

Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas de Emissão do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ/MF nº: 28.152.272/0001-26

CONSULTORA DE INVESTIMENTO



UBS

No montante total de até

R\$ 200.000.000,00
(duzentos milhões de reais)

Código ISIN: BRUBSRCTF000

Registro da Oferta na CVM: a Oferta foi aprovada e registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2017/019, em 02 de outubro de 2017.

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ("Fundo") está realizando sua primeira emissão de cotas ("1ª Emissão"), que serão distribuídas por meio de uma oferta pública de distribuição de até 2.000.000 (dois milhões) de cotas ("Cotas"), nominativas e escriturais, em série única, com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) cada ("Preço de Emissão"), que compreende a distribuição pública primária das Cotas ("Oferta"), perfazendo o valor total de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), 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"). Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas, equivalente ao montante de R\$ 10.000 (dez mil reais) ("Aplicação Inicial Mínima").

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, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06 ("Coordenador Líder"), com a participação da 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 pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, sob a supervisão e responsabilidade da Vice-Presidência de Finanças e Controladoria, sita na Avenida Paulista, nº 2.300, 12º andar, São Paulo/SP, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, 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 o nº 02.819.125/0001-73 ("Coordenadores Contratados") e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores".

Será admitida distribuição parcial, de forma que, após atingido o volume de colocação de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("Valor Mínimo da Oferta"), o Coordenador Líder, em conjunto com os Coordenadores Contratados e o Administrador, poderá encerrar a Oferta ("Distribuição Parcial"), sem considerar as Cotas do Lote Adicional e do Lote Suplementar (conforme definidos abaixo).

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

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 será 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 ("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", posteriormente aditado por meio de Atos do Administrador datados respectivamente de 13 de julho de 2017, de 25 de agosto de 2017 e em 11 de setembro de 2017 sob o nº 5329325, perante o 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital ("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 1ª Emissão e a Oferta foram autorizadas nos termos do art. 15 do Regulamento.

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 ("Ativos Alvo"), além de outros Ativos Alvo elencados no artigo 3º do Regulamento, conforme previsto na página 7 deste Prospecto.

Este Prospecto foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das normas emanadas da CVM.

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.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia (i) do Administrador, dos Coordenadores ou de suas respectivas partes relacionadas, (ii) de qualquer mecanismo de seguro, ou (iii) do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

A RENTABILIDADE ALVO AQUI MENCIONADA NÃO REPRESENTA PROMESSA, GARANTIA DE RENTABILIDADE OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 127 a 138 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 61 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 141 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

COORDENADORES CONTRATADOS



CONSULTORA DE INVESTIMENTO

ADMINISTRADOR

PARTICIPANTES ESPECIAIS

ASSESSOR LEGAL



CORRETORAS



A data deste Prospecto Definitivo é 03 de outubro de 2017

(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 127 a 138 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 61 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 às normas emanadas pela CVM e será entregue aos investidores durante o período de distribuição.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. SUMÁRIO DA OFERTA	19
Resumo das Características da Oferta.....	19
2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	29
Objeto do Fundo.....	29
Política de Investimentos	31
Novas Emissões	36
3. ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO.....	41
4. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO	53
5. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS.....	57
6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO.....	61
Tributação do Fundo	61
Tributação dos Investidores	62
7. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	67
Quantidade e Valores das Cotas.....	67
Prazos de Distribuição	67
Distribuição Parcial.....	68
Montante da Emissão, Condições e Prazo de Subscrição e Integralização	68
Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta	69
Público Alvo	70
Custos da Oferta.....	72
Declaração de Inadequação.....	72
Negociação e Custódia das Cotas	73
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas	73
Cronograma.....	74
8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES.....	77
Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Administrador	77
Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Caixa Econômica Federal.....	77
Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	77
Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Geração Futuro Corretora de Valores S.A.	78
Relacionamento entre o Coordenador Líder e a UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	78
Relacionamento entre o Coordenador Líder e a UBS Serviços	78
Relacionamento entre o Coordenador Líder e a REC Gestão	79
Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Instituição Escrituradora.....	79
Relacionamento entre o Administrador e as Consultoras de Investimento	79
Relacionamento entre os Coordenadores e as Consultoras de Investimento	79

