/32	23.892.961,64	688.609,42	23.362.713,98
152	05/mar/32	23.362.713,98	688.609,42	22.828.951,85
153	05/abr/32	22.828.951,85	688.609,42	22.291.651,97
154	05/mai/32	22.291.651,97	688.609,42	21.750.790,88
155	05/jun/32	21.750.790,88	688.609,42	21.206.344,98
156	05/jul/32	21.206.344,98	688.609,42	20.658.290,51
157	05/ago/32	20.658.290,51	688.609,42	20.106.603,56
158	05/set/32	20.106.603,56	688.609,42	19.551.260,04
159	05/out/32	19.551.260,04	688.609,42	18.992.235,73
160	05/nov/32	18.992.235,73	688.609,42	18.429.506,21
161	05/dez/32	18.429.506,21	688.609,42	17.863.046,95
162	05/jan/33	17.863.046,95	688.609,42	17.292.833,21
163	05/fev/33	17.292.833,21	688.609,42	16.718.840,12
164	05/mar/33	16.718.840,12	688.609,42	16.141.042,62
165	05/abr/33	16.141.042,62	688.609,42	15.559.415,50

166	05/mai/33	15.559.415,50	688.609,42	14.973.933,37
167	05/jun/33	14.973.933,37	688.609,42	14.384.570,68
168	05/jul/33	14.384.570,68	688.609,42	13.791.301,72
169	05/ago/33	13.791.301,72	688.609,42	13.194.100,59
170	05/set/33	13.194.100,59	688.609,42	12.592.941,23
171	05/out/33	12.592.941,23	688.609,42	11.987.797,41
172	05/nov/33	11.987.797,41	688.609,42	11.378.642,72
173	05/dez/33	11.378.642,72	688.609,42	10.765.450,56
174	05/jan/34	10.765.450,56	688.609,42	10.148.194,19
175	05/fev/34	10.148.194,19	688.609,42	9.526.846,67
176	05/mar/34	9.526.846,67	688.609,42	8.901.380,87
177	05/abr/34	8.901.380,87	688.609,42	8.271.769,51
178	05/mai/34	8.271.769,51	688.609,42	7.637.985,11
179	05/jun/34	7.637.985,11	688.609,42	7.000.000,00
180	05/jul/34	7.000.000,00	7.046.395,77	0,00

  
  
35  
  


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)