

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

CNPJ/MF nº: 28.152.272/0001-26

CONSULTORA DE INVESTIMENTO



No montante total de

R\$ 30.000.000,00

(trinta milhões de reais)

Código ISIN: BRUBSRCTF000

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta na CVM: a Oferta foi aprovada e registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2018/010, em 11 de abril de 2018.



O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ("Fundo") está realizando uma oferta pública primária, no âmbito da sua segunda emissão de cotas ("2ª Emissão"), que serão distribuídas por meio de uma oferta pública de distribuição de 300.000 (trezentas mil) cotas ("Cotas"), nominativas e escriturais, em série única, com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) cada ("Preço de Emissão" e "Oferta", respectivamente), perfazendo o valor total de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definidas), a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472").

As Cotas serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, pelo 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, 11º e 12º andares, 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\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Valor Mínimo da Oferta"), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas, o Coordenador Líder poderá encerrar a Oferta ("Distribuição Parcial").

Nos termos do artigo 14, § 1º e do artigo 24 da Instrução CVM 400, será outorgada opção de distribuição de lote suplementar, assim como de lote adicional, nos termos do artigo 14, § 2º da Instrução CVM 400.

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

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

O Fundo é administrado pelo BANCO OURINVEST S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, Bela Vista, CEP 01.310-919, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 ("Administrador"), na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e da Instrução CVM 472. O Fundo foi constituído pelo Administrador, por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários", datado de 03 de julho de 2017 e devidamente registrado na mesma data no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 5325041 ("Instrumento de Constituição"), o qual aprovou o "Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários", conforme alterado de tempos em tempos ("Regulamento"). O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 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 26 de fevereiro de 2018, registrado perante o 4º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 28 de fevereiro de 2018, sob o nº 5.339.638, posteriormente aditado por meio do Primeiro Aditamento ao Ato do Administrador datado de 19 de março de 2018, registrado perante o 4º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 19 de março de 2018, sob o nº 5.341.041, nos termos do Artigo 18 do Regulamento do Fundo.

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

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 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, OU SOBRE AS COTAS OU INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS E É CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

O INVESTIMENTO NO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

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

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

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais Investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 123 A 134 DESTES PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo na presente data, vide seção "Regras de Tributação", na página 59 deste Prospecto.

As Cotas objeto da Oferta não contam com classificação realizada por agência classificadora de riscos.

Mais informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidos junto ao Administrador, às Instituições Participantes da Oferta e à CVM, nos endereços indicados na seção 2. "IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS", na página 137 deste Prospecto.

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 INVESTIMENTO



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL



INSTITUIÇÕES CONTRATADAS



A data deste Prospecto Definitivo é de 12 de abril de 2018

(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 123 a 134 deste Prospecto.

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

Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou alienação de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo, vide seção “Regras de Tributação” nas páginas 59 deste Prospecto.

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

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

	DEFINIÇÕES.....	7
1.	SUMÁRIO DA OFERTA	17
	Resumo das Características da Oferta	17
2.	CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	25
	Objeto do Fundo.....	25
	Política de Investimentos	27
	Alterações ao objeto e à política de investimentos do Fundo	31
	Primeira Emissão de Cotas do Fundo	31
	Distribuição de rendimentos do Fundo	34
	Ativos que compõem a carteira do Fundo.....	35
	Novas Emissões	35
3.	ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO.....	39
4.	DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO	49
5.	POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS.....	55
6.	REGRAS DE TRIBUTAÇÃO.....	59
	Tributação do Fundo	59
	Tributação dos Investidores	60
7.	CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	65
	Quantidade e Valores das Cotas.....	65
	Prazos de Distribuição.....	65
	Distribuição Parcial	66
	Montante da Emissão, Condições e Prazo de Subscrição e Integralização	67
	Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta	68
	Público Alvo	69
	Custos da Oferta.....	71
	Declaração de Inadequação.....	71
	Negociação e Custódia das Cotas.....	72
	Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas	72
	Cronograma.....	73
8.	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES.....	77
	Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Administrador	77
	Relacionamento entre o Coordenador Líder e a UBS Serviços	77
	Relacionamento entre o Coordenador Líder e a REC Gestão	77
	Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Instituição Escrituradora.....	78
	Relacionamento entre o Administrador e as Consultoras de Investimento	78
	Relacionamento entre o Administrador e a Instituição Escrituradora.....	78
	Relacionamento entre o Administrador e os demais participantes da Oferta.....	78
9.	CONFLITO DE INTERESSES	81
10.	CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	85
11.	PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO.....	89

12.	PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA	95
13.	CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ	99
14.	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	103
15.	VISÃO GERAL DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	107
16.	ESTUDO DE VIABILIDADE.....	115
17.	FATORES DE RISCO.....	123
	Fatores macroeconômicos relevantes.....	123
	Riscos Institucionais.....	124
	Risco de mercado e liquidez dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo	124
	Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo	124
	Risco relativo à rentabilidade do Fundo.....	124
	Riscos tributários.....	125
	Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas	126
	Risco Tributário relacionado a CRI, LH e LCI	126
	Risco de concentração da carteira do Fundo	126
	Risco da Marcação a Mercado	126
	Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário	127
	Risco Operacional	127
	Risco Referente a outros títulos e valores mobiliários	127
	Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos dos créditos que lastreiam os CRI.....	127
	Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atreladas aos CRI e demais Ativos Alvo	128
	Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras ...	128
	Demais riscos jurídicos	128
	Risco relativo à restrição de negociação das Cotas antes do encerramento da Oferta	129
	Risco do Estudo de Viabilidade	129
	Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento	129
	Riscos de influência de mercados de outros Países.....	129
	Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo	130
	Risco de o Fundo não captar o Valor Mínimo da Oferta	130
	Risco de o Fundo não captar o Valor Total da Oferta.....	130
	Risco de diluição decorrente de novas emissões de cotas.....	131
	Inexistência de garantia de eliminação de riscos.....	131
	Desempenho passado	131
	Revisões e/ou atualizações de projeções.....	131
	Riscos de despesas extraordinárias	131
	Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	132
	Riscos de eventuais reclamações de terceiros	132
	Riscos relacionados às Consultoras de Investimento	132
	Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo.....	133
	Risco de desapropriação e de sinistro	133
	Risco das Contingências Ambientais	133
	Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário	133
	Risco relacionado à aquisição de Imóveis.....	134
	Risco relativo à não substituição do Administrador.....	134
	Risco de Governança.....	134

18. IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS	137
Administrador	137
Coordenador Líder	140
Consultoras de Investimento	145
Auditor Independente.....	150
Instituição Escriuradora	151
Assessor Legal	152
19. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS	155
Divulgação de Informações pelo Fundo.....	155
Informações aos Cotistas.....	155
Remessa de Informações à CVM.....	156
20. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	159
21. ANEXOS	
ANEXO I - MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO.....	163
ANEXO II - ATO DO ADMINISTRADOR	171
ANEXO III - PRIMEIRO ADITAMENTO AO ATO DO ADMINISTRADOR	179
ANEXO IV - INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS.....	185
ANEXO V – REGULAMENTO DO FUNDO	193

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

Administrador	BANCO OURINVEST S.A. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, Bela Vista, CEP 01.310-919, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20, instituição responsável pela administração e representação do Fundo.
AGE	Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo.
AGO	Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Anúncio de Encerramento	O Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários, a ser divulgado após a distribuição das Cotas, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	O Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários, informando acerca do início do período de colocação das Cotas, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400/03.
Aplicações Financeiras	São os títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos quais serão mantidas as disponibilidades financeiras do Fundo que temporariamente não estejam aplicadas em Ativos Alvo.
Aplicação Inicial Mínima	Quantidade mínima de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondentes a 100 (cem) Cotas, a serem subscritas e integralizadas por cada Investidor.
Ativos Alvo	Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras Hipotecárias, Letras de Crédito Imobiliário e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida. Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participação em sociedades imobiliárias, em decorrência de renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou da execução de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.
Auditor Independente	KPMG Auditores Independentes, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º a 8º andares (parte), 11º e 12º andares (parte) inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0001-29.

B3	B3 S.A. – Brasil Bolsa, Balcão, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Consultoras de Investimento	São a UBS Serviços e a REC Gestão, que prestarão serviços de consultoria de investimentos ao Fundo, na forma prevista no artigo 30 do Regulamento e no Contrato de Consultoria de Investimentos.
Contrato de Consultoria de Investimentos	Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos, celebrado entre o Fundo e as Consultoras de Investimento, em 25 de agosto de 2017.
Contrato de Distribuição	Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da Segunda Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador e o Coordenador Líder, em 26 de fevereiro de 2018, posteriormente aditado por meio do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da Segunda Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador e o Coordenador Líder, em 26 de março de 2018.
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, 11º e 12º andares, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06.
Cotas	Cotas de emissão do Fundo, objeto da Oferta.
Cotas do Lote Adicional	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) das Cotas da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar, ou seja, até 60.000 (sessenta mil) Cotas, correspondente a R\$ 6.000.000,00 (seis 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, nos termos da faculdade prevista no artigo 14, parágrafo 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.
Cotas do Lote Suplementar	São as Cotas que representam até 15% (quinze por cento) das Cotas da Oferta, ou seja, até 45.000 (quarenta e cinco mil) Cotas, correspondente a R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério do Coordenador Líder, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder, nos termos da faculdade prevista no artigo 14, parágrafo 1º e do artigo 24 da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Cotistas	Titulares das Cotas do Fundo.

CRI	Certificados de Recebíveis Imobiliários, emitidos em conformidade com a Lei 9.514/97 e Instrução CVM 414.
CSLL	Contribuição Social sobre Lucro Líquido.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação Financeira	A data em que ocorrerá a liquidação financeira das Cotas, que deverá ocorrer no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início, de acordo com o cronograma de liquidação definido pelo Coordenador Líder, constante na página 77 deste Prospecto. A Data de Liquidação Financeira será comunicada aos Investidores com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência.
Dia Útil	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Direito de Preferência	Conforme previsto no Artigo 18, incisos II e III do Regulamento, é assegurado aos cotistas cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data de publicação do Anúncio de Início, o direito de preferência na subscrição das Cotas da Segunda Emissão, na proporção do número de cotas que possuem, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas de 0,964977, a ser exercida no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados após o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da publicação do Anúncio de Início, observadas as demais disposições constantes no Prospecto.
Direito de Subscrição de Sobras	Encerrado o prazo concedido no Período de Preferência, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será divulgado o comunicado de encerramento do prazo para exercício do Direito de Preferência, com informações sobre o montante de sobras, a data de início do prazo para exercício do direito de subscrição de sobras e o fator de proporção para subscrição de Cotas no âmbito do prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras, direito esse que poderá ser manifestado durante o período de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação do comunicado de encerramento do prazo para exercício do Direito de Preferência, observadas as demais disposições constantes no Prospecto.
Distribuição Parcial	Será admitida distribuição parcial, de forma que, após atingido o Valor Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder poderá encerrar a Oferta.
Emissão	A 2ª Emissão de Cotas do Fundo.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
Formador de Mercado	O Administrador poderá contratar uma ou mais entidades prestadoras de serviços de formador de mercado das Cotas, nos termos da Instrução CVM 472, para realizar operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas. O Formador de Mercado atuará conforme a regulamentação da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes, especialmente da B3 e da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa e da central depositária da B3.

Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.152.272/0001-26.
Governo Federal	Governo Federal da República Federativa do Brasil.
IGP-M	Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).
Instituição Escrituradora	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade regularmente constituída e em funcionamento no País, devidamente autorizada e habilitada pelo Banco Central do Brasil (“ <u>BACEN</u> ”) e pela CVM para prestar os serviços de escrituração de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 11.485, de 27 de dezembro de 2010, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91.
Instituições Contratadas	São as instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários convidadas pelo Coordenador Líder para auxiliar na distribuição das Cotas, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
Instituições Participantes da Oferta	São o Coordenador Líder e as Instituições Contratadas.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário.
Instrução CVM 414	Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI.
Instrução CVM 472	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII.
Instrução CVM 494	Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a divulgação de informações e a distribuição de cotas dos Clubes de Investimento.
Instrução CVM 516	Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, regidos pela Instrução CVM 472.
Instrução CVM 555	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação das informações dos fundos de investimento.
Instrumento de Constituição	Instrumento Particular de Constituição do Fundo, datado de 03 de julho de 2017 e devidamente registrado na mesma data, no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 5325041, conforme alterado.

Investidores	São os 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, vedada a colocação em clubes de investimento.
IOF	Imposto sobre Operações de crédito, câmbio e seguro, ou relativas a títulos ou valores mobiliários.
IR	Imposto de Renda.
IRPJ	Imposto de Renda Pessoa Jurídica.
IRRF	Imposto de Renda Retido na Fonte.
LCI	Letras de Crédito Imobiliário, títulos de emissão de bancos comerciais, bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, Caixa Econômica Federal, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e demais espécies de instituições autorizadas pelo BACEN, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel, que confere aos seus tomadores direito de crédito pelo valor nominal, juros e, se for o caso, atualização monetária nelas estipulados.
Lei das S.A.	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações.
Lei 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.
Lei 9.514/97	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.
Lei 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera a legislação do Imposto sobre a Renda, relativamente à tributação dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.
Lei 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências.
LH	Letras Hipotecárias, títulos de emissão de instituições financeiras autorizadas a conceder créditos garantidos por hipoteca, conferindo aos seus tomadores direito de crédito pelo valor nominal, atualização monetária e juros nela estipulados.
Oferta	Oferta Pública de Distribuição Primária da Segunda Emissão de Cotas do Fundo.
Período de Alocação	Prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, até a data da publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta

Pessoas Vinculadas	Quaisquer pessoas que sejam: (i) controladores e/ou administradores do Administrador, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta e, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM 505/11.
Preço de Emissão	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.
Prospecto	Este Prospecto de Oferta Pública de Distribuição Primária da Segunda Emissão de Cotas de Emissão do Fundo.
REC Gestão	REC GESTÃO DE RECURSOS S.A. , sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Edifício Brascan Century Office, Torre B, 1º pavimento, conjunto 105, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.828.968/0001-43, que prestará serviços de consultoria de investimentos para o Fundo.
Regulamento	Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários, datado de 03 de julho de 2017 e devidamente registrado na mesma data no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 5325041, posteriormente aditado por meio de Atos do Administrador.
Reserva de Contingência	Reserva que poderá ser constituída para arcar com eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Alvo.
Taxa de Administração	O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de até 0,8% (oito décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo apurado no último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento (“ <u>Base de Cálculo da Taxa de Administração</u> ”) que será composta de: (a) valor equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) o valor de até 0,6% (seis décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, incluído na remuneração do Administrador e a ser pago a terceiros. Caso as Cotas do Fundo passem a integrar índice de mercado, conforme

	definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em 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, a Taxa de Administração passará a corresponder a 0,2% (dois décimos por cento) à razão de 1/12 avos, sobre 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. A forma de apuração da Taxa de Administração aqui prevista passará a ser aplicável no mês seguinte àquele em que o Fundo passar a integrar referido índice de mercado.
TED	Transferência eletrônica disponível.
Termo de Adesão	Termo de Adesão ao Regulamento a ser firmado pelo Investidor no ato da subscrição das Cotas, na forma física ou eletrônica, por meio do qual este deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento e deste Prospecto, em especial aquelas referentes à política de investimento e riscos, aderindo, portanto, aos termos do Regulamento.
UBS Serviços	UBS BRASIL SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA. , sociedade empresária com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 9º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.049.895/0001-75, que prestará serviços de consultoria de investimentos para o Fundo.
Valor Mínimo da Oferta	É o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão 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 123 a 134 deste Prospecto.

Resumo das Características da Oferta

Emissor	Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários.
Tipo	Fundo fechado, com prazo indeterminado.
Administrador	Banco Ourinvest S.A.
Ativos Alvo	Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras Hipotecárias, Letras de Crédito Imobiliário e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável tal como Letras Imobiliárias Garantidas (LIG). Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participação em sociedades imobiliárias, em decorrência de renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou da execução de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.
Destinação dos Recursos	Os recursos captados com a Emissão serão destinados para aquisição de Ativos Alvo. Os recursos também serão utilizados no pagamento da comissão de colocação e dos demais custos da Oferta. Considerando que o Fundo possui gestão ativa e discricionária, respeitada a sua política de investimentos, os Ativos Alvo que serão adquiridos pelo Fundo com a totalidade, ou mesmo com parte dos recursos captados com a Oferta serão determinados posteriormente, ouvidas as recomendações das Consultoras de Investimento, conforme procedimento descrito no Regulamento. Para maiores informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide seção “Destinação dos Recursos” na página 103 deste Prospecto.
Rentabilidade Alvo	O Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar a variação do Índice de Mercado ANBIMA Série B (IMA-B), divulgado pela ANBIMA, acrescido de 1,00% (um por cento) ao ano. A rentabilidade alvo não representa promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.
Coordenador Líder	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, 11º e 12º andares, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06.

Data de Início da Oferta	20 de abril de 2018.
Valor Total da Oferta	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional e as Cotas do Lote Suplementar, observada a possibilidade de Distribuição Parcial.
Número total de Cotas a serem emitidas	300.000 (trezentas mil) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional e as Cotas do Lote Suplementar, observada a possibilidade de Distribuição Parcial.
Lote Suplementar	Nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo outorgou ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar, caso haja excesso de demanda pelas Cotas, hipótese em que nos termos do artigo 14, § 1º e do artigo 24 da Instrução CVM 400, a Oferta poderá ser aumentada em até 15% (quinze por cento) da quantidade inicialmente ofertada, nas mesmas condições, preços e regime para a colocação das Cotas.
Lote Adicional	Nos termos do artigo 14, § 2º da Instrução CVM 400 e do Contrato de Distribuição, por decisão do Administrador, o Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) da quantidade inicialmente ofertada (sem prejuízo de eventual Lote Suplementar), independentemente de novo pedido ou de modificação dos termos da Oferta.
Cotas do Lote Adicional	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) das Cotas da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar), ou seja, até 60.000 (sessenta mil) Cotas, correspondente a R\$ 6.000.000,00 (seis 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, nos termos da faculdade prevista no artigo 14, § 2º da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Cotas do Lote Suplementar	São as Cotas que representam até 15% (quinze por cento) das Cotas da Oferta, ou seja, até 45.000 (quarenta e cinco mil) Cotas, correspondente a R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério do Coordenador Líder, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder, nos termos da faculdade prevista no artigo 14, § 1º e do artigo 24 da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Número de Séries	A Emissão será realizada em série única.
Preço de Emissão e Preço de Integralização da Cota	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.
Aplicação Inicial Mínima	Quantidade mínima de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondentes a 100 (cem) Cotas, a serem subscritas e integralizadas por cada Investidor.
Forma de Distribuição	A Oferta será realizada pelos Coordenador Líder e pelas Instituições Participantes da Oferta. Para mais informações acerca da forma de distribuição das Cotas, veja a seção “Procedimentos da Distribuição” na página 89 deste Prospecto.
Regime de Colocação	As Cotas serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, em regime de melhores esforços de colocação. Não será atribuída às Instituições Participantes da Oferta qualquer responsabilidade por eventual saldo não colocado ao Preço de Emissão.
Distribuição Parcial	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, no Valor Mínimo da Oferta de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), podendo o Coordenador Líder, após atingido o montante da Distribuição Parcial, encerrar a Oferta.
Forma de Integralização	As Cotas serão integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação Financeira, conforme procedimentos operacionais da B3.
Período de Alocação	O prazo máximo de distribuição pública das Cotas é de 6 (seis) meses contados da data de publicação do Anúncio de Início, até a data de publicação do Anúncio de Encerramento.
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, 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, vedada a colocação em clubes de investimento. Não há limite máximo de investimento por quaisquer tipos de Investidores. Não haverá divisão da Oferta entre investidores não institucionais e investidores institucionais.
Tipo de Distribuição	Distribuição Pública Primária.
Regime de Colocação	A Oferta será realizada sob o 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.

Taxa de Administração	O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de até 0,8% (oito décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo apurado no último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento (“<u>Base de Cálculo da Taxa de Administração</u>”) que será composta de : (a) valor equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) o valor de até 0,6% (seis décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, incluído na remuneração do Administrador e a ser pago a terceiros. Caso as Cotas do Fundo passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em 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, a Taxa de Administração passará a corresponder a 0,2% (dois décimos por cento) à razão de 1/12 avos, sobre 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. A forma de apuração da Taxa de Administração aqui prevista passará a ser aplicável no mês seguinte àquele em que o Fundo passar a integrar referido índice de mercado.
Taxa de Consultoria	As Consultoras de Investimento farão jus a uma remuneração a elas diretamente paga mensalmente pelo Fundo, totalizando o equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, a ser dividida entre as Consultoras de Investimento, calculada e paga na forma e prazo ajustados no Contrato de Consultoria de Investimentos.
Taxa de Ingresso	Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores na Segunda Emissão das Cotas.
Demais Taxas do Fundo	Com exceção da Taxa de Administração e da Taxa de Consultoria, não serão devidas quaisquer outras taxas do Fundo, incluindo taxa de saída ou de performance. O Fundo poderá cobrar taxa de ingresso dos subscritores das Cotas no mercado primário, para arcar com os custos das Novas Emissões de Cotas.
Fatores de Risco	Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” na página 123 deste Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser

	considerados para o investimento nas Cotas.
Divulgação	O Administrador, o Coordenador Líder, a CVM e a B3 divulgarão todos os atos e decisões relacionados ao Fundo, bem como quaisquer comunicados ao mercado relativos aos eventos relacionados à Oferta em suas páginas da rede mundial de computadores, conforme abaixo: Administrador http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-ubs-br-recebiveisimobiliarios (neste website, localizar o documento requerido) Coordenador Líder http://www.fator.com.br/banco/ (neste website, clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS” no campo “Consulte os documentos” e então, localizar o documento requerido”) CVM www.cvm.gov.br (neste website, clicar em “Informações de Regulados” – “Ofertas Públicas” – “Ofertas de Distribuição” – “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2017” – “Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário” e clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários” e, então, localizar o documento requerido) B3 www.bmfbovespa.com.br (neste website clicar em “Serviços” – “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa – Saiba Mais” – “Mais Serviços” – “Ofertas Públicas – Saiba Mais” – “Ofertas em andamento” – “Fundos” – “Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários” e, então, localizar o documento requerido).
Pessoas Vinculadas	Quaisquer pessoas que sejam: (i) controladores e/ou administradores do Administrador, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, por

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

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Objeto do Fundo

Política de Investimentos

Novas Emissões

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Objetivo do Fundo

Constituído sob a forma de condomínio fechado, o Fundo é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, 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 objetivo primordial do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, ou de direitos a eles relativos, que são: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), (b) Letras Hipotecárias (“LH”); (c) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (d) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida (“LIG”).

Certificados de Recebíveis Imobiliários

Certificados de Recebíveis Imobiliários são títulos emitidos por companhias securitizadoras. Foram criados pela Lei 9.514/97 e sua distribuição é regulada pela Instrução CVM 414.