Relacionamento entre o Administrador e a Instituição Escrituradora.....	80
Relacionamento entre o Administrador e os demais participantes da Oferta.....	80
Relacionamento entre a Caixa Econômica Federal e as demais instituições participantes da Oferta	80
9. CONFLITO DE INTERESSES	83
10. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	87
11. PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO.....	91
12. PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA	97
13. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ	101
14. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	105
15. VISÃO GERAL DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	109
16. ESTUDO DE VIABILIDADE.....	117
17. FATORES DE RISCO.....	127
Fatores macroeconômicos relevantes.....	127
Riscos Institucionais	128
Risco de mercado e liquidez dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo	128
Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo	128
Risco relativo à rentabilidade do Fundo.....	129
Riscos tributários.....	129
Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.....	130
Risco Tributário relacionado a CRI, LH e LCI.....	130
Risco de concentração da carteira do Fundo	130
Risco da Marcação a Mercado	130
Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário	131
Risco Operacional	131
Risco Referente a outros títulos e valores mobiliários.....	131
Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos dos créditos que lastreiam os CRI.....	131
Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atreladas aos CRI e demais Ativos Alvo	132
Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras.....	132
Demais riscos jurídicos	132
Risco relativo à restrição de negociação das Cotas antes do encerramento da Oferta	133
Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento.....	133
Riscos de influência de mercados de outros Países.....	133
Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo	134
Risco de o Fundo não captar o Valor Mínimo da Oferta	134
Risco de o Fundo não captar o Valor Total da Oferta.....	134
Risco de diluição decorrente de novas emissões de cotas.....	134

Inexistência de garantia de eliminação de riscos	135
Desempenho passado	135
Revisões e/ou atualizações de projeções.....	135
Riscos de despesas extraordinárias	135
Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	136
Riscos de eventuais reclamações de terceiros	136
Riscos relacionados às Consultoras de Investimento	136
Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo	137
Risco de desapropriação e de sinistro	137
Risco das Contingências Ambientais	137
Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário	137
Risco relacionado à aquisição de Imóveis.....	138
Risco relativo à não substituição do Administrador.....	138
Risco de Governança	138
18. IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS	141
Administrador	141
Coordenador Líder	144
Coordenadores Contratados	149
Consultoras de Investimento	157
Auditor Independente.....	162
Instituição Escriutadora	163
Assessor Legal	164
19. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS	167
Divulgação de Informações pelo Fundo	167
Informações aos Cotistas.....	167
Remessa de Informações à CVM.....	168
20. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	171
21. ANEXOS	
ANEXO I - MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO	175
ANEXO II - CONTRATO DE CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS	183

(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, 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 1ª 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 1ª 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, de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e a UBS Serviços, na qualidade de interveniente anuente.
Coordenadores	Coordenador Líder e Coordenadores Contratados, em conjunto.
Coordenadores Contratados	UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., 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; 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 pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, sob a

	supervisão e responsabilidade da Vice-Presidência de Finanças e Controladoria, sita na Avenida Paulista, nº 2.300, 12º andar, São Paulo/SP, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“<u>CAIXA</u>”); 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 andar, conjunto 1.701 e 1.702, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62.
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 sob o nº 33.644.196/0001-06.
Cotas	Cotas de emissão do Fundo, objeto da Oferta.
Cotas Adicionais	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) das Cotas da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar, ou seja, até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, 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 300.000 (trezentas mil) Cotas, 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.
Datas de Liquidação Financeira	São as datas em que ocorrerá a liquidação financeira da Oferta, definidas pelo Administrador e pelos Coordenadores após a publicação do Anúncio de Início da Oferta e disponibilização do Prospecto Definitivo, de forma que as Cotas sejam alocadas durante o Período de Alocação, devendo a liquidação financeira das Cotas ocorrer no 3º (terceiro) Dia Útil após o final do Período de Alocação ou de acordo com o cronograma de liquidação definido pelo Coordenador Líder conjuntamente com os Coordenadores e o Fundo.
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.
Distribuição Parcial	Será admitida distribuição parcial, de forma que, após atingido o Valor Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em conjunto com os Coordenadores Contratados e o Administrador, poderá encerrar a oferta.
Emissão	A 1ª 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 Escriutadora	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 Participantes da Oferta	São o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados, os Participantes Especiais, se o caso e outras instituições que venham a ser contratadas, por meio de adesão ao Contrato de Distribuição, para atuar na distribuição das Cotas.
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, posteriormente aditado por meio de Atos do Administrador datados respectivamente de 13 de julho de 2017, de 25 de agosto de 2017 e de 11 de setembro de 2017, devidamente registrados em 13 de julho de 2017, sob o nº 5325672, em 25 de agosto de 2017, sob o nº 5325041/17 e em 11 de setembro de 2017 sob o nº 5329325, perante o 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital.