O CRI é lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.

O registro e a negociação do CRI são feitos por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

Por meio da celebração de um Termo de Securitização de Créditos, a companhia securitizadora vincula créditos imobiliários à emissão de CRI. Do Termo de Securitização de Créditos deverão constar os seguintes elementos:

- (i) a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individualização do imóvel a que esteja vinculado e indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem como o número do registro do ato pelo qual o crédito foi cedido;
- (ii) a identificação dos títulos emitidos;
- (iii) a constituição de outras garantias de resgate dos títulos da série emitida, se for o caso.

A companhia securitizadora poderá instituir regime fiduciário sobre os créditos imobiliários, a fim de lastrear a emissão de CRI, hipótese em que será nomeado como agente fiduciário, no Termo de Securitização, uma instituição financeira ou companhia autorizada para esse fim pelo BACEN, a quem caberá zelar pelos interesses dos investidores.

Os créditos objeto do regime fiduciário:

- (i) constituem patrimônio separado, que não se confunde com o da companhia securitizadora;
- (ii) manter-se-ão apartados do patrimônio da companhia securitizadora até que se complete o resgate de todos os títulos da série a que estejam afetados;
- (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora;
- (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da companhia securitizadora, por mais privilegiados que sejam;
- (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados.

Instituído o regime fiduciário, incumbirá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles e elaborar e publicar as respectivas demonstrações financeiras.

Letras de Crédito Imobiliário

São títulos de emissão de bancos comerciais, bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, Caixa Econômica Federal, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e demais espécies de instituições autorizadas pelo BACEN, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel, que confere aos seus tomadores direito de crédito pelo valor nominal, juros e, se for o caso, atualização monetária nelas estipulados.

Letras Hipotecárias

São títulos de emissão de instituições financeiras autorizadas a conceder créditos garantidos por hipoteca, conferindo aos seus tomadores direito de crédito pelo valor nominal, atualização monetária e juros nela estipulados.

Casos excepcionais de investimento

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

Os Cotistas deverão manter sempre os seus dados cadastrais atualizados junto ao Administrador.

O titular de Cotas do Fundo:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do 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.

Política de Investimentos

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

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

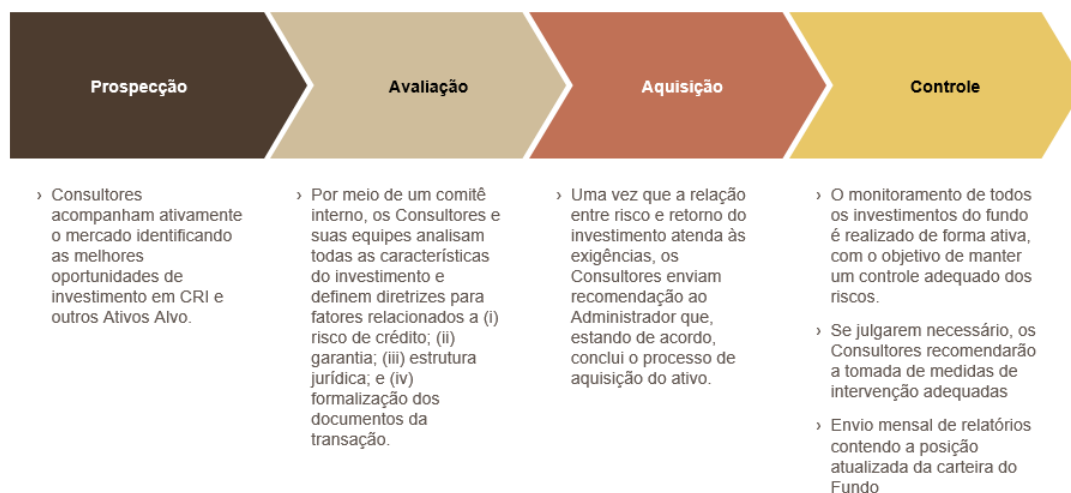
O Fundo visa proporcionar aos seus cotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar a variação do Índice de Mercado ANBIMA Série B (IMA-B), divulgado pela ANBIMA, acrescido de 1,00% (um por cento) ao ano. **A rentabilidade alvo aqui mencionada não representa promessa, garantia de rentabilidade ou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

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

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

Ativos do Fundo

criterioso processo de alocação dos recursos do Fundo



As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do Fundo, bem como a realização de Aplicações Financeiras deverão ser precedidas de recomendação das Consultoras de Investimento, após a sua avaliação a respeito dos referidos Ativos Alvo ou das Aplicações Financeiras de acordo com os parâmetros previstos no Regulamento do Fundo, em especial no artigo 3º e seguintes e na legislação aplicável, devendo, ademais, respeitar os seguintes requisitos específicos:

(i) em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído nos termos da Lei 9.514/97. Não há exigência de relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento. Deverão, no entanto, ser observados os seguintes limites:

- (a) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do limite previsto na regulamentação aplicável, quando o CRI for da classe sênior;
- (b) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do limite previsto na regulamentação aplicável, quando o CRI for de qualquer classe subordinada;
- (c) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 50% (cinquenta por cento) do limite previsto na regulamentação aplicável, quando o CRI não tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel, mas sim outra categoria de garantia real, imobiliária ou não;
- (d) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do limite previsto na regulamentação aplicável, quando o CRI tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel;
- (e) o Fundo deverá observar as características mínimas abaixo descritas, relativamente à média das carteiras de crédito que compõem o lastro de cada CRI:
 - LTV médio de até:
 - 80% (oitenta por cento) para créditos imobiliários de natureza residencial;
 - 70% (setenta por cento) para créditos imobiliários de natureza não residencial; e
 - 60% (sessenta por cento) para demais empréstimos com garantia real imobiliária.
 - Prazo médio remanescente de pelo menos 24 (vinte e quatro) meses.
 - Prazo médio remanescente de até 360 (trezentos e sessenta) meses.
- (f) Saldo devedor médio de pelo menos R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

(ii) em relação aos demais títulos e valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;

- (iii) o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI;
- (iv) o Fundo observará, no momento da aquisição dos Ativos Alvo, o Loan-to-Value (“LTV”)¹ médio de até 70% (setenta por cento), referente à parcela do portfólio do Fundo alocado em CRI;
- (v) os créditos que lastreiam os Ativos Alvo que compõem o patrimônio do Fundo deverão contar com garantia real imobiliária ou não.

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

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

Tratando-se de investimentos em LCI, o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a:

- (i) até 100% (cem por cento) do limite previsto na regulamentação aplicável, quando a emissora da LCI possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) igual ou superior a A;
- (ii) até 30% (trinta por cento) do limite previsto na regulamentação aplicável, quando a emissora da LCI não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a BBB; ou
- (iii) até 100% (cem por cento) do limite previsto na regulamentação aplicável, quando os créditos que lastreiam a LCI tiverem como garantia alienação fiduciária.

Tratando-se de investimentos em LH, o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a:

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

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

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

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

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

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

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

Os recursos das emissões de Cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas no Regulamento, em especial aquelas constantes no artigo 3º e seguintes, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos.

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

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos na seção “Fatores de Risco” a partir da página 123 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 abaixo relacionados:

- (i) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Consultoria do Fundo;
- (ii) pagamento de custos administrativos e demais encargos do Fundo, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; e

(iii) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo.

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

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

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas por proposta do Administrador, após ouvidas as recomendações das Consultoras de Investimento, inclusive com o fim de adquirir novos Ativos Alvo, de acordo com a sua política de investimento, observado disposto no artigo 18 do Regulamento e no item “Novas Emissões” na página 35 deste Prospecto.

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

Alterações ao objeto e à política de investimentos do Fundo

O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no artigo 32 e seguintes do Regulamento.

Primeira Emissão de Cotas do Fundo

A primeira emissão de cotas do Fundo foi aprovada por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários, datado de 03 de julho de 2017 e devidamente registrado na mesma data no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 5325041, o qual aprovou o Regulamento, conforme alterado de tempos em tempos.

O 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, 11º e 12º andares, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06, na qualidade de coordenador líder da distribuição, com a participação de Caixa Econômica Federal, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública unipessoal, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, regendo-se atualmente pelo Estatuto aprovado pela AGE de 19.01.2018, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no

Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, CEP 70.092-900, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, sob a supervisão e responsabilidade da Vice-Presidência de Finanças e Controladoria, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 12º andar, Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07, Geração Futuro Corretora de Valores S.A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, 17º, conjunto 1.701 e 1.702, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade empresária com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.819.125/0001-73, na qualidade de coordenadores contratados, foram contratados para prestar os serviços de distribuição pública das cotas da primeira emissão do Fundo.

Em 03 de outubro de 2017, data da publicação do anúncio de início da distribuição da primeira emissão de cotas do Fundo, foram ofertadas, sob o regime de melhores esforços de colocação, o montante de 2.000.000 (dois milhões) de cotas, todas nominativas e escriturais, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

Até 30 de novembro de 2017, data de encerramento da oferta da primeira emissão de cotas do Fundo, foram efetivamente subscritas e integralizadas 310.888 (trezentas e dez mil, oitocentas e oitenta e oito) cotas da primeira emissão, perfazendo o montante total de R\$ 31.088.800,00 (trinta e um milhões, oitenta e oito mil e oitocentos reais).

Não foram exercidas as opções para distribuição de lote suplementar, equivalente a 15% (quinze por cento) do montante total das cotas da primeira emissão do Fundo, e de lote adicional, equivalente a 20% (vinte por cento) do montante total das cotas da primeira emissão, conforme dispõem os artigos 24 e 14, parágrafos 1º e 2º, da Instrução CVM nº 400.

Conforme os dados disponibilizados no anúncio de encerramento da oferta pública de distribuição da cotas da primeira emissão do Fundo, as cotas da primeira emissão foram subscritas por pessoas físicas, pessoas jurídicas e Pessoas Vinculadas, sendo que 290.068 (duzentas e noventa mil e sessenta e oito) cotas da primeira emissão foram subscritas por 406 (quatrocentos e seis) Investidores pessoas físicas não considerados Pessoas Vinculadas, 6.500 (seis mil e quinhentas) cotas da primeira emissão foram subscritas por 2 (dois) Investidores pessoas jurídicas não considerados Pessoas Vinculadas e 14.320 (quatorze mil, trezentas e vinte) cotas da primeira emissão foram subscritas por 10 (dez) Pessoas Vinculadas, totalizando a colocação de 310.888 (trezentas e dez mil, oitocentas e oitenta e oito) cotas da primeira emissão para 418 (quatrocentos e dezoito) Investidores.

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

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

As cotas da primeira emissão do Fundo foram registradas para distribuição no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário de bolsa, ambos administrados pela B3, tendo recebido o código de negociação “BRUBSRCTF000”.

Cotações mínima, média e máxima das Cotas do Fundo

A seguir, são apresentadas as cotações mínima, média e máxima das Cotas do Fundo.

Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários - cotação mínima, média e máxima do último ano*:

	Cotação (em R\$)		
	Mínima	Média	Máxima
Ano 1	98,11	105,51	119,99

* As cotas do Fundo começaram a ser negociadas em bolsa de valores em 21 de dezembro de 2017, assim o Fundo apresenta um histórico inferior a 1 ano.

Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários - cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos trimestres*:

	Cotação (em R\$)		
	Mínima	Média	Máxima
4ºTrim/2017	98,11	100,68	107,00
1ºTrim/2018	100,01	107,13	119,99

* As cotas do Fundo começaram a ser negociadas em bolsa de valores em 21 de dezembro de 2017, assim o Fundo apresenta um histórico inferior a 2 anos.

Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários - cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos meses*:

	Cotação (em R\$)		
	Mínima	Média	Máxima
dez/17	98,11	100,68	107,00
jan/18	102,00	105,69	119,99
fev/18	100,01	110,19	116,97

* As cotas do Fundo começaram a ser negociadas em bolsa de valores em 21 de dezembro de 2017, assim o Fundo apresenta um histórico inferior a 6 meses.

O FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários distribui rendimentos mensalmente, tendo como período de negociação “ex-direitos” entre o 10º e o 15º dia útil de cada mês.

Distribuição de rendimentos do Fundo

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

A primeira distribuição de rendimentos ocorreu no dia 21 de dezembro de 2017, variando conforme o período de alocação (pro rata temporis entre a data de integralização e o final do mês de novembro de 2017):

	Período de alocação	Rendimentos/ cota
R1	3 de outubro a 10 de outubro	0,58
R2	17 de outubro a 24 de outubro	0,42
R3	30 de outubro a 7 de novembro	0,25
R4	13 de novembro a 21 de novembro	0,09

Nos meses subsequentes a distribuição corresponde a:

Mês de fechamento	Rendimentos/ cota
Dezembro de 2017	0,4654
Janeiro de 2018	0,4543
Fevereiro de 2018	0,5176

Ativos que compõem a carteira do Fundo

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

O Fundo tem como principal Ativo Alvo os CRI. Desde a conclusão da captação da primeira emissão, o Fundo vem conseguindo um alto percentual de alocação no Ativo Alvo:

Mês de fechamento	% alocação em CRI
Novembro de 2017	88,0%
Dezembro de 2017	93,5%
Janeiro de 2018	98,4%
Fevereiro de 2018	99,6%

O valor remanescente ao investido em Ativos Alvo é alocado em aplicações financeiras com elevada liquidez e uma menor parcela é mantido em caixa, visando atender as obrigações de curto prazo.

Novas Emissões

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

A decisão relativa à eventual Nova Emissão de Cotas será comunicada aos Cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a Nova Emissão de Cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(i) O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

(ii) Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis;

- (iii) Na Nova Emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;
- (iv) As cotas objeto da Nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- (v) Caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de Oferta Pública, nos termos da Instrução CVM 400 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do Anúncio de Início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo Fundo com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras do Fundo no período;
- (vi) É permitido ao Administrador, inclusive por recomendação das Consultoras de Investimento, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;
- (vii) Nas emissões de cotas do Fundo em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o Cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);
- (viii) Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei 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.

3. ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

Da Administração

Obrigações e Responsabilidades do Administrador

Exercício do direito de voto

Conflito de Interesses

Vedações do Administrador

Substituição do Administrador

Remuneração do Administrador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

Da Administração

A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, conforme abaixo descritos, que podem ser prestados pelo próprio Administrador, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo, sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do Fundo:

- (i) Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) Escrituração de cotas;
- (iv) Custódia de ativos financeiros;
- (v) Auditoria independente; e
- (vi) Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

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 do Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços acima previstos deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração devida ao Administrador, observado o quanto disposto no § 2º do artigo 46 do Regulamento.

Adicionalmente, 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 pelo artigo 26 do Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

O Administrador poderá, ainda, sem prévia anuência dos Cotistas e desde que previamente ouvidas as Consultoras de Investimento, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

- (i) Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, observado o disposto no § único do artigo 8º do Regulamento;
- (ii) Adquirir os Ativos Alvo para o Fundo.

O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, no artigo 10 e seguintes do Regulamento do Fundo, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

O Administrador para o exercício de suas atribuições poderá contratar, às expensas do Fundo:

- (i) Distribuição de cotas;
- (ii) Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsídio ao Administrador e, se for o caso, ao gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários, Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- (iii) Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, integrantes do seu patrimônio, 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, nas hipóteses mencionadas no item VI do artigo 3º do Regulamento; e
- (iv) Formador de mercado para as cotas do Fundo.

Os serviços a que se referem os incisos (i), (ii) e (iii) acima poderão ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

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.

É vedado ao Administrador ou ao gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, gestor, e às Consultoras de Investimento do Fundo, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 32 e seguintes do Regulamento.

Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

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.

Obrigações e Responsabilidades do Administrador

Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

- (i) Selecionar, valendo-se das recomendações das Consultoras de Investimento, os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista na página 27 deste Prospecto;
- (ii) 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;
- (iii) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e das Consultoras de Investimento;
- (iv) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (v) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vi) Agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (vii) Administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- (viii) Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (ix) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

- (x) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e no Regulamento;
- (xi) Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo: a) exemplar do Regulamento do Fundo; b) exemplar deste Prospecto de distribuição de Cotas do Fundo; c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar;
- (xii) Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou a suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-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 do Regulamento e deste Prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral;
- (xvi) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso; e
- (xvii) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item (iii) pelo prazo previsto na regulamentação aplicável.

Exercício do direito de voto

O Administrador adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Administrador em assembleias de detentores de ativos que confirmam 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.

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.

Não obstante o acima definido, o Administrador acompanhará, na medida em que for convocado, todas as pautas das referidas assembleias gerais e as levará ao conhecimento das Consultoras de Investimento. Caso o Administrador considere, em função da política de investimentos do Fundo, relevante o tema a ser discutido e votado, o Administrador, em nome do Fundo, poderá comparecer e exercer o direito de voto, devendo, neste caso, entretanto, obter, previamente, a recomendação das Consultoras de Investimento a respeito do conteúdo do voto.

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

Conflito de interesses

Como regra geral, é vedado ao Administrador realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, gestor ou as Consultoras de Investimento; entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a no mínimo 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 35, parágrafo 1º do Regulamento.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, gestor (se for o caso), ou as Consultoras de Investimento dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (i) A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do eventual gestor, das Consultoras de Investimento ou de pessoas a eles ligadas, se houver;
- (ii) A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o eventual gestor, as Consultoras de Investimento ou pessoas a eles ligadas, se houver;
- (iii) A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do eventual gestor ou das Consultoras de Investimento uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao eventual gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, 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.

Para fins do disposto acima, consideram-se 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;
- (ii) A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, eventual gestor ou das Consultoras de Investimento, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, gestor ou das Consultoras de Investimento, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (iii) Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

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 ao consultor especializado, se houver.

Vedações ao Administrador

É vedado ao Administrador, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do Fundo:

- (i) Receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- (iii) Contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) Aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
- (vi) Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- (vii) Vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, gestor ou as Consultoras de Investimento; entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 35, parágrafo 1º do Regulamento;

- (ix) Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, bem como nas hipóteses previstas no artigo 3º, VI, do Regulamento;
- (x) Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- (xi) Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xii) Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;
- (xiii) Praticar qualquer ato de liberalidade; e
- (xiv) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou no Regulamento.

A vedação prevista no item (ix) acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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.

Substituição do Administrador

O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará o Administrador obrigado a:

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

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso o Administrador não convoque a assembleia de que trata item (i) acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 32 e seguintes do Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no item (ii) acima.

Aplica-se o disposto no item (ii) acima, 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.

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.

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

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

A Assembleia Geral que substituir ou destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

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.

O diretor estatutário responsável pela administração do Fundo, pela gestão dos valores mobiliários da carteira do Fundo e pela prestação das informações constantes deste Prospecto e no Regulamento, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo poderá ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do Administrador (www.ourinvest.com.br).

Remuneração do Administrador

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de até 0,8% (oito décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo apurado no último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) que será composta de: (a) valor equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) o valor de até 0,6% (seis décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Caso as Cotas do Fundo passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em 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, a Taxa de Administração passará a corresponder a 0,2% (dois décimos por cento) à razão de 1/12 avos, sobre 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. A forma de apuração da Taxa de Administração aqui prevista passará a ser aplicável no mês seguinte àquele em que o Fundo passar a integrar referido índice de mercado.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

De acordo com o artigo 46 do Regulamento, constituem despesas e encargos do Fundo:

- (i) Taxa de administração;
- (ii) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- (iv) Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (vii) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) Honorários e despesas relacionadas às atividades de distribuição de cotas;
- (ix) Honorários e despesas relacionadas à consultoria especializada prevista no inciso II do artigo 11 do Regulamento;
- (x) Honorários e despesas relacionadas à consultoria especializada prevista no inciso III do artigo 11 do Regulamento;
- (xi) Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do Fundo;
- (xii) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (xiii) Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

- (xiv) Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xv) Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xvi) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xvii) Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xviii) Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xix) Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do Fundo correrão por conta do Administrador.

As parcelas da taxa de administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo Administrador nos termos dos artigos 11 e 12 do Regulamento, serão pagas diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços contratados.

O descritivo das despesas estimadas do Fundo está presente no Estudo de Viabilidade que consta na página 115 deste Prospecto.

5. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS 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.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo e (ii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento do preço de aquisição dos Ativos Alvo, a Reserva de Contingência, a seguir definida, e as demais despesas previstas no artigo 46 do 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.

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

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

(ii) Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados nas Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência; e

(iii) O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 1% (um por cento) do valor de mercado total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

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

Farão jus à distribuição de que trata o item (i) acima os Investidores que sejam titulares de Cotas do Fundo, devidamente subscritas e integralizadas, de acordo com as contas de depósito mantidas na Instituição Escriutadora e/ou nas centrais depositárias, no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração dos rendimentos do Fundo.

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 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.

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.

6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO

Tributação do Fundo

Tributação dos Investidores

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO

Este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos FII e aos titulares de suas cotas, com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto.

Alguns Cotistas podem estar sujeitos a tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas.

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

Tributação do Fundo

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

A Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, criou exceção à regra de tributação pelo IRRF sobre tais rendimentos, determinando que são isentos de tributação pelo imposto de renda os valores recebidos pelos FII a título de remuneração produzida por LH, CRI ou LCI.

No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF pelo Fundo, quando da distribuição aos cotistas de rendimentos.

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

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

IOF-Títulos

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

Tributação dos Investidores

Imposto de Renda

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

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

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

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

Não há incidência de IRRF na hipótese de alienação de Cotas a terceiro para qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), devendo o cotista apurar o imposto, observando as regras de ganho de capital.

No caso de alienação das cotas em bolsa ou fora de bolsa, a alíquota do Imposto de Renda será de 20% (vinte por cento), sendo apurado de acordo com a sistemática do ganho líquido mensal, exceto na alienação fora de bolsa efetuada por cotista pessoa física, cuja tributação será conforme as regras de ganho de capital na alienação de bens e direitos de qualquer natureza.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na cessão, na alienação, na amortização ou no resgate de Cotas pelos Cotistas sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), sendo que: (i) no caso de resgate, o imposto sobre os ganhos e rendimentos será retido na fonte; e (ii) no caso de alienação, os Cotistas deverão apurar o ganho de capital e recolher o IR, de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

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

Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL.

Em relação ao PIS e à COFINS, o cotista pessoa jurídica deverá analisar sua situação específica perante a legislação brasileira a fim de verificar a tributação relativa ao seu investimento.

Imposto de Renda – Cotista Investidor Não Residente

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

Por sua vez, regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

No entanto, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas, desde que **não** sejam titulares de Cotas que (i) representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou (ii) deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo (artigo 3º, II, parágrafo único).

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

IOF-Títulos

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

Responsabilidade Tributária

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

7. 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)

7. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Quantidade e Valores das Cotas

O montante total da Oferta é de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), dividido em 300.000 (trezentas mil) Cotas, emitidas em série única, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, todas nominativas e escriturais.

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

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

Caso não seja subscrito e integralizado o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (“Valor Mínimo da Oferta”) durante o Período de Alocação, a Oferta será cancelada e os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, sem remuneração ou correção monetária, 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.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 1º e do artigo 24 da Instrução CVM 400, o Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 45.000 (quarenta e cinco mil) cotas, correspondente a R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder da Segunda Emissão (“Cotas do Lote Suplementar”).

Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 60.000 (sessenta mil) cotas, correspondente a R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), por decisão do Administrador, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 (“Cotas do Lote Adicional”).

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

Prazos de Distribuição

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

No âmbito da Oferta, qualquer Investidor que esteja interessado em investir em Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, poderá formalizar a sua ordem de investimento no Fundo junto à Instituição Participante da Oferta com que tenha relacionamento por meio da celebração de boletim de subscrição físico ou eletrônico, observada a Aplicação Inicial Mínima e as disposições pertinentes ao rateio.

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 (“Período de Alocação”).

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 distribuição.

Distribuição Parcial

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

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

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá, no ato da aceitação da Oferta, quando da formalização do Boletim de Subscrição, condicionar sua adesão: (a) à colocação do 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.

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

As Cotas serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta em mercado de balcão não organizado, em regime de melhores esforços de colocação. Caso após a Oferta ainda permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, inclusive aquelas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios, poderá o Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da Liquidação Financeira, promover a liquidação, na Instituição Escriutadora, das Cotas não subscritas ou não liquidadas, na hipótese de falha de liquidação. A faculdade ora prevista não significa garantia firme de aquisição.

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 26 de fevereiro de 2018, registrado perante o 4º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 28 de fevereiro de 2018, sob o nº 5.339.638, posteriormente aditado por meio do Primeiro Aditamento ao Ato do Administrador datado de 19 de março de 2018, registrado perante o 4º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 19 de março de 2018, sob o nº 5.341.041, conforme autorizado pelo Artigo 18 do Regulamento do Fundo. A Oferta dar-se-á por intermédio das Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, nos respectivos termos de adesão, no Regulamento, neste Prospecto e na legislação vigente.

A presente Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) deverá ser respeitado o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição das Sobras pelos atuais cotistas do Fundo; (ii) não será utilizada sistemática que permita o recebimento de reservas; (iii) serão atendidos quaisquer Investidores interessados na subscrição das cotas; (iv) deverá ser observada, ainda, a Aplicação Inicial Mínima, quando aplicável, não sendo admitidas cotas fracionárias, observadas as disposições pertinentes ao rateio; e (v) será admitida a Distribuição Parcial da Oferta, observado o Valor Mínimo da Oferta.

Não há limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor, entretanto, fica desde já ressalvado que 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.

A subscrição das Cotas deve ser formalizada pelos interessados diretamente nas Instituições Participantes da Oferta, por meio da assinatura do boletim de subscrição das Cotas, inclusive sob a forma eletrônica, conforme o modelo constante do Anexo I deste Prospecto, mediante o qual cada Investidor formalizará a subscrição de suas respectivas Cotas e sua adesão ao Regulamento será formalizada por termo próprio.

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. Esta disposição não se aplica aos cotistas Pessoas Vinculadas que exerçam seu Direito de Preferência e/ou Direito de Subscrição das Sobras, tendo em vista que, nestas hipóteses, a subscrição de Cotas pelas Pessoas Vinculadas poderá ser realizada anteriormente à Data de Liquidação Financeira e sem observância da restrição relativa ao excesso de demanda.

Não obstante o disposto no parágrafo acima e em observância ao artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso da 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, sendo as ordens de subscrição das Cotas realizadas por esses Investidores automaticamente canceladas.

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

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

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

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

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

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores dados em contrapartida à integralização das Cotas do Fundo, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da data de divulgação

da revogação, do cancelamento, do recebimento da comunicação da desistência, da suspensão ou da modificação, conforme o caso, sem qualquer remuneração ou correção monetária, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas Aplicações Financeiras, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes.

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

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

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

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

A revogação da aceitação deverá ser realizada pelo Investidor por escrito, por meio do Coordenador pelo qual tenha manifestado sua aceitação à Oferta, até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da comunicação enviada pelo Coordenador pela qual tenha manifestado sua aceitação à 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, 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, vedada a colocação em clubes de investimento. Não há limite máximo de investimento por quaisquer tipos de Investidores. Não haverá divisão da Oferta entre investidores não institucionais e investidores institucionais.

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 123, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.

As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela verificação da compatibilidade do investimento nas Cotas e participação na Oferta e a apresentação de pedidos de investimento por seus respectivos clientes, bem como deverão assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo.

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

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

Custos da Oferta

O quadro a seguir resume os custos relacionados à Oferta, os quais estão inclusos no valor da Oferta:

Custos da oferta (FII) - base R\$	Valor (R\$)	% em relação ao valor da Emissão	Valor por cota (R\$)	% em relação ao preço da Cota
Comissão de distribuição	900.000,00	3,0000%	3,0000	3,0000%
Comissão de liderança	50.000,00	0,1667%	0,1667	0,1667%
Assessor Legal	60.000,00	0,2000%	0,2000	0,2000%
Taxa de registro na CVM	103.500,00	0,3450%	0,3450	0,3450%
Taxa da ANBIMA	3.329,00	0,0111%	0,0111	0,0111%
Custo de Marketing	20.000,00	0,0667%	0,0667	0,0667%
Publicidade legal	-	0,0000%	0,0000	0,0000%
B3 - Taxa de análise para listagem/ anuidade	-	0,0000%	0,0000	0,0000%
B3 - Taxa de análise de ofertas públicas de distribuição	11.210,52	0,0374%	0,0374	0,0374%
B3 - Taxa de distribuição padrão (fixa)	33.631,56	0,1121%	0,1121	0,1121%
B3 - Taxa de distribuição padrão (variável)	10.500,00	0,0350%	0,0350	0,0350%
TOTAL	1.192.171,08	3,9739%	3,9739	3,9739%

* O Fundo não arca com despesa de tributos incidentes sobre as comissões pagas às Instituições Participantes da Oferta.

Declaração de Inadequação

O investimento em cotas de FII representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de FII não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os FII têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” a partir da página 123 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 no artigo 14 do Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo neste mercado.

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

O início de negociação com as Cotas da 2ª Emissão do Fundo será oportunamente informado.

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

Cronograma

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

Ordem do evento	Evento	Data prevista para realização*
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	05/03/2018
2.	Data do segundo protocolo no âmbito do processo de registro automático	27/03/2018
3.	Registro da Oferta na CVM	11/04/2018
4.	Disponibilização do Prospecto Definitivo nos sites	12/04/2018
5.	Divulgação do Anúncio de Início da Distribuição	12/04/2018
6.	Data de início para exercício do Direito de Preferência	20/04/2018
7.	Data de encerramento para exercício do Direito de Preferência na B3	02/05/2018
8.	Data de encerramento para exercício do Direito de Preferência	04/05/2018
9.	Data de Liquidação Financeira do Direito de Preferência	04/05/2018
10.	Data de publicação de comunicado informando o encerramento do prazo para exercício do Direito de Preferência e o procedimento para o exercício do Direito de Subscrição de Sobras	07/05/2018
11.	Data de início para exercício do Direito de Subscrição de Sobras	08/05/2018
12.	Data de encerramento para exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3	11/05/2018
13.	Data de encerramento para exercício do Direito de Subscrição de Sobras	14/05/2018
14.	Data de Liquidação Financeira do Direito de Subscrição de Sobras	14/05/2018
15.	Data de início para alocação das Cotas remanescentes junto aos Investidores	15/05/2018
16.	Data final para alocação das Cotas remanescentes junto aos Investidores	21/05/2018
17.	Data para realização do rateio proporcional	22/05/2018
18.	Data de Liquidação Financeira	25/05/2018
19.	Data máxima para encerramento do prazo da oferta pública	20/09/2018
20.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento de Distribuição	20/09/2018

***Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400/03, 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 400/03, 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 400/03.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Administrador

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a UBS Serviços

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a REC Gestão

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Instituição Escrituradora

Relacionamento entre o Administrador e as Consultoras de Investimento

Relacionamento entre o Administrador e a Instituição Escrituradora

Relacionamento entre o Administrador e os demais participantes da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Administrador

Além da presente Emissão, na presente data, o Banco Fator atua na qualidade de coordenador na oferta pública de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Cyrela – FII no valor de R\$ 100.000.000,00.

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 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 UBS Serviços

Na presente data, não há qualquer relacionamento comercial entre o Banco Fator e a UBS Serviços 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 UBS Serviços.

O Banco Fator e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir a contratar, no futuro, com a UBS Serviços 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 REC Gestão

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 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 Escrituradora

Na presente data, não há qualquer relacionamento comercial entre o Banco Fator e a Instituição Escrituradora 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 Escrituradora.

O Banco Fator e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir a contratar, no futuro, com a Instituição Escrituradora 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 as Consultoras de Investimento

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

Relacionamento entre o Administrador e a Instituição Escrituradora

O Administrador declara que não possui qualquer relacionamento relevante com a Instituição Escrituradora que possa configurar conflito de interesses ou que seja relevante no âmbito da Oferta. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Instituição Escrituradora e o Administrador. Ademais, a Instituição Escrituradora não subscreverá as Cotas, observado o relacionamento acima mencionado.

O Administrador é gestor do Fundo de Investimento Ourinvest Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado do qual a Instituição Escrituradora - Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - é administradora.

Relacionamento entre o Administrador e os demais participantes da Oferta

O Administrador declara que não possui qualquer relacionamento relevante com as demais partes envolvidas com o Fundo, que possa configurar conflito de interesses ou que seja relevante no âmbito da Oferta.

O Administrador integra o mesmo conglomerado financeiro que a Ourinvest Distribuidora de Valores Mobiliários S/A, que figura como Instituição Contratada para distribuição das Cotas.

9. CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. CONFLITO DE INTERESSES

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas na seção “Relacionamento entre as Partes” a partir da página 77 deste Prospecto, não há outras potenciais situações que podem ensejar conflitos de interesse.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre o Fundo (representado pelo Administrador) e o Coordenador Líder e disciplina a forma de colocação das Cotas desta Emissão. Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Coordenador Líder e do Administrador, cujos endereços físicos encontram-se descritos no item “Atendimento aos Cotistas” na página 155 deste Prospecto.

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

A colocação pública das Cotas da 2ª Emissão terá início após a concessão do registro automático da Oferta pela CVM, a disponibilização do Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início.

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

Remuneração das Instituições Participantes da Oferta

Pela prestação dos serviços de distribuição das Cotas da Oferta, será devida pelo Fundo ao Coordenador Líder a remuneração equivalente a 3% (três por cento) sobre o valor total de subscrições de Cotas da Segunda Emissão efetivamente colocadas pelo Coordenador Líder, incluindo as Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras (“Comissão de Distribuição”).

A título de comissão pelos serviços previstos de acordo com o respectivo termo de adesão e com o Contrato de Distribuição, será devida à Instituição Contratada uma remuneração equivalente a 3% (três por cento) sobre o valor total de subscrições de Cotas da Segunda Emissão efetivamente colocado pela Instituição Contratada, incluindo as Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras.

A remuneração devida à Instituição Contratada será subtraída da remuneração devida ao Coordenador Líder e poderá ser paga diretamente pelo Fundo à respectiva Instituição Contratada, observadas as disposições presentes no Contrato de Distribuição e no respectivo termo de adesão. O Coordenador Líder poderá, a seu critério, estabelecer formas diversas de remuneração para as Instituições Contratadas, assim como considerá-las participantes especiais, estabelecendo, no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, condições diferenciadas a cada uma das Instituições Contratadas.

Adicionalmente à Comissão de Distribuição, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração pela Coordenação (“Comissão de Coordenação”) correspondente a 0,15% (quinze centésimos por cento) sobre o valor total das subscrições de Cotas da Segunda Emissão, observado o valor mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. 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.

A presente Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) deverá ser respeitado o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição das Sobras pelos atuais cotistas do Fundo; (ii) não será utilizada sistemática que permita o recebimento de reservas; (iii) serão atendidos quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas; (iv) deverá ser observada, ainda, a Aplicação Inicial Mínima, quando aplicável, não sendo admitidas cotas fracionárias, observadas as disposições pertinentes ao rateio; e (v) será admitida a Distribuição Parcial das Cotas no âmbito da Oferta, observado o Valor Mínimo da Oferta.

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

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) 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, poderá o Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação Financeira, promover a liquidação, na Instituição Escriutadora, das Cotas não subscritas ou não liquidadas, na hipótese de falha de liquidação. A faculdade ora prevista não significa garantia firme de aquisição;

(iii) As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente junto às Instituições Participantes da Oferta por meio da celebração de um boletim de subscrição de Cotas em formato físico ou eletrônico, conforme modelo anexo ao Prospecto, cabendo à respectiva Instituição Participante da Oferta, observar a Aplicação Inicial Mínima, colher a assinatura de seus respectivos Investidores em todos os boletins de subscrição da Oferta, sendo certo que as Instituições Participantes da Oferta deverão fornecer ao Administrador e ao Coordenador Líder os boletins de subscrição físicos ou eletrônicos por eles recebidos, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do encerramento da Oferta;

(iv) 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;

(v) 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 (1) a totalidade das Cotas indicadas no Período de Alocação ou (2) 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 “(1)” ou “(2)”, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “(1)” acima;

(vi) No ato da formalização da aquisição 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 no Prospecto e no Regulamento.

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

(i) Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400/03, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM 400/03;

(ii) Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400/03 e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400/03, 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 às 16h00 do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação;

(iii) Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400/03; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 28 da Instrução CVM 400/03; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores o cancelamento da Oferta;

(iv) Nas hipóteses dos itens “(ii)” e “(iii)” acima, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, sem remuneração ou correção monetária, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas Aplicações Financeiras, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400/03, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação ou do cancelamento da Oferta, respectivamente;

(v) Os boletins de subscrição deverão ser celebrados, observado o disposto no Contrato de Distribuição e na regulamentação aplicável, notadamente o artigo 31 da Instrução CVM 400/03.

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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA

A Oferta será realizada no mercado primário, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA, por intermédio das Instituições Participantes da Oferta, não sendo utilizada a sistemática de reservas antecipadas e as Cotas, depois de integralizadas e após o encerramento da Oferta, serão negociadas em mercado secundário de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3.

A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme adiante descrito.

A liquidação financeira das Cotas do Fundo será realizada em moeda corrente nacional, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início, na Data de Liquidação Financeira, de acordo com o cronograma de liquidação definido pelo Coordenador Líder, constante na página 73 deste Prospecto.

A Data de Liquidação Financeira será comunicada aos Investidores com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência.

Conforme previsto no Artigo 18, incisos II e III do Regulamento, é assegurado aos cotistas cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data de publicação do Anúncio de Início, o direito de preferência na subscrição das Cotas da Segunda Emissão, na proporção do número de cotas que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas de 0,964977 (“Direito de Preferência”).

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 após o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da publicação do Anúncio de Início (“Período de Preferência”). Durante os primeiros 8 (oito) Dias Úteis, o exercício do Direito de Preferência poderá ser manifestado junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3. No 9º (nono) e no 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao início do Período de Preferência, os cotistas somente poderão exercer o Direito de Preferência junto à Instituição Escrituradora, conforme abaixo definido.

É 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.

Encerrado o prazo concedido no Período de Preferência, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será divulgado o comunicado de encerramento do prazo para exercício do Direito de Preferência, com informações sobre o montante de sobras, a data de início do prazo para exercício do direito de subscrição de sobras e o fator de proporção para subscrição de Cotas no âmbito do prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras (“Direito de Subscrição de Sobras”).

A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada cotista no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras será proporcional ao número de cotas que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção divulgado por meio do comunicado mencionado no parágrafo acima. Entretanto, a quantidade de Cotas subscritas

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 Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, durante o período de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação do comunicado de encerramento do prazo para exercício do Direito de Preferência. Durante os primeiros 3 (três) Dias Úteis, o exercício do Direito de Subscrição de Sobras poderá ser manifestado junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3. No 4º (quarto) e no 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao início do prazo do Direito de Subscrição de Sobras, os cotistas somente poderão exercer o Direito de Subscrição de Sobras junto à Instituição Escriutadora.

A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras será realizada pelo Preço de Emissão das Cotas, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas e observará os procedimentos operacionais da B3. O fator de proporção para subscrição de Cotas de 0,964977, bem como aquele que será divulgado na forma descrita na cláusula 8.3. do Contrato de Distribuição, serão utilizados, respectivamente, no âmbito do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, exclusivamente para determinar a quantidade de cotas que poderão ser subscritas por cada Cotista durante o período em que tais direitos poderão ser exercidos.

Caso, após o exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras, seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas, referido saldo será distribuído junto aos Investidores, observado o procedimento descrito abaixo.

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 Suplementar e 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\$ 10.000,00 (dez 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.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, após ser atingido o Valor Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder poderá encerrar a Oferta, hipótese em que os Investidores que tiverem condicionado a sua aceitação à colocação integral da Oferta, terão os seus recursos devolvidos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento da Oferta.

As Cotas, depois de integralizadas e após o encerramento da Oferta, poderão ser negociadas exclusivamente no mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 a partir da data a ser informada pelo Administrador aos Cotistas.

13. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. 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)

14. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

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

Mais informações sobre a destinação dos recursos desta 2ª Emissão encontram-se no Estudo de Viabilidade, que consta na página 115 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\$ 28.807.828,92 (vinte e oito milhões, oitocentos e sete mil, oitocentos e vinte e oito reais e noventa e dois centavos).

Assim sendo, os recursos da presente Oferta serão destinados integralmente para aquisição dos Ativos Alvo, descontados os Custos da Oferta (conforme seção “Custos da Oferta” na página 71 deste Prospecto).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

15. VISÃO GERAL DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

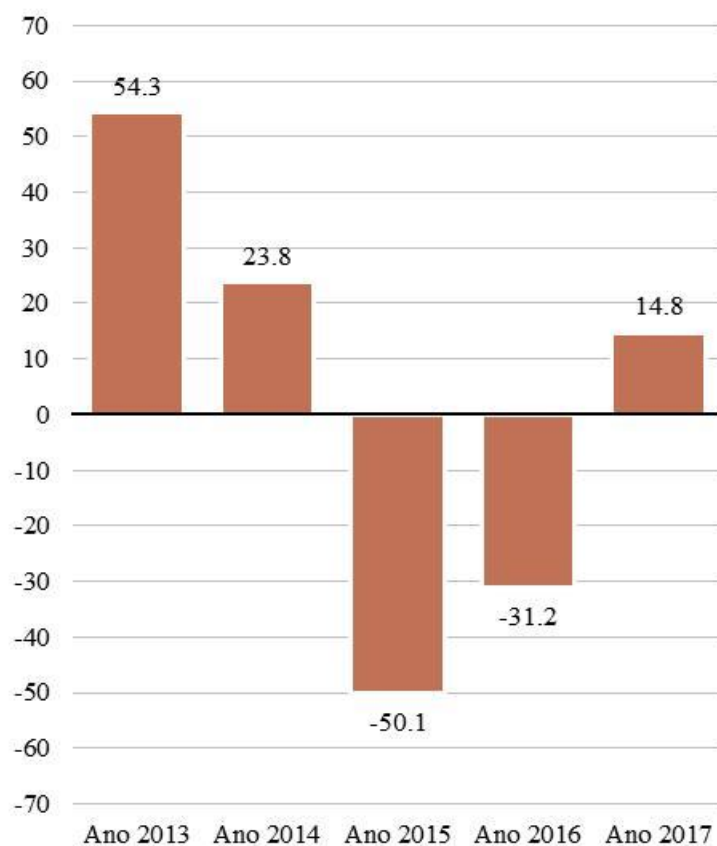
15. VISÃO GERAL DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Crédito imobiliário

A principal fonte para financiamento imobiliário no Brasil corresponde aos recursos do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo), captados pelas Instituições Financeiras através da tradicional caderneta de poupança. Parte destes recursos tem direcionamento obrigatório para aplicação em crédito imobiliário.

A crise econômica que o Brasil passou recentemente, elevando o nível de desemprego e reduzindo a renda disponível, impactou negativamente a capacidade dos brasileiros de poupar. Embora a captação líquida de recursos pelo SBPE tenha retornado a patamares positivos, ainda é em patamar inferior aos anos pré-crise e também insuficiente para compensar os volumes negativos ocorridos entre 2015 e 2016, conforme gráfico abaixo:

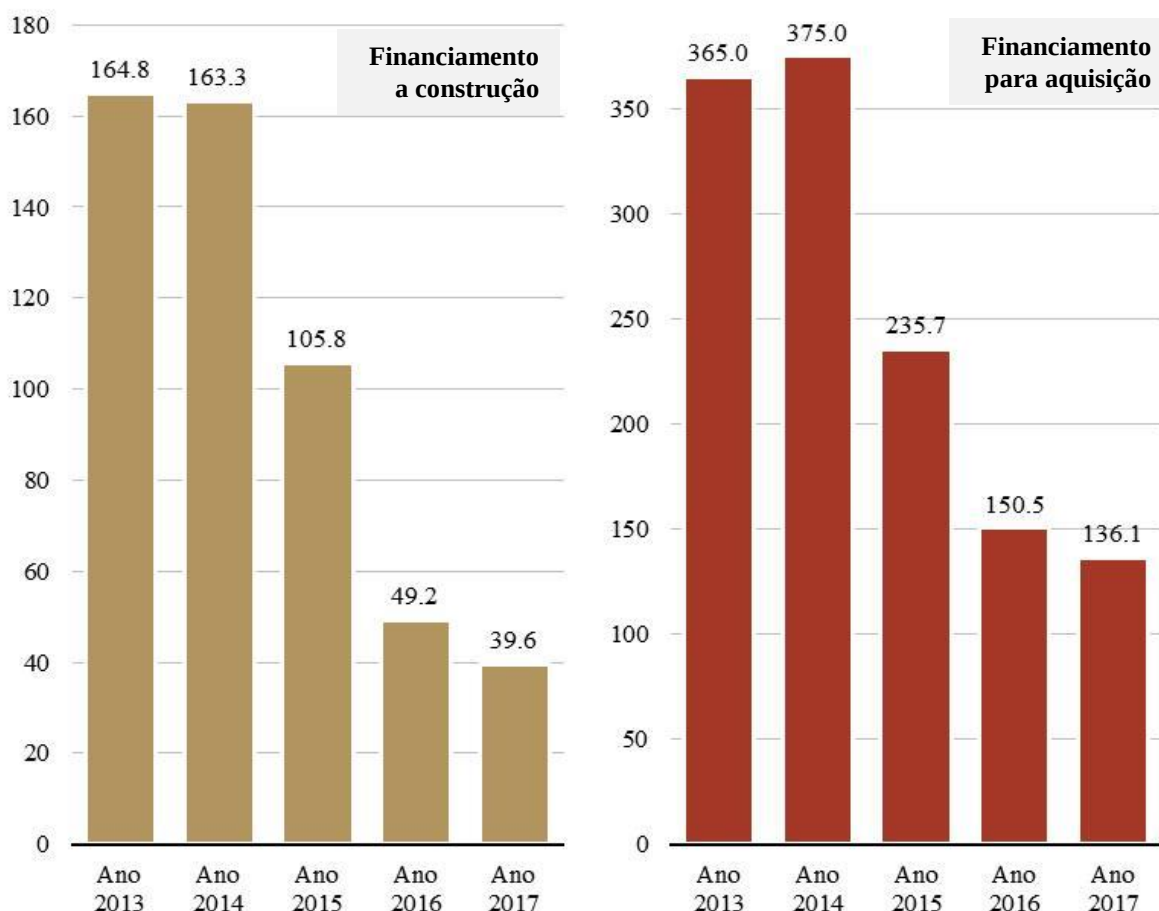
Captação de Recursos pelo SBPE, acumulado 12 meses (R\$ bilhões):



Fonte: Banco Central do Brasil (Dez/17)

Com um menor montante de recursos disponíveis no SBPE, o volume de financiamento imobiliário vem se reduzindo visivelmente nos últimos anos. Para financiamento a construção de novos empreendimentos, o volume reduziu em 76% na comparação entre 2014 e 2017. Para aquisição de imóveis, o volume reduziu em 64% no mesmo período:

Concessão de novos financiamentos imobiliários com recursos do SBPE (R\$ bilhões):

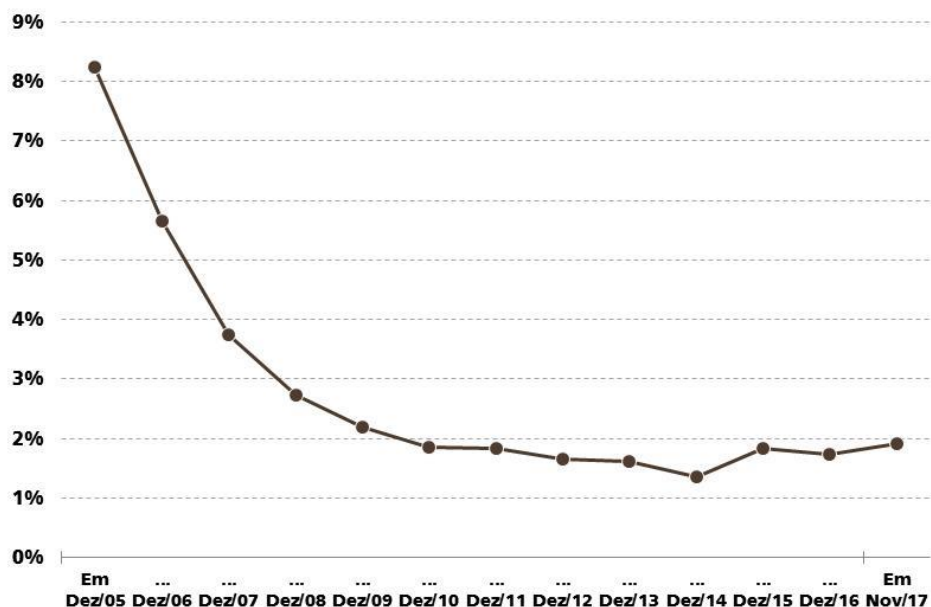


Fonte: Banco Central do Brasil (Dez/17)

Uma segunda fonte usual para financiamento imobiliário no Brasil corresponde aos recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). Também afetado pela atual crise econômica e pela recente medida do governo de liberar o saque para as contas inativas, a fonte de financiamento FGTS tem se mostrado mais escassa.