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.
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 das Cotas do Fundo.
Participante Especial	São as instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários que venham a participar da Oferta em condições diferenciadas daquelas definidas para os Coordenadores e para as demais instituições, a exclusivo critério do Coordenador Líder.
Período de Alocação	Prazo de 8 (oito) dias corridos para a alocação das Cotas, com início preferencialmente às segundas-feiras, conforme Cronograma da Oferta constante na página 74 do Prospecto.
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. Exclusivamente em relação à Caixa Econômica Federal, consideram-se como Pessoas Vinculadas, de conformidade com a Determinação do Colegiado da CVM nº 6237 de 2008 e no Capítulo V – Seção II da Instrução CVM 505 de 27/09/2011, todos os empregados da GEPT – Gerência Nacional de Produtos de Tesouraria (antiga GEMEF) e da GELIT – Gerência Nacional de Liquidação, Câmbio, Operações de Tesouraria e Serviços Qualificados, seus cônjuges, companheiros e filhos menores, que são consideradas Pessoas Vinculadas à CAIXA com relação ao Serviço Ações Online – Home Broker, e somente podem efetuar compras e vendas de

	valores mobiliários no mercado à vista da B3 exclusivamente através da CAIXA, não alcançando os demais empregados da instituição.
Prazo de Colocação	O prazo de distribuição pública das Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Preço de Emissão	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.
Prospecto	Este Prospecto de Oferta Pública de Distribuição Primária 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 datados respectivamente de 13 de julho de 2017, de 25 de agosto de 2017 e de 11 de setembro de 2017, devidamente registrados em 13 de julho de 2017, sob o nº 5325672 e em 25 de agosto de 2017, sob o nº 5325041/17 e em 11 de setembro de 2017 sob o nº 5329325, perante o 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital.
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: (a) valor equivalente a 0,2% (dois 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 e que deverá ser paga 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) valor mensal variável de aproximadamente R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de

	autorização para funcionamento do Fundo, correspondente aos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, incluído na remuneração do Administrador e a ser pago a terceiros. 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\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), que corresponde à Distribuição Parcial da Oferta e à possibilidade de seu encerramento após ser atingido este valor, conforme facultado pelo artigo 30 da Instrução CVM 400.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO DA OFERTA

Resumo das Características da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e sobre as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus anexos, e do Regulamento do Fundo, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 127 a 138 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. Para maiores informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide seção “Destinação dos Recursos” na página 105 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, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06.
Coordenadores Contratados	UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. 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 02.819.135/0001-73.

	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 pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, sob a supervisão e responsabilidade da Vice-Presidência de Finanças e Controladoria, sita na Avenida Paulista, nº 2300, 12º andar, São Paulo/SP, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“CAIXA”); 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 andar, conjunto 1.701 e 1.702, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62.
Participante Especial	São as instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários que venham a participar da Oferta em condições diferenciadas daquelas definidas para os Coordenadores e para as demais instituições, a exclusivo critério do Coordenador Líder.
Data de Início da Oferta	03 de outubro de 2017.
Valor Total da Oferta	Até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões reais), sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar, observada a possibilidade de Distribuição Parcial.
Número total de Cotas a serem emitidas	Até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, sem considerar as Cotas Adicionais 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 Adicionais	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) das Cotas da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar), ou seja, até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, 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 300.000 (trezentas mil) Cotas, 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 Coordenadores, pelos Participantes Especiais, se o caso e por outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, que venham a ser contratadas, por meio de adesão ao Contrato de Distribuição, para atuar na distribuição das Cotas. Para mais informações acerca da forma de distribuição das Cotas, veja a seção “Procedimentos da Distribuição” na página 91 deste Prospecto.