É importante ressaltar, por outro lado, que não se percebe um aumento substancial no grau de risco associado aos financiamentos imobiliários. Conforme dados disponibilizados pelo Banco Central do Brasil, o percentual de inadimplência (3 ou mais prestações em aberto) vem se mantendo abaixo de 2% desde 2010, sem maiores variações. Pode-se acreditar que o principal fator para redução substancial do risco de crédito neste tipo de financiamento corresponde à implementação da Alienação Fiduciária em Garantia, que passou a ser largamente utilizada a partir de 2005. O mesmo percentual de inadimplência reduziu-se de 8,2% em Dez/2005 para 1,9% em Nov/2017.

Percentual de inadimplência (3 ou mais prestações em aberto) – Número de contratos inadimplentes /
Número total de contratos:



Fonte: Banco Central do Brasil (Nov/17). Apenas contratos assinados após 24/06/1998 pelo SFH (Sistema Financeiro da Habitação).

Securitização Imobiliária (CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários)

A Lei 9.514/97 introduziu os Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), definindo-os como um título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. Os CRI somente podem ser emitidos pelas Companhias Securitizadoras. Assim, uma nova opção de captação de recursos foi disponibilizada ao mercado, propiciando um maior dinamismo e o surgimento de novos agentes de mercado, tais como as próprias Companhias Securitizadoras, o incremento das atividades desenvolvidas pelas Companhias Hipotecárias, as Instituições Financeiras com especialização no produto Crédito Imobiliário e os próprios Incorporadores que passaram a desenvolver o financiamento direto, tendo em vista a possibilidade de, posteriormente, ceder os recebíveis às Companhias Securitizadoras.

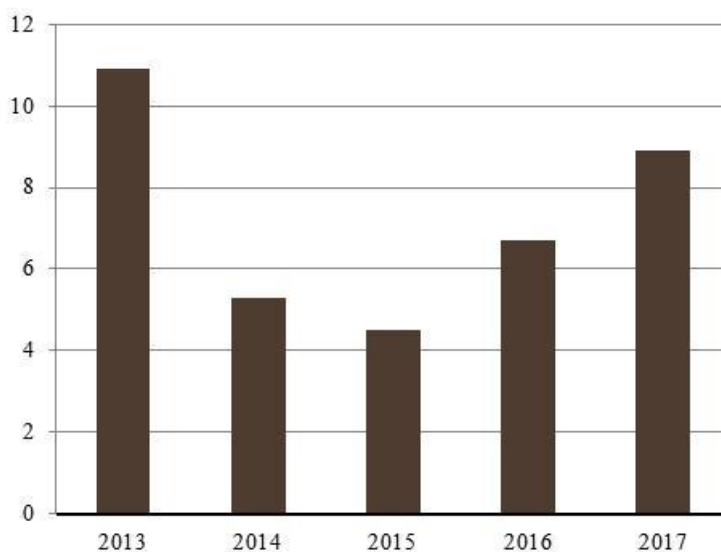
O forte crescimento do mercado ocorreu a partir de 2004, com a publicação da Lei 11.033/04 que isentou os investidores Pessoa Física de tributação do imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelos CRI.

Os CRI possuem características relevantes para compor um portfólio de investimento:

- Como mencionado, são isentos do imposto de renda para os investidores Pessoa Física, assim como para os Fundos de Investimento Imobiliário, dentro das condições estabelecidas pela legislação aplicável atualmente vigente;
- Possuem lastro em crédito imobiliário e, usualmente, contam com a garantia de um imóvel gravado com Alienação Fiduciária;
- É comum a emissão de CRI com atualização monetária, acrescida de um cupom (taxa de juros) que equivale a um rendimento real (acima da inflação).

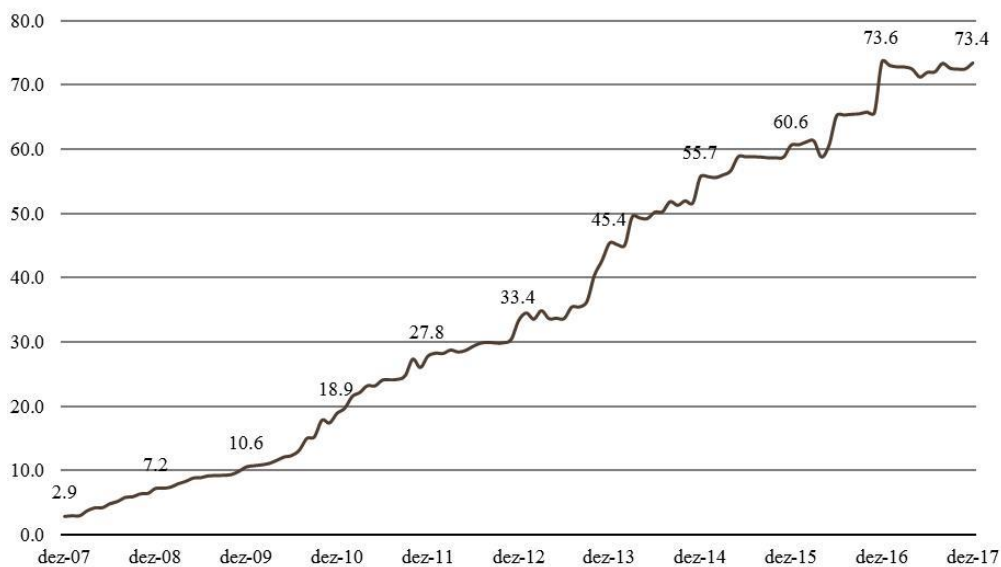
Mesmo com a atual crise econômica no Brasil, é possível observar um crescimento na emissão de CRI para as operações típicas do mercado financeiro e a manutenção do estoque de CRI em um patamar elevado:

Emissões de CRI – operações típicas de mercado - Montante (em R\$ milhões):



Fonte: UQBAR (Anuário 2018). Conforme o Anuário UQBAR, operações típicas de mercado são aquelas com indexadores distintos da TR (taxa referencial), que são aceitos mais comumente no mercado financeiro.

Estoque de CRI na CETIP – evolução histórica (em R\$ bilhões - Dez/2017):



Fonte: CETIP (Dez/17)

Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

A Lei 8.668/93 introduziu a figura do Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”), que constitui uma comunhão de recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários. Um FII é constituído sob a forma de condomínio fechado, proibido o resgate de quotas, com prazo de duração determinado ou indeterminado.

Assim como ocorreu no mercado de CRI, os FII tiveram forte crescimento a partir de 2004, com a publicação da Lei 11.033/04 que isentou os investidores Pessoa Física de tributação do imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos, sob determinadas condições estabelecidas na referida legislação.

Os FII possuem características relevantes para compor um portfólio de investimentos:

- Como mencionado, são isentos do imposto de renda para os investidores Pessoa Física dentro das condições estabelecidas na legislação aplicável atualmente vigente;
- Possibilitam o acesso de pequenos e médios investidores a um mercado que demandaria um elevado montante. A título de exemplo, o montante mínimo exigido para que um investidor participe da oferta pública inicial de cotas do Fundo corresponde a R\$ 10.000,00. Por outro lado, para investir em um CRI diretamente ou mesmo em um imóvel para renda, o montante exigido costuma ser significativamente superior.
- Possibilitam uma maior pulverização de risco, dado que o portfólio de um FII tende a ser composto por diversos CRI ou imóveis, ou ainda cotas de diferentes FII com o mesmo valor que um investimento direto em um CRI ou em um imóvel;
- As cotas de FII podem ser negociadas no mercado secundário, BM&F Bovespa;
- Possibilidade de contar com a consultoria de profissionais altamente qualificados, especializados no mercado imobiliário e focados na gestão e consultoria dos investimentos.
- Evita que o investidor tenha que enfrentar diretamente as burocracias e contratempos típicos de uma transação imobiliária tradicional.

Embora ainda em patamares inferiores ao auge da indústria que ocorreu em 2012, é possível observar uma reação da indústria de FII no último ano.

Diferenciais



Renda

Renda mensal paga diretamente em sua conta corrente caso o fundo invista em títulos e valores mobiliários com pagamento de remuneração mensal.



Benefício fiscal

Possibilidade de renda mensal isenta de Imposto de Renda para Pessoas Físicas caso atendidas as exigências regulatórias aplicáveis.



Diversificação

Possibilidade de menor volume no investimento em relação à aquisição direta de CRI, LH e LCI - diversificação de portfólio de investimentos.



Liquidez

Maior liquidez potencial quando comparada à aquisição direta do CRI e outros Ativos Alvo (mercado secundário B3).
Cotas do Fundo serão negociadas no mercado secundário da B3.



Praticidade e especialização

Equipe de consultores especializada e responsável pela identificação, avaliação, e monitoramento dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. ESTUDO DE VIABILIDADE

RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NÃO DEVE SER CONSIDERADA PELO COTISTA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE

Objetivo

Nos termos do estudo de viabilidade elaborado e devidamente assinado pelos representantes do UBS Serviços e REC Gestão, que em conjunto prestam serviços de consultoria imobiliária especializada ao Fundo nos termos do artigo 31, inciso II, da Instrução CVM nº 472. Este estudo visa analisar a viabilidade econômico-financeira referente à segunda emissão do Fundo. O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio preponderante de investimento em CRI.

Para a realização desse estudo de viabilidade, foram utilizadas premissas selecionadas pelas Consultoras de Investimento a respeito dos dados econômico-financeiros futuros e do segmento de CRI, com base nas expectativas de mercado e em dados históricos. Dessa forma, esse estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo. As Consultoras de Investimento não podem ser responsabilizados por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

Características gerais da 2ª emissão

Volume da oferta

Até R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), com a possibilidade de se acrescentar: (i) R\$4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) como cotas do lote suplementar e (ii) R\$ R\$6.000.000,00 (seis milhões de reais) como cotas do lote adicional.

O volume de cotas corresponde a 300.000 (trezentos mil), a um valor de emissão por cota de R\$ 100,00 (cem reais).

Será admitida a colocação parcial, com o montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais)

Taxas

- Taxa de administração: até 0,8% composta de 0,20% (zero vírgula vinte por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)² e da Taxa de Escrituração abaixo indicada.
- Taxa de consultoria: 1,00% (um por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo a ser dividido entre as Consultoras de Investimento nos termos do Contrato de Consultoria
- Taxa de performance: não há.

² Caso as Cotas do Fundo passem a integrar índice de mercado (IFIX), a Taxa de Administração passará a incidir sobre o valor de mercado do Fundo.

- Taxa de escrituração: valor de até 0,6% (seis décimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.
- Taxa de custódia: 0,105% (zero vírgula cento e cinco por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

Outras características

- Fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, não permitindo o resgate de cotas.
- Fundo com prazo de duração indeterminado.
- Os rendimentos obtidos pelos Ativos Financeiros e pelas Aplicações Financeiras serão distribuídos integralmente e em base mensal, deduzidos os custos e tributos incorridos pelo Fundo, observado o disposto no Regulamento.

Premissas do estudo

Premissas gerais

A rentabilidade alvo do Fundo corresponde à variação do IMA-B³, acrescido de 1,00% (um por cento) ao ano. O fluxo de caixa deste estudo apresenta uma projeção de rentabilidade nominal do Fundo.

O modelo prevê alocação de 94,20% (noventa e quatro vírgula vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo nos Ativos Alvo e a parte remanescente ficará alocada em Aplicações Financeiras.

O modelo prevê que os Ativos Alvo na posição de 31/12/2017 continuarão com rendimento de 8,00% (oito por cento) ao ano mais índice de preço. Esta remuneração corresponde à taxa que o Fundo vem aplicando na alocação em ativo-alvo. E os novos Ativos Alvo serão adquiridos com rendimento de 7,60% (sete vírgula sessenta por cento) ao ano mais índice de preço.

Despesas

Além das taxas mencionadas na descrição das Características Gerais do Fundo, o estudo considera como premissas as seguintes despesas adicionais que recairão sobre o Fundo:

Despesas não recorrentes do FUNDO – na distribuição primária:

- Taxas de ingresso/ Distribuição primária correspondente a 3,00% (três por cento) sobre o valor ofertado.
- Taxas para o Coordenador-Líder da oferta correspondente a 0,15% (zero vírgula quinze por cento) sobre o valor ofertado, com o valor mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
- Valor de assessoria legal correspondente a R\$60.000,00 (sessenta mil reais).
- Taxa de registro na CVM no montante de R\$ 103.500,00 (cento e três mil e quinhentos reais).

³ Índice de Mercado ANBIMA Série B (IMA-B), divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”).

- Taxa de registro FII (Supervisão)/ ANBIMA correspondente ao menor valor entre R\$ 55.525,00 (cinquenta e cinco mil e quinhentos e vinte e cinco reais) ou 0,003408% sobre o valor ofertado.
- Taxas a serem pagas à B3:
 - Taxa de análise de ofertas públicas de distribuição: R\$11.210,52 (onze mil e duzentos e dez reais e cinquenta e dois centavos);
 - Taxa de distribuição de cotas de Fundos de Investimento – valor fixo: pacote padrão - R\$33.631,56 (trinta e três mil e seiscentos e trinta e um reais e cinquenta e seis centavos);
 - Taxa de distribuição de cotas de Fundos de Investimento – valor variável: pacote padrão - 0,035%.

Despesas recorrentes do Fundo:

- Taxa de Fiscalização CVM devida pelo Fundo de Investimento (Lei nº 11.076/2004) correspondente à R\$ R\$3.759,23 (três mil setecentos e cinquenta e nove reais e vinte e três centavos) ao trimestre.
- Valores de auditoria para o exercício de 2017, considerando o início do fundo em Outubro de 2017, correspondeu a R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais) ao ano. Para o estudo, foi considerado o valor de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).
- Anuidade devida à B3 correspondente à R\$9.339,78 (nove mil e trezentos e trinta e nove reais e setenta e oito centavos) ao ano.
- Taxa de manutenção de dados devida à Anbima corresponde a R\$ 264,00 (duzentos e sessenta e quatro reais) ao bimestre.
- Taxa B3/CETIP para custódia de R\$ 1.918,00 (um mil novecentos e dezoito reais).
- O modelo contém um valor para outras despesas extraordinárias correspondente à R\$6.000,00 (seis mil reais) ao ano.

Premissas financeiras adicionais

- Foi considerado que o cenário econômico nacional não sofrerá alterações significativas nos próximos anos, assim como que a legislação e a regulamentação vigentes atualmente aplicáveis ao Fundo, aos Ativos Alvo e às Aplicações Financeiras não sofrerão mudanças significativas.
- O cupom (yield) do IMA-B adotado como referência para fins deste estudo corresponde a 4,42% ao ano (quatro vírgula quarenta e dois por cento), conforme índice divulgado pela ANBIMA no dia 31/01/2018. Este yield representa a média ponderada dos yields dos diferentes ativos (NTN-Bs) que compõem a carteira IMA-B.
- Índice de inflação adotado como referência para fins deste estudo corresponde a 4,50% (quatro vírgula cinquenta por cento), meta de inflação definida para 2018.
- Remuneração média das Aplicações Financeiras adotada como referência para fins deste estudo corresponde a 100% (cem por cento) da remuneração composta pelo yield do IMA-B mais o índice de inflação (performance aproximada que o Fundo vem obtendo desde o início).

- Alíquota do imposto de renda incidente sobre os rendimentos das Aplicações Financeiras adotada como referência para fins deste estudo corresponde a 22,50% (vinte e dois vírgula cinquenta por cento), considerando que serão aplicações financeiras com prazo de até 180 dias, e com recolhimento mensal.

Estudo de viabilidade

Abaixo, é apresentada projeção do resultado do Fundo (em reais).

Patrimônio Líquido:

	Cenário atual	Após a 2ª emissão
# cotas	310.888	610.888
Patrimônio Líquido	29.602.703,04	58.444.031,96
PL/ cota	95,22	95,67

Após a segunda emissão de cotas, o valor patrimonial por cota corresponderá a R\$ 95,67 (noventa e cinco reais e sessenta e sete centavos), incremento de apenas 0,47% (zero vírgula quarenta e sete por cento) em relação ao valor anterior.

Projeção do resultado mensal do Fundo – resultado contábil⁴:

	Cenário projetado com as premissas atuais	Cenário após 2ª emissão de cotas	Cenário na estabilidade (liquidação dos CRIs atuais, mantendo apenas os novos)
Receitas com CRIs	282.499,09	549.256,54	540.542,15
Rec. c/ outros ativos	10.961,46	21.641,00	21.641,00
Total de receitas	293.460,56	570.897,54	562.183,15
(-) Desp recorrentes	-57.637,55	-84.838,63	-84.838,63
Resultado do Fundo	235.823,01	486.058,91	477.344,52
Resultado/ cota	0,76	0,80	0,78
 Resultado x PL	 9,99%	 10,45%	 10,25%
IMA-B + 1%	10,11%	10,11%	10,11%

⁴ Cenário “Na estabilidade”: corresponde ao cenário após a plena amortização dos CRIs vigentes no cenário atual, contando, desta forma, apenas com os CRIs adquiridos após a segunda emissão.

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

O resultado do Fundo por cota corresponderá a 0,80 (zero vírgula oitenta por cota), representando um leve incremento de 4,89% (quatro vírgula oitenta e nove por cento) em relação ao resultado anterior⁵.

Com base nas premissas e resultados apresentados acima, a segunda emissão será favorável aos atuais cotistas pelas seguintes razões: i) não acarretará em variação substancial do valor patrimonial por cota – o estudo prevê um aumento de 0,47% em relação ao valor anterior à segunda emissão; ii) aumento da capacidade do fundo em negociar novas aquisições de ativos e em melhores condições negociais; iii) diluição das despesas fixas e recorrentes do Fundo, contribuindo com o resultado final para o cotista, (iv) aumento da liquidez na negociação das cotas no mercado secundário.

5 Distribuição de rendimentos: o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Eventual diferença entre o resultado contábil e o resultado distribuído decorre dos resultados contábeis que ainda não se converteram em resultado de caixa, mas que poderá ser distribuída aos cotistas futuramente quando convertidos em caixa.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

17. FATORES DE RISCO

Fatores macroeconômicos relevantes

Riscos Institucionais

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

Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

Riscos tributários

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

Risco Tributário relacionado a CRI, LH e LCI

Risco de concentração da carteira do Fundo

Risco da Marcação a Mercado

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

Risco Operacional

Risco Referente a outros títulos e valores mobiliários

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

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

Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Demais riscos jurídicos

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

Risco do Estudo de Viabilidade

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

Riscos de influência de mercados de outros Países

Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo

Risco de o Fundo não captar o Valor Mínimo da Oferta

Risco de o Fundo não captar o Valor Total da Oferta

Risco de diluição decorrente de novas emissões de cotas

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Desempenho passado

Revisões e/ou atualizações de projeções

Riscos de despesas extraordinárias

Riscos de alterações nas práticas contábeis

Riscos de eventuais reclamações de terceiros

Riscos relacionados às Consultoras de Investimento

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

Risco de desapropriação e de sinistro

Risco das Contingências Ambientais

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

Risco relacionado à aquisição de Imóveis

Risco relativo à não substituição do Administrador

Risco de Governança

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

17. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais Investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas neste Prospecto e no Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pelas Instituições Participantes da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

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

Fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pelas Consultoras de Investimento, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

Riscos Institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

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

Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo

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

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que compõem a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas

dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos tributários

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

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

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas. É importante destacar que, em razão do entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, conforme mencionado no “Tributação do Fundo”, o Fundo (i) recolherá o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, e (ii) recolherá integralmente o Imposto de Renda referente ao passivo acumulado.

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

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

Risco Tributário relacionado a CRI, LH e LCI

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo

A Política de Investimentos do Fundo não prevê critérios de alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos Ativos Alvo, ficando esta alocação a critério do Administrador, após ouvidas as Consultoras de Investimento, observados os limites legais. A ausência de critérios de alocação dos Ativos Alvo do Fundo poderá gerar a concentração de risco dos Ativos Alvo em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada aos Ativos Alvo, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou de Aplicações Financeiras em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco da Marcação a Mercado

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor.