Regime de Colocação	As Cotas serão distribuídas pelos Coordenadores, em regime de melhores esforços de colocação. Caso não seja subscrito o total de Cotas desta Emissão, os Coordenadores não se responsabilizarão pela subscrição do saldo não colocado ao Preço de Emissão.
Distribuição Parcial	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, no Valor Mínimo da Oferta de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), podendo o Coordenador Líder, em conjunto com os Coordenadores Contratados e o Administrador, após atingido o montante da Distribuição Parcial, encerrar a Oferta.
Forma de Integralização	As Cotas serão integralizadas à vista em moeda corrente nacional, nas Datas de Liquidação Financeira referentes a cada Período de Alocação, junto aos Coordenadores, conforme procedimentos operacionais da B3 e dos próprios Coordenadores.
Prazo de Colocação	O prazo de distribuição pública das Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
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. Não há limite máximo de investimento por quaisquer tipos de Investidores.
Tipo de Distribuição	Distribuição Pública Primária.
Regime de Colocação	A Oferta será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação. Caso não seja subscrito o total de Cotas desta Emissão, os Coordenadores não se responsabilizarão pela subscrição do saldo não colocado ao Preço de Emissão.
Taxa de Administração	O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,2% (dois 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 e que deverá ser paga 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) valor mensal variável de aproximadamente R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado

	anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, correspondente aos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, incluído na remuneração do Administrador e a ser pago a terceiros. 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 Primeira 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 127 deste Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.
Divulgação	O Administrador, os Coordenadores 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”) Coordenadores Contratados UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. https://www.ubs.com/br/pt/ubs_corretora/ofertas-publicas.html (neste website clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS”, depois clicar em “Documentos” e a seguir no título do documento correspondente) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL http://www.caixa.gov.br/voce/poupanca-e-investimentos/acoes-online/ofertas-publicas/em-andamento (neste website localizar “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS” e então, localizar o documento requerido) OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-ubs-br-recebiveisimobiliarios (neste website, localizar o documento requerido) GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A. https://www.gerafuturo.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, em seguida, logo abaixo de “Outros Produtos”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS” 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. Exclusivamente em relação à Caixa Econômica

	Federal, consideram-se como Pessoas Vinculadas, de conformidade com a Determinação do Colegiado da CVM nº 6237 de 2008 e no Capítulo V – Seção II da Instrução CVM 505 de 27/09/2011, todos os empregados da GEPTE – Gerência Nacional de Produtos de Tesouraria (antiga GEMEF) e da GELIT – Gerência Nacional de Liquidação, Câmbio, Operações de Tesouraria e Serviços Qualificados, seus cônjuges, companheiros e filhos menores, que são consideradas Pessoas Vinculadas à CAIXA com relação ao Serviço Ações Online – Home Broker, e somente podem efetuar compras e vendas de valores mobiliários no mercado à vista da B3 exclusivamente através da CAIXA, não alcançando os demais empregados da instituição.
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 Escriutadora	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, aos Coordenadores, 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.