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

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

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

Risco Operacional

Os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, das Consultoras de Investimento, do Custodiante, da Instituição Escriuturadora e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco referente a outros títulos e valores mobiliários

Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM 472, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

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

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

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

O investimento em CRI e demais Ativos Alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI e demais Ativos Alvo, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI e demais Ativos Alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI e demais Ativos Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais CRI e demais Ativos Alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI e demais Ativos Alvo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Demais riscos jurídicos

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

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

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

Risco do Estudo de Viabilidade

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

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

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

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

Riscos de influência de mercados de outros Países

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

financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador, as Consultoras de Investimento e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou da opinião dos Cotistas minoritários.

Risco de o Fundo não captar o Valor Mínimo da Oferta

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

Risco de o Fundo não captar o Valor Total 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 Valor Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará limitada aos Ativos Alvo que o Fundo conseguir adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência desta diminuição do valor de patrimônio do Fundo.

Risco de diluição decorrente de novas emissões de cotas

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

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, 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 o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

Riscos relacionados às Consultoras de Investimento

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

substituir membros qualificados, a possibilidade de que estas venham a renunciar sua posição de Consultora de Investimento do Fundo e a inaptidão do Administrador em contratar outras Consultoras de Investimento com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das Cotas.

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

Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados.

Risco de desapropriação e de sinistro

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

Risco das Contingências Ambientais

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

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

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos Ativos Alvo que serão investidos pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação,

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

Risco relacionado à aquisição de Imóveis

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

Risco relativo à não substituição do Administrador

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

Risco de Governança

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

18. IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS

Administrador

Coordenador Líder

Consultoras de Investimento

Auditor Independente

Instituição Escrituradora

Assessor Legal

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

18. IDENTIFICAÇÕES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS

Encontra-se a seguir um resumo das atividades do Administrador e do Coordenador Líder. 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 seu Anexo e as informações contidas na Seção “Fatores de Risco”, antes de tomar uma decisão de investimento.

Administrador

O Administrador do Fundo é o BANCO OURINVEST S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, Bela Vista, CEP 01.310-919, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20, sob a supervisão e responsabilidade direta de seu Diretor, cujo nome pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do Administrador (<http://www.ourinvest.com.br>).

Breve Histórico

O Banco Ourinvest S.A. atua há mais de 25 anos no mercado e é uma instituição financeira pertencente ao grupo econômico Ourinvest.

O Banco Ourinvest S.A. possui sólido histórico de estruturação, distribuição e administração de Fundos de Investimento Imobiliário, atuando nesse mercado desde de 1999.

A origem do grupo Ourinvest, por sua vez, remete ao ano de 1979, quando foi criada a Ourinvest Sociedade Brasileira de Metais, propiciando o surgimento do primeiro instrumento de “Hedge Cambial” colocado em prática no Brasil, contribuindo de maneira decisiva na transformação do “metal nobre” em ativo financeiro e institucionalizando esse mercado no país.

Nos anos seguintes, ampliaram-se as modalidades e a sofisticação do mercado financeiro e, em 1991, o Banco Ourinvest S.A. foi integrado ao grupo, operando nas carteiras de investimento, crédito, financiamento e câmbio, integrando, assim, a estrutura das atividades financeiras do grupo Ourinvest.

Em 1996, complementando suas atividades regulares, o Banco Ourinvest S.A. passou a administrar, no mercado brasileiro, carteiras com garantia do principal investido atreladas à variação do Índice Bovespa em moeda local. Tal tecnologia proporcionou a possibilidade de montar notas estruturadas utilizando-se opções flexíveis e sofisticadas atreladas ao Índice Bovespa e listadas na antiga Bolsa de Mercadorias e Futuros (BM&F), em São Paulo.

Em 1998, o Banco Ourinvest S.A. participou como assessor financeiro do primeiro programa de privatização do Governo do Estado de São Paulo. Em consórcio com outras três empresas, inclusive uma operadora internacional de rodovias, ganhou a licitação para a operação do Lote Rodoviário 5 do Programa de Desestatização e Parcerias com a Iniciativa Privada do Governo do Estado de São Paulo. Esse projeto resultou na fundação da Vianorte S.A., que foi responsável pela manutenção e operação de 237 km de autoestradas no trecho da Via Anhanguera e em outras estradas da região metropolitana de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, bem como pela construção de 87 km de novas estradas.

Os diretores do Banco Ourinvest S.A. atuaram nesse projeto como membros do Conselho de Administração e consultores financeiros, tendo sido responsáveis pela captação de recursos necessários para investimentos da ordem de R\$ 250 milhões. Em 2005, o grupo Ourinvest iniciou negociações com potenciais investidores na área de infraestrutura e esteve ativamente envolvido na venda e precificação do valor da Vianorte S.A. Em 2006, o projeto foi vendido à OHL, empresa multinacional do setor.

O Banco Ourinvest S.A. atuou consistentemente como instituição administradora de fundos de investimento imobiliário de 2000 até 2011, tendo se tornado, em 2003, o maior administrador de fundos imobiliários do país, com um portfólio sob sua administração superior a R\$ 4 bilhões.

No ano de 1999, o Banco Ourinvest S.A. inovou lançando no país, com grande sucesso, o primeiro fundo de investimento imobiliário voltado para o varejo, o FII Pátio Higienópolis, do qual participou como coordenador da operação de lançamento das cotas. Após tal fundo, o Ourinvest criou e vem administrando uma série de fundos imobiliários que estão listados a seguir. Dentre eles, destacamos 2 (dois) fundos pelo fato de serem os primeiros fundos imobiliários estruturados com o conceito de gestão ativa: Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest e Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estate Fund I.

Fundos com a participação do Banco Ourinvest S.A. como instituição administradora e/ou como coordenador da distribuição das cotas.

R\$ 1.199.792.487,59 FII Ancar IC Lojas / Shoppings Centers	R\$ 109.587.342,32 FII Anhanguera Educacional Universidades	R\$ 88.232.851,01 FII Banestes Recebíveis Imobiliários Cotas de outros Fundos	R\$ 1.484.529.313,90 FII BB Progressivo II Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 103.904.739,05 FII Brascan Lajes Corporativas Imóveis Comerciais (escritórios)
R\$ 185.056.046,73 FII Brasil Plural Absoluto Fundo de Fundos Cotas de outros Fundos	R\$ 27.940.000,00 FII Brasília Parking Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 2.104.239.927,43 FII BTG Pactual Corporate Office Fund Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 149.398.940,79 FII BTG Pactual Fundo de CRI CRIs	R\$ 391.014.214,77 FII BTG Pactual Fundo de Fundos Cotas de outros Fundos
R\$ 97.683.800,00 FII BTG Pactual Malls Lojas / Shoppings Centers	R\$ 243.049.919,01 FII Campus Faria Lima Universidades	R\$ 293.659.507,28 FII Cenesp Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 136.955.986,23 FII CEO Cyrela Commercial Properties Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 249.848.124,66 FII Comercial Progressivo II Imóveis Comerciais (escritórios)
R\$ 136.181.941,97 FII Cyrela Thera Corporate Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 576.014.335,01 FII Edifício Almirante Barroso Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 139.294.438,98 FII Edifício Castelo Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 319.208.070,37 FII Edifício Galeria Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 37.730.892,65 FII Edifício Ourinvest Imóveis Comerciais (escritórios)
R\$ 727.493.706,89 FII Eldorado Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 662.921.412,71 FII Exitus Residências	R\$ 175.866.096,14 FII Fator Veritã CRIs	R\$ 59.847.355,60 FII Floripa Shopping Lojas / Shoppings Centers	R\$ 205.692.100,00 FII Gávea Cotas de outros Fundos
R\$ 79.920.693,26 FII GWM Condomínios Logísticos Condomínio Logístico	R\$ 59.617.111,68 FII Hospital Da Criança Hospital	R\$ 219.667.417,51 FII Hospital Nossa Senhora De Lourdes Hospital	R\$ 169.013.318,49 FII Hotel Maxinvest Flats	R\$ 98.360.617,05 FII Max Retail Lojas / Shoppings Centers
R\$ 73.553.720,60 FII Ourinvest JPP CRIs	R\$ 605.199.297,13 FII Parque Dom Pedro Shopping Center Lojas / Shoppings Centers	R\$ 1.843.806.958,27 FII Península Lojas / Shoppings Centers	R\$ 42.891,04 FII Premier Realty Universidades	R\$ 911.686.581,55 FII Prime Portfólio Imóveis Comerciais (escritórios)
R\$ 354.323.285,13 FII Shopping Pátio Higienópolis Lojas / Shoppings Centers	R\$ 78.568.804,44 FII Shopping West Plaza Lojas / Shoppings Centers	R\$ 638.678.215,15 FII TB Office Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 198.450.384,32 FII Torre Almirante Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 662.955.796,51 FII Torre Norte Imóveis Comerciais (escritórios)
R\$ 272.843.459,97 FII Projeto Água Branca Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 81.179.607,64 FII Property Invest Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 122.470.000,00 FII RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário Lojas / Shoppings Centers	R\$ 19.740.510,98 FII Rodobens Lojas / Shoppings Centers	R\$ 200.314.100,00 FII Rubi Lojas / Shoppings Centers
R\$ 206.935.125,24 FII VBI FL 4440 – FII Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 186.143.792,40 FII Shopping Jardim Sul Lojas / Shoppings Centers	R\$ 1.700.978.801,24 FII Shopping Parque Dom Pedro Lojas / Shoppings Centers		

Atuou, também, na distribuição de produtos financeiros e valores mobiliários, por meio de ofertas públicas e/ou ofertas privadas, com destaque para os seguintes ativos: LCI, CRI, cotas de FII, Certificados de Depósitos Bancários – CDB, Cotas de Fundos de Recebíveis – FIDC, Letras de Crédito do Agronegócio – LCA e Certificados de Recebíveis do Agronegócio – CRA.

Em 2013 o Banco Ourinvest S.A. criou a Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., nesta Oferta qualificado como Coordenador Contratado, e desde 2015, toda atividade de intermediação e distribuição de títulos e valores mobiliários, no mercado primário e secundário, foi transferida do Banco Ourinvest S.A. para a Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Hoje, adicionalmente, o Banco Ourinvest S.A. tem seu foco em operações de tesouraria, câmbio, financiamento imobiliário e finanças corporativas, além de atuar, por meio da Supplercard, como agente de financiamento de operações de crédito, sempre buscando encontrar soluções arrojadas, inovadoras e criativas para seus clientes e para o mercado.

Para mais detalhes acerca do perfil, atribuições e responsabilidades do Administrador, veja a seção “Administração do Fundo” na página 39 deste Prospecto.

Dados de Contato:

BANCO OURINVEST S.A.

Endereço: Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, Bela Vista

São Paulo/SP

01.310-919

Telefone: +55 (11) 4081-4444

At: Sr. Roberto Politi

Email: fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br

Ouvidoria do Banco Ourinvest S.A.: 0800-6034444

<http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-ubs-br-recebiveisimobiliarios> (neste website, localizar o documento requerido)

Declaração do Administrador nos termos do Artigo 56, caput e §5º, da Instrução CVM 400/03:

O Administrador, representado por seu diretor, Sr. Roberto Politi, 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.

Recomendações do Administrador

Assunções, previsões e/ou demais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas às incertezas de natureza econômica, fora do controle do Fundo e do Administrador e, conseqüentemente, não devem ser entendidas como promessa ou garantia de resultados futuros ou de performance. Os Investidores devem conduzir suas próprias investigações sobre tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como sobre as metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

O Administrador recomenda a leitura atenta deste Prospecto, em especial da seção “Fatores de Risco” na página 123 deste Prospecto.

Coordenador Líder

A Oferta será realizada, sob regime de melhores esforços, pelo 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, 11º e 12º andares, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-62, na qualidade de instituição líder, com auxílio das Instituições Participantes da Oferta.

Breve Histórico

O Banco Fator é uma instituição financeira com uma trajetória iniciada a partir da criação da Fator Corretora em 1967. Com quase 50 anos de atuação no mercado de capitais, é reconhecido pela agilidade, consistência e inovação de suas soluções financeiras. Como banco múltiplo, desde 1989, atua nas carteiras comercial e de investimento, oferecendo soluções estratégicas e personalizadas. Oferece diversos produtos e serviços para clientes pessoas físicas e jurídicas, e tem reconhecida especialização em operações de:

- **M&A:** Assessoria econômico-financeira durante todas as etapas das operações de fusões, aquisições, alienações e reestruturações societárias. Profundo conhecimento de empresas de mid e small caps de vários setores da indústria, infraestrutura e serviços.
- **Equity Capital Market - ECM (Renda Variável):** Assessoria às empresas na busca de investidores através do Mercado de Capitais, visando prover recursos para financiar investimentos ou proporcionar liquidez para seus acionistas. Vasta experiência na coordenação de todas as etapas necessárias para a realização de ofertas públicas iniciais de ações (IPO), ofertas de títulos conversíveis e *follow-ons*.
- **Debt Capital Market – DCM (Renda Fixa):** vasta experiência na coordenação de emissão de títulos e valores mobiliários de renda fixa, notadamente debêntures e cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDCs que demandam expertise e soluções financeiras estruturadas, bem como produtos incentivados como CRAs, CRIs e debêntures de infraestrutura. Atua ainda como coordenador de ofertas de cotas de Fundos de Investimento Imobiliários - FIIs.
- **Private Banking:** Completa assessoria para a gestão de patrimônio financeiro do Cliente, buscando o perfeito alinhamento de portfólios de investimentos às suas prioridades e metas.
- **Tesouraria Proprietária:** Controle da liquidez do Banco e Precificação de Ativos e Derivativos, que permitem também a oferta de produtos como Certificados de Depósitos Bancário (CDBs) ou operações estruturadas de hedge para vários ativos financeiros.
- **Administração Fiduciária e Distribuição** de fundos de investimento/estruturados.

Dentre as emissões de renda fixa que o Banco Fator participou na qualidade de coordenador, destacam-se:

Coordenador na 2ª Emissão da Série Única de Debêntures da  R\$ 71.000.000 2016	Coordenador Líder na 1ª Emissão de Notas Promissórias da Verde 8 Energia S.A.  R\$ 30.000.000 2016	Coordenador Oferta Pública de Certificados de Recebíveis do Agronegócio do Grupo Horita  R\$ 40.000.000 2016	Coordenador Líder na Oferta Pública de Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio da  R\$ 25.000.000 2016	Coordenador na 1ª Emissão de Debêntures Simples para 3 SPE's da empresa  R\$ 70.000.000 2015
Coordenador Líder na 3ª Emissão de Debêntures Simples da CPSEC  R\$ 740.000.000 2015	Coordenador Líder na Oferta Pública de Certificados de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1a Emissão da  R\$ 50.000.000 2015	Coordenador Líder na Emissão de CPR de Produtor Agrícola  R\$ 30.000.000 2014	Estruturação da Emissão de CCBs Sindicalizadas da  R\$ 100.000.000 2014	Coordenador Líder na 2ª Emissão de Debêntures Simples com 2 séries da CPSEC  R\$ 5.977.280.491 2014
Coordenador Líder na Oferta de Debêntures com Bônus de Subscrição  R\$ 397.732.000 2014	Coordenador Líder da 1ª Emissão de Debêntures da  R\$ 45.000.000 2014	Coordenador na Emissão de Certificado de Recebíveis do Agronegócio com Lastro em Contratos de Fornecimento de Etanol da  R\$ 82.000.000 2014	Coordenador Líder na 6ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio Lastreados em Créditos Originados pela EISA - Empresa Interagrícola S.A.  R\$ 30.660.930 2014	Coordenador na Estruturação de Certificado de Recebíveis Imobiliários  R\$ 483.637.000 2013
Coordenador Líder na Emissão de Debêntures Conversíveis em Ações da  R\$ 320.000.000 2013	Estruturação da 40ª Série da 4ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora  R\$ 22.318.727 2012	Coordenador Líder na 1ª Emissão de Debêntures Simples da CPSEC  R\$ 600.000.000 2012		

Na coordenação de emissão de cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários, destacamos:

Coordenador Líder e Administrador da 5ª Emissão de Cotas do  Em Andamento 2017	Coordenador Líder da 3ª Emissão de Cotas do BCR11  R\$ 30.534.400 2017	Coordenador Líder e Administrador da 4ª Emissão de Cotas do  R\$ 47.249.911 2016	Coordenador Líder da 2ª Emissão de Cotas do BCR11  R\$ 41.641.900 2016	Coordenador Líder da 1ª Emissão de Cotas do BCR11  R\$ 50.000.000 2015
Coordenador Líder e Administrador da 3ª emissão de Cotas do  R\$ 39.532.900 2014	Coordenador Líder / Administrador na Estruturação e Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fator IFIX FII Fundo de Investimento Imobiliário Assessor Legal  R\$ 36.597.200 2013	Coordenador Líder e Administrador da 2ª emissão de Cotas do  R\$ 67.499.940 2012	Coordenador Líder e Administrador da 1ª emissão de Cotas do  R\$ 30.160.121 2011	Coordenador da Distribuição Secundária de Quotas do Brazilian Capital Real Estate I Fundo de Investimento Imobiliário Gestor do Fundo Banco Oquirvest R\$ 367.000.000 2010

Dentre as emissões de renda variável que o Banco Fator participou na qualidade de coordenador, destacam-se:

Assessor da M&G International SARL na realização da OPA da  R\$ 14.495.064 2014	Coordenador especial na oferta inicial de ações da  R\$ 11.475.000.000 2013	Bookrunner no processo de follow on da  R\$ 310.000.000 2011	Coordenador Contratado na Distribuição Pública Primária de Ações ordinárias da  R\$ 1.063.750.000 2010	Participante Especial na Oferta Pública Primária de Ações Ordinárias da  R\$ 1.182.500.000 2009
Coordenador Contratado na Oferta Pública Primária e Secundária de Ações da  R\$ 311.663.000 2007	Coordenador Contratado na Oferta Pública Primária e Secundária de Ações do  R\$ 822.000.000 2007	Coordenador Contratado na Oferta Pública Primária e Secundária de Ações da  R\$ 474.000.000 2007	Coordenador Contratado na Oferta Pública Primária de Ações da  R\$ 273.000.000 2007	Coordenador Contratado na Oferta Pública Primária e Secundária de Ações da  R\$ 394.000.000 2007
Participante Especial na Oferta Pública Primária de Ações da  R\$ 670.000.000 2007	Coordenador Contratado na Oferta Pública Secundária de Ações da  R\$ 800.000.000 2006	Coordenador Contratado na Oferta Pública Primária e Secundária de Ações da  R\$ 270.000.000 2006	Coordenador na Oferta Pública Primária de Ações Ordinárias e Preferências Classe B da  R\$ 3.000.000.000 2006	Coordenador Líder na Oferta Pública Primária e Secundária de Ações da  R\$ 380.000.000 2006
Coordenador na Oferta Pública Secundária de Ações da  R\$ 390.000.000 2006		Assessor na avaliação econômico-financeira e no processo de fechamento de capital da Renner Participações S/A  Valor não divulgado 2006		

Além da forte atuação no mercado de capitais, o Banco Fator destaca-se pela atuação de suas empresas controladas:

Fator S.A. Corretora de Valores:

- Atua há quase 50 anos na intermediação de operações na Bolsa de Valores, oferecendo atendimento especializado e portfólio para a execução das estratégias de investimentos de seus clientes. Seguindo rígidos preceitos éticos, de segurança e transparência, detém todos os selos de qualificação do PQO – Programa de Qualificação Operacional da BM&FBovespa.
- Intermediação no mercado à Vista, a Termo e de Opções; Aluguel de Ações; Clubes de Investimento; ETF's.
- Moderna Plataforma DMA - Home Broker – Fator4U.

FAR – Fator Administração de Recursos Ltda:

- Constituída em 1997 com foco de atuação profissional na gestão ativa de fundos de investimento de alto valor agregado, construindo respeitada imagem de competência no mercado brasileiro, por meio de inovação e resultados consistentes em seu portfólio de fundos de investimento.
- Destacada gestora brasileira de Equity Funds, pioneira no lançamento de fundos de investimento com conceito de Governança Corporativa em 1997.
- Bem sucedido track record, com consistência de resultados
- Forte análise fundamentalista com foco na preservação do capital do investidor
- Portfólio de produtos voltado para diferentes perfis de risco com grande experiência em estratégias de arbitragem envolvendo ações brasileiras, sempre com foco na inovação e criação de oportunidades de investimentos.

Fator Seguradora S.A.: A Fator Seguradora iniciou suas atividades em 2008, com o objetivo de atender clientes corporativos nos segmentos de Construção Civil, Concessões Rodoviárias, Siderurgia, Energia, Empreendimentos Imobiliários, Construção Naval, Óleo e Gás. Com atuação diferenciada, a Fator Seguradora desenvolve soluções e coberturas para Seguro Garantia, Fiança Locatícia, Responsabilidade Civil, D&O e E&O, Riscos de Engenharia e Riscos Patrimoniais para Geradoras de Energia.

Abaixo segue a equipe do Coordenador Líder envolvida na Oferta:

Valdery Albuquerque (Head de Investment Banking)

Head do Banco de Investimento do Fator, área que engloba Originação, Estruturação e Distribuição de Valores Mobiliários no Mercado de Capitais e Fusões e Aquisições, incluindo operações imobiliárias e com o Setor Público, Valdery foi presidente e diretor de finanças e mercado de capitais da Caixa Econômica Federal entre 1995 e 2003. Também presidiu o Banco Nossa Caixa no ano de 2003 e foi diretor executivo da unidade de financiamento de veículos do Unibanco entre 2003 e 2005. Formado e pós-graduado em Economia pela Universidade de Brasília, está no Fator desde 2007.

João Carlos Gonçalves da Silva (Head de DCM)

Diretor do banco de investimentos do Fator, João Carlos foi diretor de mercado de capitais e relacionamento institucional do Banco ABC Brasil, onde trabalhou por mais de 20 anos. Foi professor do departamento de administração da Fundação Armando Alvares Penteado na década de 1990 e passou, também, pela Varig e pelos bancos Multiplic, Mercantil e Noroeste/Norchem. É membro de diversas comissões na Anbima – incluindo a presidência da Subcomissão de Auto Regulação da entidade. Formado em economia pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo e especializado em administração financeira pela Universidade de São Paulo.

Eduardo Siqueira

Integrou no Banco Fator em 2013, trabalhando com distribuição, sindicalização e captação. Atualmente, Eduardo Siqueira faz parte da equipe de *Corporate & Investment Banking* e possui passagens pelo Banco de Crédito Nacional (BCN), BGC Liquidez DTVM, Ágora Corretora e ocupou cargos de gerência no Banco Plural Brasil. É formado em administração de empresas pela UFRJ com pós graduação em finanças pelo IBMEC – RJ.

Ricardo Ziegelmeyer

No Fator desde 2015, possui passagens na Schroder Investment Management Brasil (Distribuição), Banco Barclays (*Equity Sales*) e Everis Consultoria (Analista de Negócios). É graduado em ciências econômicas pela FEA-USP.

Otávio Cruz

No Fator desde 2017, foi associado na área de Mercado de Capitais do escritório Stocche Forbes Advogados. É graduado em direito pela Pontifícia Universidade de São Paulo e pós graduando em finanças pelo INSPER.

Felipe Ponce de Leon

No Fator desde 2017, possui passagem na Rico (XP Investimentos) na área de distribuição de fundos. Cursando Administração de Empresas no INSPER e possui certificação CPA-20 da ANBIMA.

Dados de Contato:

BANCO FATOR S.A.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, Itaim Bibi

São Paulo/SP

04.530-001

At.: Sr. Eduardo Vieira de Siqueira

Tel.: +55 (11) 3049-6018

E-mail: esiqueira@fator.com.br

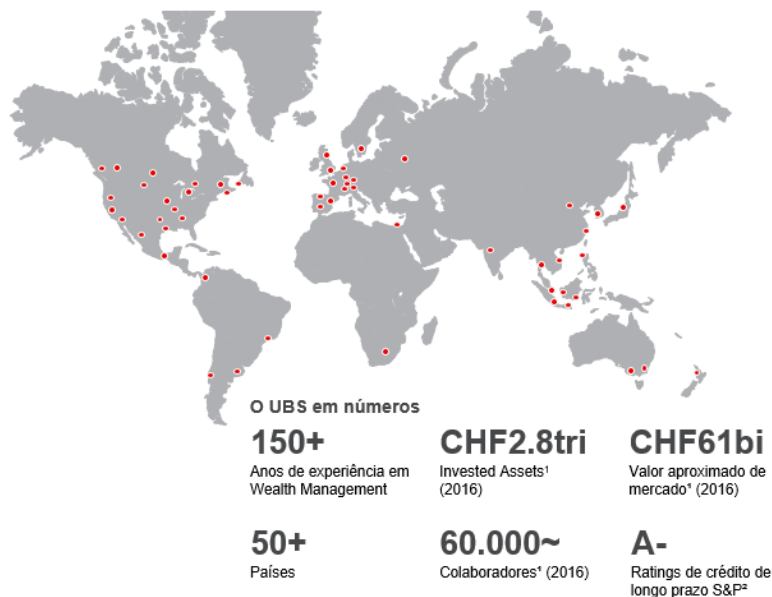
Website: <http://www.fator.com.br/banco/> (neste website, clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS” no campo “Consulte os documentos” e então, localizar o documento requerido”)

Consultoras de Investimento

O artigo 3º, inciso III do Regulamento do Fundo prevê a contratação da UBS BRASIL SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA., sociedade empresária estabelecida na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 9º andar, parte, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.049.895/0001-75 e da REC Gestão de Recursos S.A., sociedade anônima estabelecida 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, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.828.968/0001-43, para dar suporte e subsidiar o Administrador, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos lastros imobiliários vinculados aos Ativos Alvo e dos demais ativos que possam vir a integrar a sua carteira, nos termos do Contrato de Consultoria de Investimentos firmado em 25 de agosto de 2017.

Breve Histórico da UBS Serviços

A UBS Serviços é empresa integrante do Grupo UBS, conglomerado financeiro multinacional que conta com uma herança de mais de 150 anos de história no atendimento de clientes private, institucionais e corporativos em todo o mundo, bem como clientes do banco de varejo na Suíça. UBS Serviços é um dos maiores administradores de patrimônio do mundo. Gerindo cerca de CHF 2.8 trilhão de ativos totais¹ e com valor de mercado em torno de CHF61 bilhões¹, o UBS é um dos principais gestores globais de ativos. Com sede em Zurique e Basileia, Suíça, o Grupo UBS possui escritórios em mais de 50 países, contamos com mais de 60 mil colaboradores⁶ distribuídos pelo mundo e se estrutura em cinco grandes divisões de negócios, a saber: (i) Wealth Management; (ii) Wealth Management Americas; (iii) Investment Bank; (iv) Asset Management; e (v) Retail & Corporate.



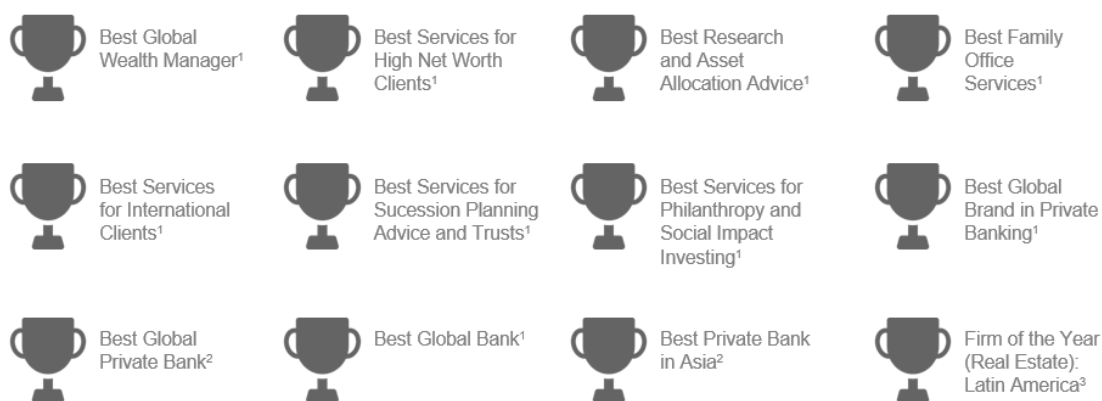
⁶ UBS – Relatório de resultado anual – Dezembro, 2016. ² S&P – Long-Term Counterparty Credit Rating – Fevereiro, 2017.

A área de Real Estate and Private Markets (“REPM”) integra a divisão de negócios Asset Management e conduz, globalmente, as atividades do Grupo UBS no setor imobiliário. A REPM possui mais de 70 anos de experiência em atividades imobiliárias e, atualmente, mais de US\$ 81 bilhões em ativos imobiliários sob gestão ao redor do mundo.

No Brasil, as atividades da REPM se iniciaram no ano de 2016 e são desenvolvidas através da UBS Serviços, entidade constituída em 30 de julho de 2009 e que tem por objeto a prestação de serviços de consultoria imobiliária, consultoria de investimentos e assessoria financeira, dentre outros.

Reconhecimento global e local

A relevância do UBS reconhecida em inúmeros prêmios, fruto de nosso empenho em construir e fortalecer relacionamentos



¹Euromoney, 2017, 2016 e 2015. ²PWM The Banker, 2016. ³Global Pere Awards, 2016.

O Brasil é um mercado estratégico para UBS Asset Management, na área de investimentos alternativos. A plataforma disponibilizará fundos imobiliários⁷ e consultoria para investidores institucionais, family offices e clientes privados.

⁷ Os fundos de investimento imobiliário, a serem estruturados, contratarão o UBS como consultor imobiliário. Todos os outros serviços, como administração, gestão, custódia e controladoria, serão prestados por terceiros.

Os fundos se concentrarão em duas estratégias principais: investimento em créditos imobiliários e aquisição de propriedades comerciais que gerem renda de aluguel e/ou apreciação de preço.

UBS Asset Management ganhou Firm of the Year: Latin America no Global PERE Awards, Março de 2017⁸.



Destaques do UBS Real Estate & Private Markets



Dados de Contato:

UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda.

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 9º andar, parte
São Paulo/SP

Telefone: +55 (11) 2767-6500

At: Sr. Alexandre Dalpiero de Freitas

Website: www.ubs.com/brazil

Breve Histórico da REC Gestão

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

⁸ PERE 2016 Annual Awards & Review, Março 2017.

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

São Paulo/SP

Telefone: +55 (11) 2767-6382

At: Sr. Rodrigo Costa Mennocchi

Website: www.recbf.com

Abaixo, a equipe das Consultoras de Investimento envolvida na Oferta

Moise Politi:

Com 35 anos de experiência no mercado financeiro imobiliário, Moise Politi foi fundador e CEO da Brazilian Finance & Real Estate, empresa pioneira no segmento financeiro imobiliário. Além desta experiência, foi Associado Sênior do Banco BTG Pactual, fazendo parte do Comitê de Investimento para Real Estate, diretor de produtos imobiliários no Banco Pan, Sócio-executivo no Banco Ourinvest e na EITSA Serviços de Consultoria, Consultor na Blocker Assessoria de Investimento e Gestor de crédito no Chase Manhattan Bank. Acumulou experiência no mercado de Fundos Imobiliários, Securitização de Recebíveis Imobiliários e estruturação de operações de crédito imobiliário. É autorizado pela CVM para atuar como gestor de carteira de valores mobiliários. Formado pela Escola de Engenharia Mauá em Engenharia Civil e participou de cursos em Harvard Business School e London Business School.

- Participou da criação do primeiro fundo de CRI do Brasil (Fundo de Investimento Imobiliário Excellence (FEXC11) atual FII BTG CRI).
- Participou de mais de 50 operações de FIIs.

Rodrigo Costa Mennocchi

Com 18 anos de experiência no mercado financeiro imobiliário, Rodrigo Mennocchi exerceu o cargo de diretor executivo no BTG Pactual (divisão de Banco de Investimentos) e na Brazilian Mortgages, atuando em ambas as instituições como head de Fundos Imobiliários. Na Brazilian Mortgages, foi também membro do comitê de investimentos da BFRE (Brazilian Finance & Real Estate) – holding controladora da empresa. Atuou também no Citibank, como head do grupo imobiliário na divisão de Wealth Management, gestor de carteiras de investimentos imobiliários e membro do Comitê de Investimentos discricionários. Acumulou experiência no mercado de Fundos Imobiliários (com mais de 40 Fundos, num montante superior a R\$ 10 bilhões), com expertise em originação, estruturação, distribuição, gestão e administração de Fundos. Rodrigo foi gestor e diretor responsável pelo FII Excellence, o primeiro Fundo Imobiliário de CRI do Brasil, até agosto/2012, quando a gestão e administração do Fundo foi vendida para o Banco BTG Pactual. É autorizado pela CVM para atuar como gestor de carteira de valores mobiliários. Possui a certificação de gestor de carteiras da ANBIMA (CGA). Formado pela Universidade Mackenzie/SP em Engenharia Civil.

Garrett Duarte

Gestor de Operações (Business Management and Operations) na área de Real Estate & Private Markets (REPM) da UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda., baseado em São Paulo. Responsável pelo Comitê de Gerenciamento (Management Committee) da REPM no Brasil.

Garrett tem 14 anos de experiência no mercado de investimentos. Sua atuação no Brasil teve início em 2007, quando liderou o UBS Asset Management na área de finanças baseada no Rio de Janeiro, onde ficou até 2009. Isso se deu quando da integração entre o Banco Pactual SA e o UBS AG. Em outubro de 2015, Garrett se juntou à área de Real Estate & Private Markets (REPM) no time de Desenvolvimento de Produtos. Em seguida, iniciou a liderança do projeto de implementação e estruturação da nova iniciativa de REPM no Brasil. Atualmente, ele coordena a interação entre os times de gestão de negócios e investimentos no UBS, além de ser responsável pelo Comitê de Gerenciamento local. Sua carreira no UBS se iniciou mais cedo, em 2006, quando atuou como Business Unit Controller e Global HR Analytics Lead. Anteriormente, trabalhou no Washington Mutual Bank (2004- 2006) e Kibble & Prentice (2002- 2004). Garrett é formado pela Tufts University nos Estados Unidos e tem total fluência em Português.

Marcos Ayala da Fonseca

Com 15 anos de experiência no mercado financeiro, Marcos é formado em administração de empresas e é gestor autorizado pela CVM. Marcos Ayala exerceu o cargo de superintendente executivo em M&A proprietário no Banco Pan (controlado pelo BTG-Pactual e Caixa) e atuou como profissional de investimentos em ações e também em private equity na Gávea Investimentos. Também atuou no Lazard, Morgan Stanley e Itaú BBA. Acumulou experiência em M&A, investimento em ações e private equity em diversos setores tais como bancos, securitização, imobiliário, adquirência, consórcios, cartão de crédito, cartões pré-pagos, consumo, varejo, saúde, portos, refratários, açúcar e etanol. Na Gávea, atuou na originação e análise de investimentos em 3 Fundos de Private Equity com capital comprometido combinado de US\$ 2,2 bilhões. Formado pela FGV/SP em Administração de Empresas. É autorizado pela CVM para atuar como Gestor de Carteira de Valores Mobiliários e possui certificação CFA.

Max Iwao Fujii

Com 17 anos de experiência no mercado financeiro, Max Fujii exerceu o cargo de gerente executivo em Pricing no Banco Pan e superintendente executivo no Banco Itaú e na Brazilian Mortgages. Acumulou experiência em gestão de risco, com ênfase em risco de crédito, desenvolvimento de políticas e processos de crédito no segmento imobiliário, desenvolvimento de produtos e de modelagens financeiras, e, por fim, em avaliação do portfólio de crédito imobiliário, tendo atuação ativa nas due diligence das aquisições pelo Itaú, do Banestado, Banespa, Sudameris e Bank Boston. Formado pela FGV/SP em Administração Pública e com pós-graduação pela FGV/SP em Administração com ênfase em Banking.

Alexandre Freitas

Gestor de Investimentos (Investment Oversight Manager) a área de Real Estate & Private Markets (REPM) da UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda., baseado em São Paulo. Responsável pelo Comitê de Investimentos (Investment Committee) da REPM no Brasil.

Alexandre se juntou ao recém-formado time de Real Estate - Asset Management no Brasil em Novembro de 2016, trazendo uma bagagem de aproximadamente 18 anos de experiência no mercado de investimentos. Ele atua como Gestor de Investimentos focado em estratégia de investimentos além de coordenar localmente o Comitê de Investimentos constituído por oito membros, dentre os quais, estão líderes com posições chaves na área REPM global do Grupo UBS. Anteriormente, Alexandre trabalhou na Tishman Speyer por cinco anos (2012- 2016) onde foi responsável pela plataforma estratégica, estruturação de negócios, fundraising e business development imobiliário. Suas outras experiências profissionais foram como Diretor Financeiro na Suzano Papel e Celulose (2008- 2012); Diretor no Banco Fibra (2006- 2008) e no Banco Icatu (1997- 2006). Alexandre é formado em Ciências Contábeis pela Universidade Estadual do Rio de Janeiro (UERJ) e tem um MBA em Finanças e outro em Gerenciamento Corporativo, ambos pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Além disso, é autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) para atuar como administrador de carteiras.

Frederico Pessoa Porto

Com 17 anos de experiência no mercado financeiro imobiliário, Frederico Porto exerceu o cargo de diretor-estatutário na Brazilian Securities (maior empresa de securitização no Brasil) e na Brazilian Mortgages (companhia hipotecária). Atuou por 12 anos nos Estados Unidos, no Grupo de Finanças Estruturadas do escritório de advocacia Andrews Kurth LLP por 7 anos e, posteriormente, na GMAC/Rescap (atual Ally Financial). Acumulou experiência em operações de securitizações (177 emissões de CRIs, em um montante superior a R\$ 1,2 bilhões), financiamento imobiliário para pessoa física e jurídica, responsável pelas equipes de produto imobiliário, securitização, comercial e engenharia. No mercado internacional, participou em operações estruturadas e securitização, e foi membro de equipe jurídica voltada para operações de Tesouraria, Mercado de Capitais e Financiamentos Imobiliários nos EUA, Canada, México, Chile, Europa Continental e Austrália (totalizando mais de US\$ 55 bilhões de operações estruturadas). Foi vice-presidente da ABECIP (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança), membro do Comitê de Produtos Imobiliários da ANBIMA e é palestrante regular no International Housing Finance Program da Wharton School / Samuel Zell & Robert Lurie Real Estate Center. Formado em Direito pela PUC/SP e mestre em Direito pela University of Pennsylvania Law School. É licenciado para a prática do Direito no Brasil e no Estado de Nova Iorque nos Estados Unidos (aprovado em exame).

Auditor Independente

Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo são prestados pela KPMG Auditores Independentes, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º a 8º andares (parte), 11º e 12º andares (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0001-29, empresa de auditoria devidamente registrada na CVM.

Os trabalhos de auditoria compreendem, 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 pelo Administrador.

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.

Pelos serviços prestados, o Auditor Independente faz jus ao pagamento de remuneração definida em contrato específico, paga diretamente pelo Fundo.

Dados de Contato:

KPMG Auditores Independentes

Endereço: Av. Dionysia Alves Barreto, 500 - 10º andar - Cj. 1001 – Centro

06086-050 - Osasco/SP - Brasil

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

Telefone: +55 2856-5300

At: Sr. Cristiano Fiuza

Website: www.kpmg.com.br

Instituição Escriuradora

O Fundo contratou a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade regularmente constituída e em funcionamento no País, devidamente autorizada e habilitada pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”) e pela CVM para prestar os serviços de escrituração de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 11.485, de 27 de dezembro de 2010, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, para prestar os serviços de escrituração das Cotas, em nome de seus respectivos titulares.

A Instituição Escriuradora presta ao Fundo serviços de custódia de ativos financeiros, controladoria e escrituração das Cotas.

Pelos serviços de escrituração das Cotas prestados ao Fundo, o a Instituição Escriuradora faz jus a uma remuneração acordada com o Administrador, devendo tal remuneração ser deduzida da remuneração devida ao Administrador, apenas quando se referir ao serviço de escrituração das Cotas.

Dados de Contato:

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

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

Rio de Janeiro/RJ

Telefone: +55 3514-000

At.: Paulo Sá

Website: www.oliveiratrust.com.br

Assessor Legal

O assessor legal do Fundo é o escritório Felsberg Advogados. Pelos serviços prestados, o assessor legal faz jus ao pagamento da remuneração definida em contrato específico, a qual será paga pelo Fundo com parte dos recursos captados na Oferta.

Felsberg e Pedretti Advogados e Consultores Legais

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

01453-000 - São Paulo/SP

At.: Fernanda Amaral

Telefone: (11) 3141-9130

E-mail: fernandaamaral@felsberg.com.br

Website: www.felsberg.com.br

19. 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)

19. 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 (www.ourinvest.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 assembleia geral ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

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 Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares e no website <http://www.ourinvest.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 assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- (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 art. 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 assembleia geral extraordinária; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 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.

20. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Esclarecimentos a Respeito da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

20. 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 CVM e à B3, nos endereços a seguir indicados:

Administrador:

BANCO OURINVEST S.A.

Endereço: Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, Bela Vista

01.310-919

São Paulo/SP

At.: Sr. Roberto Politi

Telefone: +55 (11) 4081-4444

E-mail: fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br

<http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-ubs-br-recebiveisimobiliarios> (neste website, localizar o documento requerido)

Coordenador Líder:

BANCO FATOR S.A.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, Itaim Bibi

São Paulo/SP

04.530-001

At.: Sr. Eduardo Vieira de Siqueira

Tel.: +55 (11) 3049-6018

E-mail: esiqueira@fator.com.br

Website: <http://www.fator.com.br/banco/> (neste website, clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS” no campo “Consulte os documentos” e então, localizar o documento requerido”)

Comissão de Valores Mobiliários

Rua Sete de Setembro, 111 – 5º andar

Rio de Janeiro – RJ

e

Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

São Paulo – SP

Website: www.cvm.gov.br (neste website, clicar em “Informações de Regulados” – “Ofertas Públicas” – “Ofertas de Distribuição” – “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2017” – “Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário” e clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários” e, então, localizar o documento requerido).

B3 – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar

São Paulo – SP

Website: www.bmfbovespa.com.br (neste website clicar em “Serviços” – “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa – Saiba Mais” – “Mais Serviços” – “Ofertas Públicas – Saiba Mais” – “Ofertas em andamento” – “Fundos” – “Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários” e, então, localizar o documento requerido).

21. ANEXOS

ANEXO I - MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

ANEXO II - ATO DO ADMINISTRADOR

ANEXO III - PRIMEIRO ADITAMENTO AO ATO DO ADMINISTRADOR

ANEXO IV - INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

ANEXO V - REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Minuta do Boletim de Subscrição

CÓDIGO ISIN DO ATIVO	EMISSION	
BRUBSRCTF000	Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários CNPJ/MF: 28.152.272/0001-26	
NÚMERO DO BOLETIM	DATA DA SUBSCRIÇÃO	
[•]	[•]	
ADMINISTRADOR	CNPJ/MF	
Banco Ourinvest S.A.	78.632.767/0001-20	
ENDEREÇO	CIDADE	UF
Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º e 2º andares	São Paulo	SP
CARACTERÍSTICAS DA OFERTA		
Distribuição pública da segunda emissão, no mercado de balcão não organizado, de, no mínimo, 10.000 (dez mil) cotas e, no máximo, 300.000 (trezentas mil) Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários (“<u>Fundo</u>”), com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) cada, somando o montante mínimo da emissão o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (“<u>Valor Mínimo da Oferta</u>”) e o total da emissão o valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“<u>Valor Total da Oferta</u>”), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas do Lote Adicional, conforme abaixo definidas. Nos termos do artigo 14, § 1º e do artigo 24, ambos da Instrução CVM 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 45.000 (quarenta e cinco mil) Cotas, correspondente a R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, conforme opção ora outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder (“<u>Cotas do Lote Suplementar</u>”). Ainda, nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400/03, sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 60.000 (sessenta mil) Cotas, correspondente a R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), por decisão do Administrador do Fundo (“<u>Cotas do Lote Adicional</u>”). Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas do Lote Adicional 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, e o Anúncio de Encerramento será publicado. Nesta hipótese, as Cotas não subscritas durante o Período de Alocação serão canceladas pelo Administrador. Caso não seja subscrito e integralizado o Valor Mínimo da Oferta durante o Período de Alocação, a Oferta será cancelada e os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, conforme abaixo definido, sem remuneração ou correção monetária, sem reembolso dos custos incorridos, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas Aplicações Financeiras		

(conforme definido no Regulamento), na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes. O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, com prazo de duração indeterminado. A Oferta terá como público alvo investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, 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, vedada a colocação em clubes de investimento (“Investidores”). Não haverá divisão da Oferta entre investidores não institucionais e investidores institucionais. Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 100 (cem) Cotas, correspondentes a uma aplicação inicial mínima de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) no âmbito da Oferta primária da segunda emissão do Fundo (“Aplicação Inicial Mínima”). Não haverá Aplicação Inicial Mínima para a subscrição de Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, conforme abaixo definidos. 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. 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 Suplementar e 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\$ 10.000,00 (dez 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, junto ao Coordenador Líder. Os cotistas cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na

data de publicação do Anúncio de Início poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de 10 (dez) Dias Úteis, contados após o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de publicação do Anúncio de Início (“Período de Preferência”) Durante os primeiros 8 (oito) Dias Úteis, o exercício do Direito de Preferência poderá ser manifestado junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3. No 9º (nono) e no 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao início do Período de Preferência, os cotistas somente poderão exercer o Direito de Preferência junto à Instituição Escriutadora, conforme abaixo definido. Encerrado o Período de Preferência, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta, após a divulgação do comunicado de encerramento do prazo para exercício do Direito de Preferência, os cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, durante o período de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação do comunicado de encerramento do prazo para exercício do Direito de Preferência. Durante os primeiros 3 (três) Dias Úteis, o exercício do Direito de Subscrição de Sobras poderá ser manifestado junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3. No 4º (quarto) e no 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao início do prazo do Direito de Subscrição de Sobras, os cotistas somente poderão exercer o Direito de Subscrição de Sobras junto à Instituição Escriutadora. 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. Esta disposição não se aplica aos cotistas Pessoas Vinculadas que exerçam seu Direito de Preferência e/ou Direito de Subscrição das Sobras, tendo em vista que, nestas hipóteses, a subscrição de Cotas pelas Pessoas Vinculadas poderá ser realizada anteriormente à Data de Liquidação Financeira e sem observância da restrição relativa ao excesso de demanda. Não obstante o disposto anteriormente e 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.	☐ À colocação do Valor Total da Oferta, equivalente a 300.000 (trezentas mil) Cotas, até o término da Oferta;
3.1.2.	☐ À colocação do Valor Mínimo da Oferta, equivalente a 10.000 (dez mil) Cotas, até o término da Oferta. Implementada esta condição, desejo adquirir a totalidade das Cotas correspondentes indicadas no item 2.1. acima.
3.1.3.	☐ À colocação do Valor Mínimo da Oferta, equivalente a 10.000 (dez mil) Cotas, até o término da Oferta. Implementada esta condição, desejo adquirir a proporção das Cotas correspondentes à quantidade indicada no item 2.1. acima, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente colocadas até o término da Oferta e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Ainda, afirmo estar ciente que, nesta hipótese, o Boletim de Subscrição por mim ora firmado poderá ser atendido em montante inferior à Aplicação Inicial Mínima, o qual corresponde a 100 (cem) Cotas por Investidor.
3.2.	☒ Declaro ser Pessoa Vinculada. Pessoas Vinculadas significam: (i) controladores e/ou administradores do Administrador, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou

		indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta e, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM 505/11.
--	--	--

4. DADOS PARA LIQUIDAÇÃO

Conta corrente - Débito para integralização e Crédito de rendimento (igual à vinculada na conta de custódia junto à 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 já integralizados serão devolvidos ao Investidor, sem remuneração ou correção monetária, sem reembolso dos custos incorridos, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de encerramento da Oferta.