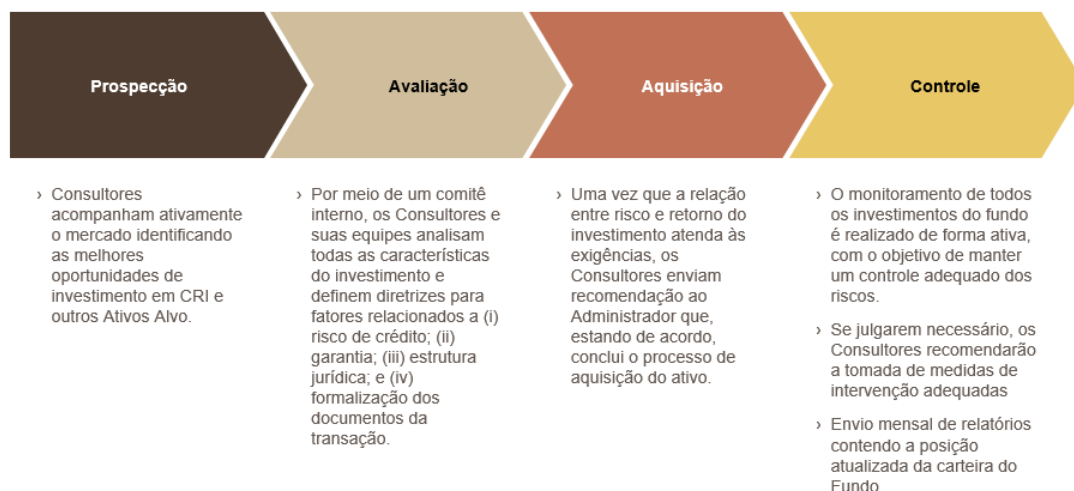
O Fundo visa proporcionar aos seus cotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar a variação do Índice de Mercado ANBIMA Série B (IMA-B), divulgado pela ANBIMA, acrescido de 1,00% (um por cento) ao ano. **A rentabilidade alvo aqui mencionada não representa promessa, garantia de rentabilidade ou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

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

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

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

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.

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 127 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 Contingências 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.

Ao término da subscrição e integralização da 1ª Emissão, o patrimônio do Fundo será aquele resultante das integralizações das Cotas.

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 36 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.

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, observado o disposto no § único do artigo 8º do Regulamento, 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 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 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 31 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 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: (a) valor equivalente a 0,2% (dois 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”) e que deverá ser paga 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) valor variável de aproximadamente R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros.

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.

O valor integrante da Taxa de Administração correspondente à escrituração das Cotas do Fundo descrito na letra (b) acima, poderá variar em função da movimentação de Cotas e quantidade de Cotistas que o Fundo tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da Taxa de Administração será majorado em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

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 117 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), dividido em até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, emitidas em série única, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, todas nominativas e escriturais.

A Aplicação Mínima Inicial 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 da primeira integralização de Cotas do Fundo, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas e sendo utilizado o arredondamento para baixo em todos os casos.

Caso não seja subscrito e integralizado o valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“Valor Mínimo da Oferta”) durante o Prazo de Distribuição, a Oferta será cancelada.

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 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”).

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 (“Cotas Adicionais”).

Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas Adicionais 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 da Oferta pela CVM; (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 aos Coordenadores por meio da celebração de boletim de subscrição físico ou eletrônico, observada a Aplicação Inicial Mínima.

As Cotas serão distribuídas sob o regime de melhores esforços, no prazo máximo de até 6 (seis) meses contados da data de publicação do Anúncio de Início e da divulgação do Prospecto Definitivo, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro (“Prazo de Distribuição”).

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, caso atingido o Valor Mínimo da Oferta, podendo o Coordenador Líder, em conjunto com os Coordenadores Contratados e o Administrador, neste caso, encerrar a Oferta. Nesta hipótese, os Investidores que tiverem condicionado a sua aceitação à colocação integral da Oferta, terão os seus recursos devolvidos no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o encerramento da Oferta. Caso não seja subscrito e integralizado o Valor Mínimo da Oferta durante o Prazo de Distribuição, a Oferta será cancelada.

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 Prazo de Distribuição 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 Prazo de Distribuição 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 Prazo de Distribuição e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta.

As Cotas serão distribuídas pelas Instituições Participantes em mercado de balcão não organizado, em regime de melhores esforços de colocação. Caso após a Oferta (a) ainda permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, inclusive aquelas provenientes de falha na liquidação financeira ou (b) o Valor Mínimo da Oferta não seja atingido, poderá o Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da Liquidação Financeira, promover a liquidação, na Instituição Escriuradora, 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 em moeda corrente nacional, nas Datas de Liquidação Financeira referentes a cada Período de Alocação, junto aos Coordenadores, conforme procedimentos operacionais da B3 e dos próprios Coordenadores.

A Emissão e a Oferta foram deliberadas por meio do Instrumento de Constituição. 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) não será utilizada sistemática que permita o recebimento de reservas; (ii) serão atendidos quaisquer Investidores interessados na subscrição das cotas; (iii) deverá ser observada, ainda, a Aplicação Inicial Mínima; e (iv) 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.

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 os Coordenadores 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 3 (três) 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 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 3 (três) Dias Úteis, e, se for o caso, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período pelo Fundo, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos 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. Não há limite máximo de investimento por quaisquer tipos de Investidores. Não obstante, fica ressalvado que:

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

Os Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco” a partir da página 127, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.

Os Coordenadores 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 estabelecida no Contrato de Distribuição, somente poderá ser feita uma única vez, na última Data de Liquidação Financeira programada entre o Administrador e os Coordenadores, observado que se houver excesso de demanda, não será possível atender aos seus pedidos de subscrição.

Não será cobrada taxa de ingresso.

Custos da Oferta

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

Custos da Oferta	Valor (R\$)	% em relação ao valor da Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço da Cota
Comissionamento de distribuição*	6.000.000,00	3,0000%	3,00	3,0000%
Comissionamento de liderança	300.000,00	0,1500%	0,15	0,1500%
Assessores legais	80.000,00	0,0400%	0,04	0,0400%
Taxa de registro na CVM	283.291,10	0,1416%	0,14	0,1416%
Taxa da ANBIMA	6.816,00	0,0034%	0,00	0,0034%
Custos de <i>marketing</i>	120.000,00	0,0600%	0,06	0,0600%
Publicidade legal	132.500,00	0,0663%	0,07	0,0663%
B3 – Taxa de análise para listagem/anuidade	9.126,00	0,0046%	0,00	0,0046%
B3 – Taxa de análise de ofertas públicas de distribuição	10.884,00	0,0054%	0,01	0,0054%
B3 – Taxa de distribuição padrão (fixa)	32.652,00	0,0163%	0,02	0,0163%
B3 – Taxa de distribuição padrão (variável)	70.000,00	0,0350%	0,04	0,0350%
TOTAL	7.045.269,10	3,5226%	3,52	3,5226%

* O Fundo não arca com despesa de tributos incidentes sobre as comissões pagas aos Coordenadores.

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 127 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 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 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.

As Cotas da 1ª Emissão do Fundo foram admitidas à negociação secundária na B3 em 15 de setembro de 2017.

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

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

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

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

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

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

Cronograma

Segue abaixo um cronograma dos principais eventos da Oferta desde o pedido de registro 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	14/07/2017
2.	Protocolo do Cumprimento de Exigências na CVM e na B3	29/08/2017
3.	Publicação do Aviso ao Mercado	12/09/2017
4.	Disponibilização do Prospecto Preliminar ao Público	12/09/2017
5.	Protocolo de cumprimento de Vícios Sanáveis na CVM e na B3	18/09/2017
6.	Registro da Oferta na CVM	02/10/2017
7.	Divulgação do Anúncio de Início da Distribuição	03/10/2017
8.	Disponibilização do Prospecto Definitivo nos sites	03/10/2017
9.	Data de Início do Primeiro Período de Alocação	03/10/2017
10.	Data de Encerramento do Primeiro Período de Alocação	10/10/2017
11.	Data de Liquidação do Primeiro Período de Alocação	16/10/2017
12.	Data de Início do Segundo Período de Alocação	17/10/2017
13.	Data de Encerramento do Segundo Período de Alocação	24/10/2017
14.	Data de Liquidação do Segundo Período de Alocação	27/10/2017
15.	Data de Início do Terceiro Período de Alocação	30/10/2017
16.	Data de Encerramento do Terceiro Período de Alocação	07/11/2017
17.	Data de Liquidação do Terceiro Período de Alocação	10/11/2017
18.	Data de Início do Quarto Período de Alocação	13/11/2017
19.	Data de Encerramento do Quarto Período de Alocação	21/11/2017
20.	Data de Liquidação do Quarto Período de Alocação	24/11/2017
21.	Data máxima para encerramento do prazo para oferta pública	30/11/2017
22.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento de Distribuição	30/11/2017

***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.**

8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Administrador

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Caixa Econômica Federal

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Geração Futuro Corretora de Valores S.A.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

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 os Coordenadores e as Consultoras de Investimento

Relacionamento entre o Administrador e a Instituição Escrituradora

Relacionamento entre o Administrador e os demais participantes da Oferta

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

O Banco Fator e/ou sociedades de seu conglomerado econômico 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 Caixa Econômica Federal

Além da presente Emissão, o Banco Fator mantém relacionamento comercial com a CAIXA, no curso normal de seus respectivos negócios. Na presente data, não há qualquer relacionamento comercial entre o Banco Fator e a CAIXA 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 CAIXA.