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

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

COORDENADOR LÍDER

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 2017.

SUBSCRITOR

Nome:
CPF/CNPJ:

Testemunhas:

Nome:
CPF/CNPJ:

Nome:
CPF/CNPJ:

ANEXO II

ATO DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATO DO ADMINISTRADOR

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

CNPJ/MF nº 28.152.272/0001-26

Pelo presente instrumento particular, **BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, Bela Vista, CEP 01.310-919, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 ("Administrador"), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 28.152.272/0001-26 ("Fundo"), por seus representantes legais infra-assinados, **RESOLVE**:

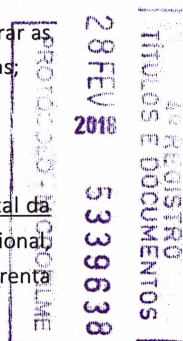
1. Com fundamento no Artigo 18 do Regulamento do Fundo, aprovar a segunda emissão de cotas ("Segunda Emissão"), para subscrição, mediante oferta pública, com as seguintes características:

a) Quantidade de cotas emitidas: 300.000 (trezentas mil) cotas, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas do Lote Adicional, conforme abaixo definidas;

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

c) Valor da emissão: R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Valor Total da Oferta"), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas do Lote Adicional, com as quais a Segunda Emissão pode chegar a um total de R\$ 40.500.000,00 (quarenta milhões e quinhentos mil reais);

d) Distribuição Parcial/Cancelamento da Emissão: na Segunda Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, em valor mínimo correspondente à R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Distribuição Parcial"), correspondente a 10.000 (dez 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 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;

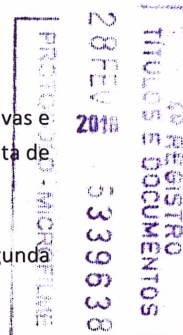
e) Lote Suplementar e Lote Adicional: nos termos do artigo 14, § 1º e do artigo 24, ambos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400/03"), a quantidade de cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 45.000 (quarenta e cinco mil) cotas, correspondente a R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), nas mesmas condições e no mesmo preço das cotas inicialmente ofertadas, conforme opção que será outorgada pelo Fundo à instituição líder da oferta ("Cotas do Lote Suplementar"). Ainda, nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400/03, sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, a quantidade de cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 60.000 (sessenta mil) cotas, correspondente a R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), por decisão do Administrador do Fundo ("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, na data de vencimento;

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;

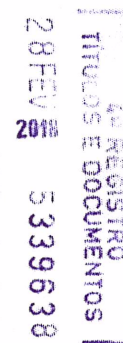
k) Direitos das cotas: cada cota terá as características que lhe foram asseguradas no Regulamento do Fundo;

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 e o direito de subscrição das sobras pelos atuais cotistas do Fundo; **(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, 100 (cem) cotas, correspondentes a uma aplicação inicial mínima de R\$ 10.000,00 (dez 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 e do Direito de Subscrição de Sobras, conforme definidos abaixo; e **(v)** será admitida a distribuição parcial das cotas observado o valor mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 10.000 (dez 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 18, 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 possuírem, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas de 0.964977. A quantidade de

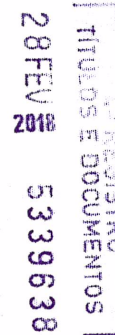


Cotas a ser subscrita por cada cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de Cotas fracionárias, observadas as disposições pertinentes ao rateio. Os cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de 10 (dez) Dias Úteis, contados do dia útil subsequente a data da publicação do Anúncio de Início ("Período de Preferência"), junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3. 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. Direito de Subscrição das Sobras: Encerrado o prazo concedido no Período de Preferência, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será divulgado na B3 o comunicado de encerramento do prazo para exercício do Direito de Preferência, com informações sobre o montante de sobras e a data de início do prazo para exercício do direito de subscrição de sobras ("Direito de Subscrição de Sobras"). Não haverá número mínimo ou máximo de Cotas a serem subscritas por cada cotista no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras. Entretanto, a quantidade de Cotas subscritas 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 Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, durante o período de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação do comunicado de encerramento do prazo para exercício do Direito de Preferência, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3. A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras observará os procedimentos operacionais da B3. Caso, após o exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras, seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas, referido saldo será distribuído junto aos Investidores.

p) Destinação dos recursos: do valor total dos recursos captados, 94,20% (noventa e quatro inteiros e vinte centésimos por cento) serão utilizados para a aquisição de novos Ativos Alvo e o remanescente será alocado em Aplicações Financeiras;

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

2. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelos





artigos 4º e 10, § 1º da Instrução CVM nº 472/08, para a obtenção do registro automático da Segunda Emissão de cotas do Fundo, as quais serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

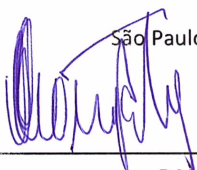
3. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472/08, da instituição líder da Segunda Emissão, conforme abaixo:

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, 11º e 12º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06;

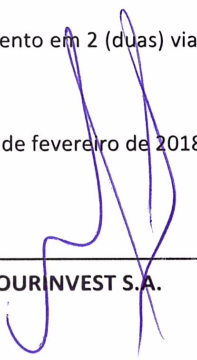
Este Instrumento deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do São Paulo, Estado de São Paulo.

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

São Paulo, 26 de fevereiro de 2018.

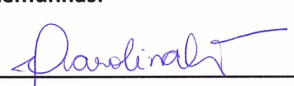

Samuel Jorge Esteves Cester
Diretor

BANCO OURINVEST S.A.

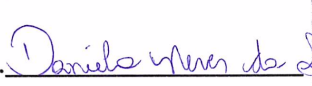

José Carlos Leme da Silva
Diretor

Testemunhas:

1.


Nome: Carolina Lamunier Alexandre
CPF: RG: 46.036.005-X
CPF: 364.199.188-98

2.

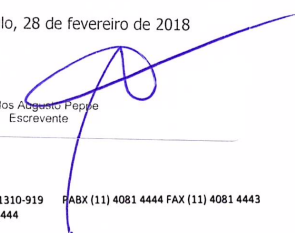

Nome: Daniela Neves da Silva
CPF: RG: 47.993.790-4
CPF: 408.144.218-57



Emol.	R\$ 6.661,92
Estado	R\$ 1.893,38
Ipsesp	R\$ 1.295,92
R. Civil	R\$ 350,63
T. Justiça	R\$ 457,22
M. Público	R\$ 319,78
Iss	R\$ 139,63
Total	R\$ 11.118,48
Gastos e taxas Recolhidos p/verba	

4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 15.141.653/0001-68
Robson de Alvarenga - Oficial de Registro
Protocolado e prenotado sob o n. **248.698** em
28/02/2018 e registrado, hoje, em microfilme
sob o n. **5.339.638**, em títulos e documentos.
Averbado à margem do registro n.
5325041/17

São Paulo, 28 de fevereiro de 2018


Carlos Augusto Pereira
Escrivente



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

PRIMEIRO ADITAMENTO AO ATO DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PRIMEIRO ADITAMENTO AO ATO DO ADMINISTRADOR

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

CNPJ/MF nº 28.152.272/0001-26

Pelo presente instrumento particular, **BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, Bela Vista, CEP 01.310-919, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 ("Administrador"), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 28.152.272/0001-26 ("Fundo"), por seus representantes legais infra-assinados, **RESOLVE**:

1. Aditar o Ato do Administrador para alterar a redação constante no item 1., letra "o)", que passará a vigorar conforme abaixo:

"o) Direito de Preferência: Observado o disposto no artigo 18, incisos II e III do Regulamento, é assegurada aos cotistas, a preferência na subscrição de novas cotas ("Direito de Preferência"), na proporção do número de cotas que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas de 0,964977. 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 após o 4º (quarto) dia útil subsequente a data da publicação do Anúncio de Início ("Período de Preferência"). Durante os primeiros 8 (oito) Dias Úteis, o exercício do Direito de Preferência poderá ser manifestado junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3. No 9º (nono) e no 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao início do Período de Preferência, os cotistas somente poderão exercer o Direito de Preferência junto à Instituição Escrituradora. É 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. Direito de Subscrição das Sobras: Encerrado o prazo concedido no Período de Preferência, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será divulgado o comunicado de encerramento do prazo para exercício do Direito de Preferência, com informações sobre o montante de sobras, a data de início do prazo para exercício do direito de subscrição de sobras e o fator de proporção para subscrição de Cotas no âmbito do prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras ("Direito de Subscrição de Sobras"). A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada cotista no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras será proporcional ao número de cotas que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção divulgado





por meio do comunicado mencionado acima. Entretanto, a quantidade de Cotas subscritas 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 Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, durante o período de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação do comunicado de encerramento do prazo para exercício do Direito de Preferência. Durante os primeiros 3 (três) Dias Úteis, o exercício do Direito de Subscrição de Sobras poderá ser manifestado junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3. A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras observará os procedimentos operacionais da B3. No 4º (quarto) e no 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao início do prazo do Direito de Subscrição de Sobras, os cotistas somente poderão exercer o Direito de Preferência diretamente junto à Instituição Escriutadora. Caso, após o exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras, seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas, referido saldo será distribuído junto aos Investidores."

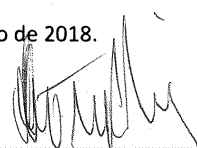
2. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelos artigos 4º e 10, § 1º da Instrução CVM nº 472/08, para a obtenção do registro automático da Segunda Emissão de cotas do Fundo, as quais serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

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

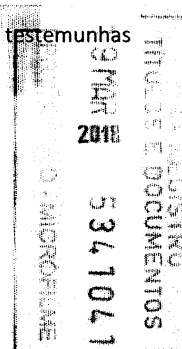
Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 19 de março de 2018.

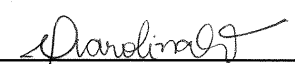

Rodolfo Schwar
Diretor

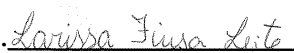

Samuel Jorge E. Cester
Diretor

BANCO OURINVEST S.A.



Testemunhas:

1. 
Nome: Carolina Lamunier Alexandre
RG: 46.036.005-X
CPF: 364.199.188-98

2. 
Nome: Larissa Fiusa Leite
RG: 38.308.067-8
CPF: 452.674.108-61





4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 15.141.653/0001-68
Robson de Alvarenga - Oficial de Registro

Emol.
Estado
Ipesp
R. Civil
T. Justiça
M. Público
Iss

R\$ 30,95 Protocolado e prenotado sob o n. **250.161** em
R\$ 8,79 **19/03/2018** e registrado, hoje, em microfilme
R\$ 6,03 sob o n. **5.341.041**, em títulos e documentos.
R\$ 1,62 Averbado à margem do registro n.
R\$ 2,12 **5325041/17**
São Paulo, 19 de março de 2018
R\$ 1,50
R\$ 0,64

Total R\$ 51,65
Selos e taxas
Recolhidos p/verba

Carlos Augusto Peppe
Escrivente

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Trimestral de FII

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	CNPJ do Fundo:	28.152.272/0001-26
Data de Funcionamento:	16/10/2017	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRUBSRCTF000	Quantidade de cotas emitidas:	310.888,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BANCO OURINVEST S.A.	CNPJ do Administrador:	78.632.767/0001-20
Endereço:	AVENIDA PAULISTA, 1728, 5º andar- BELA VISTA- SÃO PAULO- SP- 01310919	Telefones:	(11)4081-4444
Site:	www.ourinvest.com.br	E-mail:	fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br
Competência:	04/2017	Data de Encerramento do Trimestre:	31/12/2017
O Fundo se enquadra na definição da nota "6":	Não		

1.	Informações por tipo de ativo						
1.1	Direitos reais sobre bens imóveis						
1.1.1	Terrenos						
	Relação de terrenos (endereço, entre outras características relevantes')	Área(m2)	% do terreno em relação ao total investido (% em relação ao valor total de terrenos)		% em relação às receitas do FII		
	Não aplicável Não aplicável	0,00	0,0000%		0,0000%		
1.1.2	Imóveis						
1.1.2.1	Imóveis para renda acabados						
1.1.2.1.1	Relação de Imóveis para renda acabados (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes')	% de Vacância	% de Inadimplência (a partir de 90 dias de atraso)	% em relação às receitas do FII	Relação de setores de atuação dos inquilinos responsáveis por mais de 10% das receitas oriundas do imóvel	% em relação às receitas oriundas do imóvel	% em relação às receitas do FII
	Não aplicável	0,0000%	0,0000%	0,0000%	Sector1	0,0000%	0,0000%
	Não aplicável				Sector2	0,0000%	0,0000%
	Área (m2): 0,00				Sector3	0,0000%	0,0000%
Nº de unidades ou lojas: 1	SectorN				0,0000%	0,0000%	
1.1.2.1.2	Distribuição dos contratos de locação dos imóveis por prazo de vencimento	% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação			% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação às receitas do		

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibir/VisualizarDocumentosEnviados?id=22878>

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibirVisualizarDocumentosEnviados?id=22878>

	Não aplicável Área (m2): 0,00 Nº de unidades ou lojas: 1 Não aplicável					
1.1.2.4.2	Justificativas de desempenho por imóvel					
	Relação de Imóveis para venda em construção (nome, ou endereço, caso não possua um nome)	Justificativas para evolução de construção inferior ao previsto (acumulado)		Justificativas para a ocorrência de custos superiores ao previsto (acumulado)		
	Não aplicável	Não aplicável		Não aplicável		
1.1.2.4.3	Política de contratação de seguros para a preservação dos imóveis dessa categoria: Não aplicável					
1.1.3	Outros Direitos reais Sobre Bens Imóveis					
	Ativo	Principais Características				Valor (R\$)
	Não aplicável	Não aplicável				0,00
1.2	Ativos financeiros					
1.2.1	Fundos de Investimento Imobiliário - FII					
	Fundo	CNPJ	Quantidade	Valor (R\$)		
	Não aplicável	0../-	0,00	0,00		
1.2.2	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)					
	Companhia	CNPJ	Emissão	Série	Quantidade	Valor (R\$)
	Brazilian Securities Companhia de Securitização	03.767.538/0001-14	04/02/2013	297	28,00	2.845.060,00
	Brazilian Securities Companhia de Securitização	03.767.538/0001-14	10/10/2014	353	93,00	2.292.111,00
	Brazilian Securities Companhia de Securitização	03.767.538/0001-14	20/05/2015	361	43,00	7.906.146,00
	Brazilian Securities Companhia de Securitização	03.767.538/0001-14	15/12/2015	369	260,00	7.253.371,00
	Brazilian Securities Companhia de Securitização	03.767.538/0001-14	15/12/2015	371	228,00	7.583.850,00
1.2.3	Letras de Crédito Imobiliário (LCI)					
	Emissor	CNPJ	Vencimento	Quantidade	Valor (R\$)	
	Não aplicável	0../-	31/12/1899	0,00	0,00	
1.2.4	Letra Imobiliária Garantida (LIG)					
	Emissor	CNPJ	Vencimento	Quantidade	Valor (R\$)	
	Não aplicável	0../-	31/12/1899	0,00	0,00	
1.2.5	Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)					
	Emissor	CNPJ	Quantidade	Valor (R\$)		
	Não aplicável	0../-	0,00	0,00		
1.2.6	Ações					
	Companhia	CNPJ	Código da	Quantidade	Valor (R\$)	
	Não aplicável	0../-	0	0,00	0,00	
1.2.7	Ações de Sociedades cujo o único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII					
	Sociedade	CNPJ	Quantidade	Valor (R\$)		
	Não aplicável	0../-	0,00	0,00		
1.2.8	Cotas de Sociedades que se enquadra entre as atividades permitidas aos FII					
	Sociedade	CNPJ	Quantidade	Valor (R\$)		
	Não aplicável	0../-	0,00	0,00		
1.2.9	Fundo de Investimento em Ações (FIA)					
	Fundo	CNPJ	Quantidade	Valor (R\$)		
	Não aplicável	0../-	0,00	0,00		
1.2.10	Fundo de Investimento em Participações (FIP)					
	Fundo	CNPJ	Quantidade	Valor (R\$)		
	Não aplicável	0../-	0,00	0,00		
1.2.11	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)					
	Fundo	CNPJ	Quantidade	Valor (R\$)		
	Não aplicável	0../-	0,00	0,00		
1.2.12	Outras cotas de Fundos de Investimento					
	Fundo	CNPJ	Quantidade	Valor (R\$)		
	Não aplicável	0../-	0,00	0,00		
1.2.13	Outros Ativos Financeiros					
	Emissor	CNPJ	Ativo	Quantidade	Valor (R\$)	
	Não aplicável	0../-	0	0,00	0,00	
1.3	Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez					
	Informações do Ativo					Valor (R\$)
	Disponibilidades					1.189,56
	Títulos Públicos					

	Títulos Privados			
	Fundos de Renda Fixa			1.918.144,40
2.	Aquisições e Alienações			
2.1	Terrenos			
2.1.1	Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m2, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido	% do Terreno em relação ao PL	
	Não aplicável Área (m2): 0,00 Não aplicável	0,0000%	0,0000%	
2.1.2	Alienações realizadas no trimestre (endereço, área - m2, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido à época da alienação	% do Terreno em relação ao PL	
	Não aplicável Área (m2): 0,00 Data de Alienação: 31/12/1899 Não aplicável	0,0000%	0,0000%	
2.2	Imóveis			
2.2.1	Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido	Categoria (Renda ou Venda)	
	Não aplicável Não aplicável Área (m2): 0,00 Nº de unidades ou lojas: 1 Não aplicável	0,0000%	Renda	
2.2.2	Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação	% do Imóvel em relação ao PL	
	Não aplicável Não aplicável Área (m2): 0,00 Nº de unidades ou lojas: 1 Data de Alienação: 31/12/1899 Não aplicável	0,0000%	0,0000%	
3.	Outras Informações			
3.1	Rentabilidade Garantida			
3.1.1	Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade¹	% garantido relativo	Garantidor	Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes)
	Não aplicável	0,0000%	Não aplicável	Não aplicável
3.1.2	Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia			
	Mês de Referência	Rentabilidade efetiva do FII no mês(%)		Rentabilidade auferida na hipótese de ausência de garantia(%)
	Não aplicável	0,0000%		0,0000%

Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro		Valor(R\$)	
		Contábil	Financeiro⁴
A	Ativos Imobiliários		
	Estoques:		
	(+) Receita de venda de imóveis em estoque		
	(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos		
	(+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques		
	(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque		
	Resultado líquido de imóveis em estoque	0	0
	Propriedades para investimento:		
	(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento		
	(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento		
	(+) Receitas de venda de propriedades para investimento		
	(-) Custo das propriedades para investimento vendidas		
	(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento		
	(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento		
	Resultado líquido de imóveis para renda	0	0
	Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
	(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	306.889	156.723
	(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM	50.025	31.672
	(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	0	0

	(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	13.799	13.799
	Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	370.713	202.194
	Resultado líquido dos ativos imobiliários	370.713	202.194
B	Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
	(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	101.733	96.723
	(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras	0	0
	(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	0	0
	(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	0	0
	Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	101.733	96.723
C	Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos	0	0
D	Outras receitas/despesas		
	(-) Taxa de administração	-66.830	-44.990
	(-) Taxa de desempenho (performance)		
	(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	-24.561	0
	(-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472		
	(-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472		
	(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII		
	(-) Auditoria independente	-25.000	0
	(-) Representante(s) de cotistas		
	(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	-1.773	-1.773
	(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII		
	(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)		
	(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII		
	(-) Despesas com avaliações obrigatórias		
	(-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista		
	(-) Despesas com o registro de documentos em cartório		
	(+/-) Outras receitas/despesas	-13.687	-13.687
	Total de outras receitas/despesas	-131.851	-60.450
E = A + B + C + D	Resultado contábil/financeiro trimestral líquido	340.595	238.467

Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre*		Valor(R\$)
F = Σ E	Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente	238.467
G = 0,95 x F	95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	226.543,65
H	Não possui informação apresentada.	
I	(+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro ⁵ / resultado financeiro que excede o mínimo de 95% ⁷ .	
J = G - Σ H + I	Rendimentos declarados	226.543,65
K	(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre	-93.767
L = J - K	Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre	132.776,65
M = J/F	% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	95,0000%

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

Notas

1.	Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento.
2.	Nos casos em que a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deve informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos.
3.	No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista.
4.	O resultado financeiro representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no mês ou o montante recebido/pago no mês que tenha sido objeto de apropriação em meses anteriores. Em resumo, corresponde ao efeito caixa das receitas e despesas.
5.	Corresponde a parcela do lucro contábil apropriado no período ainda não recebida, a qual o administrador declara distribuir como excedente ao total do resultado financeiro.

6.	Para os fundos não listados em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas: • Item 1.1.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes. • Itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo. • Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes.
7.	Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre.