O Banco Fator e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir a contratar, no futuro, com a CAIXA 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 Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Além da presente Emissão, o Banco Fator mantém relacionamento comercial com a Ourinvest DTVM, no curso normal de seus respectivos negócios. Na presente data, não há qualquer relacionamento comercial entre o Banco Fator e a Ourinvest DTVM 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 Ourinvest DTVM.

O Banco Fator e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir a contratar, no futuro, com a Ourinvest DTVM 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 Geração Futuro Corretora de Valores S.A.

Excetuado um acordo operacional para distribuição de CDBs de emissão do Coordenador Líder por empresas do conglomerado econômico da Geração Futuro, além da presente Emissão, o Banco Fator mantém relacionamento comercial com a Geração Futuro, no curso normal de seus respectivos negócios. Na presente data, não há qualquer relacionamento comercial entre o Banco Fator e a Geração Futuro 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 Geração Futuro.

O Banco Fator e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir a contratar, no futuro, com a Geração Futuro 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 Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Além da presente Emissão, o Banco Fator mantém relacionamento comercial com a UBS CTVM, no curso normal de seus respectivos negócios. Na presente data, não há qualquer relacionamento comercial entre o Banco Fator e a UBS CTVM 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 CTVM.

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

Além da presente Emissão, o Banco Fator mantém relacionamento comercial com a UBS Serviços, no curso normal de seus respectivos negócios. 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

Além da presente Emissão, o Banco Fator mantém relacionamento comercial com a REC Gestão, no curso normal de seus respectivos negócios. 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

Além da presente Emissão, o Banco Fator mantém relacionamento comercial com a Instituição Escrituradora, no curso normal de seus respectivos negócios. 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, além dos relacionamentos usuais referentes às suas atividades comerciais, com a Instituição Escrituradora, bem como não subscreverá as Cotas, observado o relacionamento acima mencionado.

Relacionamento entre os Coordenadores e as Consultoras de Investimento

A Coordenadora UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e a UBS Serviços integram o mesmo conglomerado econômico, sendo sociedades sob controle comum da UBS Group AG, sociedade de capital aberto sediada na Suíça.

Relacionamento entre o Administrador e a Instituição Escrituradora

O Administrador declara que não possui qualquer relacionamento relevante, além dos relacionamentos usuais referentes às suas atividades comerciais, com a Instituição Escrituradora, bem como não subscreverá as Cotas, observado o relacionamento acima mencionado.

Relacionamento entre o Administrador e os demais participantes da Oferta

O Administrador declara que não possui qualquer relacionamento relevante, além dos relacionamentos usuais referentes às suas atividades comerciais, com as demais partes envolvidas com o Fundo, bem como não subscreverá as Cotas, observado o relacionamento acima mencionado.

Relacionamento entre a Caixa Econômica Federal e as demais instituições participantes da Oferta

Além do relacionamento referente à presente Oferta, a CAIXA mantém relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, com o Gestor, com o Coordenador Líder e com os demais Coordenadores Contratados, podendo, no futuro, ter relacionamento comercial com estas instituições para a realização de operações no mercado financeiro e de capitais em geral e/ou quaisquer outras operações úteis e/ou necessárias à condução das suas atividades.

Em especial, a CAIXA, no âmbito de ofertas públicas no Mercado de Capitais, já atuou anteriormente na qualidade de instituição intermediária da distribuição pública de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados pelo Administrador.

Na data deste Prospecto, a CAIXA não integra o mesmo conglomerado financeiro de nenhuma das demais instituições participantes da Oferta e não há operação realizada entre a CAIXA e estas instituições que venha a levar a um conflito de interesses, tendo em vista as atividades por eles prestadas no âmbito da Oferta.