ANEXO V

REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATO DO ADMINISTRADOR

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

CNPJ/MF nº 28.152.272/0001-26

Pelo presente instrumento particular, **BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 ("Administrador"), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS** ("Fundo"), em cumprimento ao disposto no artigo 32, § 4º do Regulamento do Fundo, **RESOLVE**:

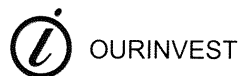
1. Em atendimento à exigência da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, alterar a redação prevista no artigo 27 do Regulamento, que passará a vigorar conforme abaixo:

Art. 27. O **ADMINISTRADOR** receberá por seus serviços uma taxa de administração de até 0,8% (oito décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO** apurado no último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") ~~que será composta de: (a) valor equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração e que deverá ser pago diretamente ao ADMINISTRADOR, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do FUNDO; e (b) o valor de até 0,6% (seis décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros.~~

§ 1º. A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º. Caso as cotas do **FUNDO** passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em 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**, a





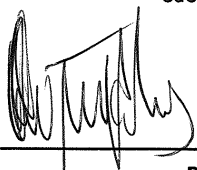
Taxa de Administração passará a corresponder a 0,2% (dois décimos por cento) à razão de 1/12 avos, sobre o valor de mercado do FUNDOS, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDOS no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A forma de apuração da Taxa de Administração aqui prevista, passará a ser aplicável no mês seguinte àquele em que o FUNDOS passar a integrar referido índice de mercado.

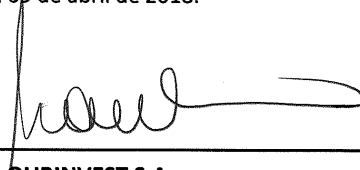
2. Consolidar a nova versão do Regulamento do Fundo devidamente assinada pelo Administrador, sob a forma de documento anexo ao presente Ato, em razão das alterações acima mencionadas.

Este Ato do Administrador 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 01 (uma) via, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 09 de abril de 2018.


Samuel Jorge E. Cester
Diretor

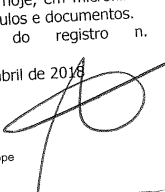

Miquelina Tavares da Silva
Diretora

Testemunhas:

1. 
Nome: Carolina Lamunier Alexandre
RG: 46.036.005-X
CPF: 364.199.188-98

2. 
Nome: Larissa Fiusa Leite
RG: 38.308.067-8
CPF: 452.674.108-61

4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 15.141.653/0001-68
Robson de Alvarenga - Oficial de Registro
R\$ 30,95 Protocolado e prenotado sob o n. 251.946 em
R\$ 8,79 11/04/2018 e registrado, hoje, em microfilme
R\$ 6,03 sob o n. 5.342.723, em títulos e documentos.
R\$ 1,62 Averbado à margem do registro n.
R\$ 2,12 5325041/17
R\$ 1,50 São Paulo, 11 de abril de 2018
R\$ 0,64
Total R\$ 51,65
Selos e taxas
Recolhidos p/verba


Carlos Augusto Peppe
Escritor

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 6034444

2





OURINVEST

ANEXO DO ATO DO ADMINISTRADOR

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

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

CNPJ/MF Nº 28.152.272/0001-26

DO FUNDO

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

§ 1º. O **FUNDO** é administrado pelo **BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 (doravante simplesmente denominado **ADMINISTRADOR**) que, além de desempenhar as atividades relativas à administração fiduciária, também atuará como gestor de recursos do **FUNDO** por ser sociedade autorizada a realizar ambas as atividades, conforme a regulamentação aplicável. O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do **ADMINISTRADOR** (www.ourinvest.com.br).

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

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

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares São Paulo SP 01310-919 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443
Ouvidoria: 0800 6034444

3



DO OBJETO

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

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

- I. O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar;
- II. O **FUNDO** visa proporcionar aos seus cotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar a variação do Índice de Mercado ANBIMA Série B (IMA-B), divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), acrescido de 1,00% (um por cento) ao ano. **A rentabilidade alvo aqui mencionada não representa promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas;**
- III. Para dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos lastros imobiliários vinculados aos Ativos Alvo e dos demais ativos que possam vir a integrar a sua carteira, nos termos do artigo 31, II da Instrução CVM nº 472/08, o **FUNDO** contará com a consultoria especializada da **UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda.**, sociedade empresária estabelecida na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 9º andar, parte, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.049.895/0001-75 ("**UBS Serviços**") e da **REC Gestão de Recursos S.A.**, sociedade anônima estabelecida na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466, Edifício Brascan Century Office, Torre B, 1º pavimento, conjunto 105, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.828.968/0001-43 ("**REC Gestão**" e, em conjunto com a UBS Serviços, simplesmente, "**Consultoras de Investimento**"). As Consultoras de Investimento desempenharão as suas



atribuições, conforme disposto neste Regulamento e no Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria e Outras Avenças ("Contrato de Consultoria de Investimentos");

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

- (i) em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Não há exigência de relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento. Deverão, no entanto, ser observados os seguintes limites:
 - (a) o **FUNDO** poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do limite previsto na regulamentação aplicável, quando o CRI for da classe sênior;
 - (b) o **FUNDO** poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do limite previsto na regulamentação aplicável, quando o CRI for de qualquer classe subordinada;
 - (c) o **FUNDO** poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 50% (cinquenta por cento) do limite previsto na regulamentação aplicável, quando o CRI não tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel, mas sim outra categoria de garantia real, imobiliária ou não;
 - (d) o **FUNDO** poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do limite previsto na regulamentação aplicável, quando o CRI tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel;
 - (e) o **FUNDO** deverá observar as características mínimas abaixo descritas, relativamente à média das carteiras de crédito que compõem o lastro de cada CRI:
 - LTV médio de até:
 - 80% (oitenta por cento) para créditos imobiliários de natureza residencial;
 - 70% (setenta por cento) para créditos imobiliários de natureza não residencial; e

17 ABR 2018 5342723
REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

- 60% (sessenta por cento) para demais empréstimos com garantia real imobiliária.
 - Prazo médio remanescente de pelo menos 24 (vinte e quatro) meses.
 - Prazo médio remanescente de até 360 (trezentos e sessenta) meses.
 - Saldo devedor médio de pelo menos R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).
- (ii) em relação aos demais títulos e valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
- (iii) o **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI.
- V. Observadas as recomendações das Consultoras de Investimento, bem como respeitadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável, o **ADMINISTRADOR** poderá efetuar as aquisições e alienações de Ativos Alvo, independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;
- VI. Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o **FUNDO** poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o **FUNDO**;
- VII. O **FUNDO** observará, no momento da aquisição dos Ativos Alvo, o Loan-to-Value ("LTV")¹ médio de até 70% (setenta por cento), referente à parcela do portfólio do **FUNDO** alocado em CRI;
- VIII. Os créditos que lastreiam os Ativos Alvo que compõem o patrimônio do **FUNDO** deverão contar com garantia real.

§ 1º. Tratando-se de investimentos em LCI, o **FUNDO** poderá realizar investimentos em

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

valor equivalente a:

- I. Até 100% (cem por cento) do limite previsto na regulamentação aplicável, quando a emissora da LCI possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) igual ou superior a A;
- II. Até 30% (trinta por cento) do limite previsto na regulamentação aplicável, quando a emissora da LCI não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a BBB; ou
- III. Até 100% (cem por cento) do limite previsto na regulamentação aplicável, quando os créditos que lastreiam a LCI tiverem como garantia alienação fiduciária.

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

- I. Até 100% (cem por cento) do limite previsto na regulamentação aplicável, quando a emissora da LH possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) igual ou superior a A; ou
- II. Até 30% (trinta por cento) do limite previsto na regulamentação aplicável, quando a emissora da LH não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a BBB.

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

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

Art. 5º. Os Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** serão precificados de acordo



com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da carteira do gestor do **FUNDO**, disponível na página da rede mundial de computadores.

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

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

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

§ único. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Anexo I deste Regulamento, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas, tampouco conforme a Rentabilidade Alvo.

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

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



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

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 10. A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive os de abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

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

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

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

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

Art. 11. O **ADMINISTRADOR** para o exercício de suas atribuições poderá contratar,

às expensas do **FUNDO**:

- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsídio ao **ADMINISTRADOR** e, se for o caso, ao gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários, Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, integrantes do seu patrimônio, 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, nas hipóteses mencionadas no inciso VI do artigo 3º; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

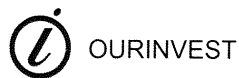
§ 1º. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo poderão ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

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

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

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

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;



- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

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

§ 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que 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 12 deverão ser pagos com parcela da taxa de administração devida ao **ADMINISTRADOR**, observado o quanto disposto no § 2º do artigo 46 deste Regulamento.

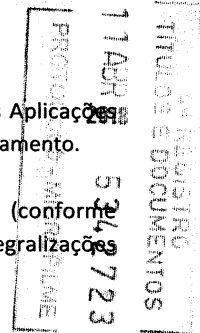
DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

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

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

DAS COTAS

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





a forma nominativa e escritural.

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

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

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

§ 4º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão, devendo o **ADMINISTRADOR** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do **FUNDO** neste mercado. O **ADMINISTRADOR** fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, observada a disposição contida no artigo 17, inciso II, item (iii) deste Regulamento.

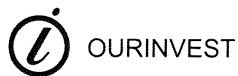
§ 5º. O titular de cotas do **FUNDO**:

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

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 15. O **ADMINISTRADOR**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá para oferta pública, o total de até 2.000.000 (dois milhões) de cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem





reais) cada, no montante de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Valor Total da Oferta"), em série única ("Primeira Emissão").

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

§ 2º. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 400.000 (quatrocentas mil) cotas, por decisão do **ADMINISTRADOR**, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400/03 ("Cotas Adicionais").

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

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

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

§ 6º. Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a Distribuição Parcial, o **ADMINISTRADOR** realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo ratear entre os subscritores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral da Primeira Oferta, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas Aplicações Financeiras realizadas no período. Não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

§ 7º. Caso não seja atingida a Distribuição Parcial, o **ADMINISTRADOR** deverá proceder à liquidação do **FUNDO**, na forma prevista na legislação vigente, devendo ratear entre os subscritores, os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas



e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas Aplicações Financeiras realizadas no período. Não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

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

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

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

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

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

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

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

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

§ 5º. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento e do prospecto de distribuição de cotas



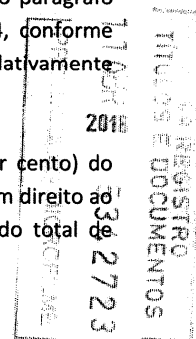
do **FUNDO** além dos demais documentos da Oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de Oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

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

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

Art. 17. Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO**, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

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



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

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

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

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 18. Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no artigo 15 deste Regulamento, o **ADMINISTRADOR** poderá, após ouvidas as recomendações das Consultoras de Investimento, observado o disposto no § único do artigo 8º acima, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), para atender à política de investimentos do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Nova Emissão"). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo **ADMINISTRADOR**. O comunicado a ser enviado pelo **ADMINISTRADOR** ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que seja convocada, a critério do **ADMINISTRADOR**, para dispor sobre a Nova Emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista:
(i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis;
- III. Na Nova Emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;
- IV. As cotas objeto da Nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- V. Caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de Oferta Pública, nos termos da Instrução CVM 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras do **FUNDO** no período;
- VI. É permitido ao **ADMINISTRADOR**, inclusive por recomendação das Consultoras de Investimento, prever a possibilidade de subscrição parcial, cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;
- VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros



de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);

- VIII. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o **ADMINISTRADOR**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente reverterá ao **FUNDO**;
- IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o **ADMINISTRADOR** autorizado, a prosseguir na execução do valor devido.

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

DA TAXA DE INGRESSO

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

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 20. A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 32 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º. O **FUNDO** deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O **ADMINISTRADOR** apurará os resultados do **FUNDO** de determinado mês até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente, e deverá distribuir tal resultado aos cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO** a que se refere a apuração, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem



distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo **ADMINISTRADOR** para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência abaixo definida, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

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

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

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

Art. 21. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se 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 1% (um por cento) do valor de mercado total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do §1º acima, até que se atinja o limite acima previsto.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

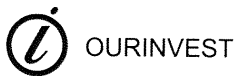
Art. 22. Constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**:

- I. Selecionar, valendo-se das recomendações das Consultoras de Investimento, os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e das Consultoras de Investimento;
- IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VI. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- VII. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judicosa, sem onerá-lo com

despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

- VIII. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- IX. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- X. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- XI. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo: a) exemplar do Regulamento do **FUNDO**; b) prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, se aplicável; c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar;
- XII. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-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 **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso; e

RECEBIMOS
TÍTULOS E DOCUMENTOS
16/03/2011
342723



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

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

§ 1º. Não obstante o acima definido, o **ADMINISTRADOR** acompanhará, na medida em que for convocado, todas as pautas das referidas assembleias gerais e as levará ao conhecimento das Consultoras de Investimento. Caso o **ADMINISTRADOR** considere, em função da política de investimentos do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, o **ADMINISTRADOR**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto, devendo, neste caso, entretanto, obter, previamente, a recomendação das Consultoras de Investimento a respeito do conteúdo do voto.

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

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

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

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

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor, das Consultoras de Investimento ou de pessoas a eles ligadas, se houver;
- II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte o **ADMINISTRADOR**, o eventual gestor, as Consultoras de Investimento ou pessoas a eles ligadas, se houver;

PRODIGOS MICROFILME
11 ABR 2018 5342723
REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS



- III. A aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor ou das Consultoras de Investimento uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao eventual gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da ICVM 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e
- V. A aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor, das Consultoras de Investimento ou pessoas a eles ligadas, se houver.

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas:

- I. A sociedade controladora ou sob controle do **ADMINISTRADOR**, do gestor, das Consultoras de Investimento, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR**, gestor ou das Consultoras de Investimento, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do **ADMINISTRADOR**, gestor ou das Consultoras de Investimento, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

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

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

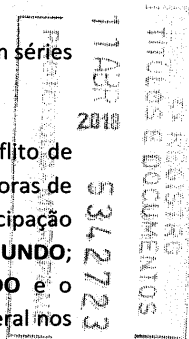


§ 3º. Compete ao cotista manter o **ADMINISTRADOR** atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o **ADMINISTRADOR** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR

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

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, gestor ou as Consultoras de Investimento; entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**; entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 35 deste Regulamento;
- IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, bem como nas hipóteses previstas no artigo 3º, VI, deste Regulamento;



- X. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- XI. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e
- XIV. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

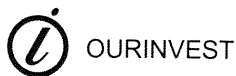
§ 1º. A vedação prevista no inciso IX não impede a aquisição, pelo **ADMINISTRADOR**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

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

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Art. 27. O **ADMINISTRADOR** receberá por seus serviços uma taxa de administração de até 0,8% (oito décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO** apurado no último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") que será composta de: (a) valor equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração e que deverá ser pago diretamente ao **ADMINISTRADOR**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**; e (b) o valor de até 0,6% (seis décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de





Administração, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração do **ADMINISTRADOR** e a ser pago a terceiros.

§ 1º. A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º. Caso as cotas do **FUNDO** passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em 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**, a Taxa de Administração passará a corresponder a 0,2% (dois décimos por cento) à razão de 1/12 avos, sobre 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. A forma de apuração da Taxa de Administração aqui prevista, passará a ser aplicável no mês seguinte àquele em que o **FUNDO** passar a integrar referido índice de mercado.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

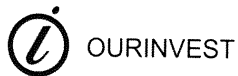
Art. 28. O **ADMINISTRADOR** será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

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

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

§ 2º. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas





emitidas, a convocação da assembleia geral, caso ao **ADMINISTRADOR** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

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

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

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

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

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

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

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



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

DA CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS

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

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

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

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

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

11 ABR 2018 5342723
REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

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

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

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

§ 2º. A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º. A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a



observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

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

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

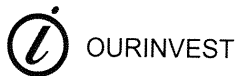
- I. 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

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

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

Art. 34. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- II. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.



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

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

- I. Em sua página na rede mundial de computadores;
- II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

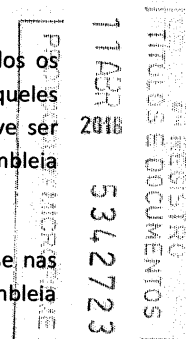
§ 3º. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem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

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

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

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

Art. 35. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento.





§ 1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral ("Maioria Simples"). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 2º abaixo.

§ 2º. As matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, IX e X do artigo 32 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

- (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os percentuais de que trata este artigo 35, caput e § 2º, deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 36. Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, observadas as disposições do artigo 14 e parágrafos deste Regulamento.

Art. 37. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 38. O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio



de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no §1º supra, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 39. Além de observar os quóruns previstos no artigo 35 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral que 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.

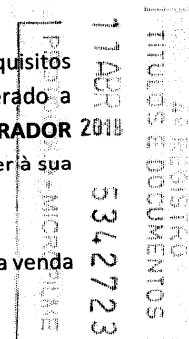
§ 1º. No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

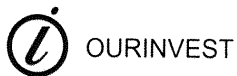
§ 2º. No caso de renúncia do **ADMINISTRADOR**, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá ao **ADMINISTRADOR** adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

§ 3º. O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

§ 4º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 5º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo **ADMINISTRADOR**, às expensas do **FUNDO**, indicando a data em que será realizada





a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da Cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da Cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

Art. 40. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

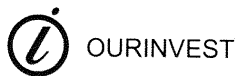
§ 2º. Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- I. Seu **ADMINISTRADOR** ou seu gestor;
- II. Os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou do gestor;
- III. Empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

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

- I. Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;





- II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 41. O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes dos cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:



- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição e não farão jus a qualquer remuneração.

§ 4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º. Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 42. Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- I. Fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. Denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os

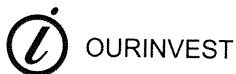
erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

- IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
- VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- VIII. Fornecer ao **ADMINISTRADOR** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo.

§ 2º. Os representantes de cotistas podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do



inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que ao **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 43. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

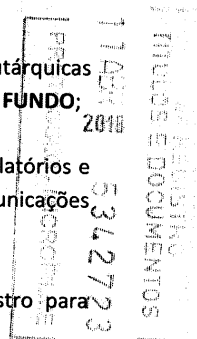
Art. 44. Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 45. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 46. Constituem encargos e despesas do **FUNDO**:

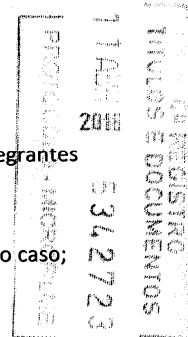
- I. Taxa de administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;

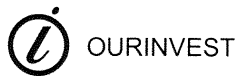


- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de distribuição de cotas;
- IX. Honorários e despesas relacionadas à consultoria especializada prevista no inciso II do artigo 11 deste Regulamento;
- X. Honorários e despesas relacionadas à consultoria especializada prevista no inciso III do artigo 11 deste Regulamento;
- XI. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;
- XII. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;
- XIII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XIV. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- XV. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XVI. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XVII. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;
- XVIII. Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XIX. Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do **FUNDO** correrão por conta do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º. As parcelas da taxa de administração devidas a prestadores de serviço contratados





pelo **ADMINISTRADOR** nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo **FUNDO** aos respectivos prestadores de serviços contratados.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

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

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

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

DO FORO

Art. 50. Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 09 de abril de 2018.

Samuel J. E. Cester
Diretor

Miquelina Tavares da Silva
Diretora



BANCO OURINVEST S.A.
na qualidade de Administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**
UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS



4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 15.141.653/0001-68

Robson de Alvarenga - Oficial de Registro

Emol.
Estado
Ipesp
R. Civil
T. Justiça
M. Público
Iss

R\$ 30,95 Protocolado e prenotado sob o n. **251.946** em
R\$ 8,79 **11/04/2018** e registrado, hoje, em microfilme
R\$ 6,03 sob o n. **5.342.723**, em títulos e documentos.
R\$ 1,62 Averbado à margem do registro n.
R\$ 2,12 **5325041/17**
R\$ 1,50
R\$ 0,64

São Paulo, 11 de abril de 2018

Total R\$ 51,65
Selos e taxas
Recolhidos p/verba

Carlos Augusto Peres
Escrivente

ANEXO I

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais Investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas nos prospectos das ofertas de cotas do Fundo e neste Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, Administrador ou coordenadores das ofertas de cotas do Fundo qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O Fundo, o Administrador e os coordenadores das ofertas de cotas do Fundo não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NO PROSPECTO DA PRIMEIRA EMISSÃO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

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

Fatores 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,

11 ABR 2015 534.2723
REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS



econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pelas Consultoras de Investimento, pelos Coordenadores ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

Riscos Institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

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

Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à



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

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

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

Riscos tributários

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



exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

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

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas. É importante destacar que, em razão do entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, conforme mencionado no “Tributação do Fundo”, o Fundo (i) recolherá o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, e (ii) recolherá integralmente o Imposto de Renda referente ao passivo acumulado.

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

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

Risco Tributário relacionado a CRI, LH e LCI

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os





rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo

A Política de Investimentos do Fundo não prevê critérios de alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos Ativos Alvo, ficando esta alocação a critério do Administrador, após ouvidas as Consultoras de Investimento, observados os limites legais. A ausência de critérios de alocação dos Ativos Alvo do Fundo poderá gerar a concentração de risco dos Ativos Alvo em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada aos Ativos Alvo, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou de Aplicações Financeiras em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco da Marcação a Mercado

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor.

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

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





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

Risco Operacional

Os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, das Consultoras de Investimento, do Custodiante, da Instituição Escrituradora e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco referente a Outros Títulos e Valores Mobiliários

Nos termos deste Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM nº 472/08, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

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

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

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

O investimento em CRI e demais Ativos Alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens móveis na composição da carteira,



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

Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Demais riscos jurídicos

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

que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

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

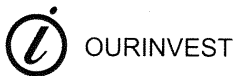
O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador e das Consultoras de Investimento, que atendam à Política de Investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para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

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

Riscos de influência de mercados de outros países

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

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor



estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador, as Consultoras de Investimento e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou da opinião dos Cotistas minoritários.

Risco de diluição decorrente de novas emissões de cotas

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

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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



REGISTRO
TÍTULOS E DOCUMENTOS
5342723

Desempenho passado

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

Revisões e/ou atualizações de projeções

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

Riscos de despesas extraordinárias

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

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

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516/11. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução da CVM 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das

práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

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

Riscos de eventuais reclamações de terceiros

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

Riscos relacionados às Consultoras de Investimento

A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Alvo, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho das Consultoras de Investimento na realização de suas atividades. Não há garantias de que as Consultoras de Investimento permanecerão nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade das Consultoras de Investimento de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estas venham a renunciar sua posição de Consultora de Investimento do Fundo e a inaptidão do Administrador em contratar outras Consultoras de Investimento com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das Cotas.

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

Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados.

Risco de desapropriação e de sinistro

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

Risco das Contingências Ambientais

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

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

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos Ativos Alvo que serão investidos pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data do Prospecto da Primeira Emissão poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos Ativos Alvo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.



Risco relacionado à aquisição de Imóveis

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

Risco relativo à não substituição do Administrador

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

Risco de Governança

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