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), Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e a UBS Serviços, na qualidade de interveniente anuente e disciplina a forma de colocação das Cotas desta Emissão. Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados e do Administrador, cujos endereços físicos encontram-se descritos no item “Atendimento aos Cotistas” na página 141 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 divulgação do Anúncio de Início, não sendo os Coordenadores responsáveis pela quantidade eventualmente não subscrita.

A colocação pública das Cotas da 1ª Emissão terá início após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a disponibilização do Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início.

Os Coordenados farão jus a uma remuneração pelos serviços de distribuição das Cotas, nos termos do Contrato de Distribuição.

Remuneração dos Coordenadores

Pela prestação dos serviços de distribuição das Cotas da Oferta, será devida aos Coordenadores a remuneração equivalente a 3% (três por cento) sobre o valor total de subscrições de Cotas da Primeira Emissão efetivamente colocadas pelos Coordenadores (“Comissão de Distribuição”).

A Comissão de Distribuição será devida a cada um dos Coordenadores, proporcionalmente às Cotas que tenham sido efetivamente colocadas pelo respectivo Coordenador junto a investidores pessoas físicas, ficando ajustado que em relação às Cotas que venham a ser colocadas junto aos investidores que não sejam pessoas físicas (“Investidores Institucionais”), a Comissão de Distribuição será dividida igualmente entre os Coordenadores, independentemente de quem tenha efetivamente realizado a colocação.

Inclui-se no conceito de pagamento de forma compartilhada, previsto acima, a Comissão de Distribuição devida sobre a colocação de Cotas que, não obstante tenha sido feita diretamente a investidores pessoas físicas, inequivocamente derivem de contato direto dos Coordenadores com Investidores Institucionais.

O excedente eventualmente resultante da diferença entre o valor efetivamente pago às Instituições Participantes a título de remuneração pela colocação das Cotas e o montante efetivamente devido, pelo Fundo, a título de Comissão de Distribuição referente à parcela de Cotas distribuídas pelas Instituições Participantes nos termos do respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição será igualmente rateado entre os Coordenadores.

Caberá ao Coordenador Líder o controle quanto à colocação das Cotas, de forma a propiciar o pagamento da Comissão de Distribuição na forma ajustada acima, competindo aos Coordenadores prover todas as informações necessárias para tal finalidade.

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 Primeira 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.

11. PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores 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 dos Coordenadores, 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; (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 pelos Coordenadores (“Plano de Distribuição”).

Os Coordenadores 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) não será utilizada sistemática que permita o recebimento de reservas; (ii) serão atendidos quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas; (iii) deverá ser observada, ainda, a Aplicação Inicial Mínima; e (iv) será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, observado o Valor Mínimo da Oferta.

Conforme o disposto no 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.

Após a apresentação do pedido de registro da Oferta à CVM e a publicação do Aviso ao Mercado, ocorrerá a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores. Tais atos caracterizaram o início do processo de apresentação aos investidores (*Roadshow*).

A distribuição das Cotas observará ainda as seguintes condições:

- (i) A distribuição das Cotas somente terá início após a concessão do competente registro da Oferta pela CVM;
- (ii) Caso após a Oferta (a) ainda permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, inclusive aquelas provenientes de falha na liquidação financeira ou (b) o Valor Mínimo da Oferta não seja atingido, poderá o Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da Liquidação Financeira, promover a liquidação, na Instituição Escrituradora, 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 aos Coordenadores por meio da celebração de um boletim de subscrição de Cotas em formato físico ou eletrônico, cujo modelo segue anexo ao presente Prospecto, cabendo à respectiva Instituição Participante, observar a Aplicação Mínima Inicial, colher a assinatura de seus respectivos Investidores em todos os boletins de subscrição da Oferta, sendo certo que os Coordenadores deverão fornecer ao Administrador os boletins de subscrição por eles recebidos sempre que assim solicitado;

(iv) Os Investidores deverão integralizar as Cotas à vista em moeda corrente nacional, com recursos imediatamente disponíveis em cada uma das Datas de Liquidação Financeira referentes aos respectivos Períodos de Alocação, sob pena de não o fazendo, terem sua respectiva subscrição automaticamente cancelada;

(v) 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 Prazo de Distribuição 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 Prazo de Distribuição 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 Prazo de Distribuição e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta;

(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 Definitivo e o Regulamento do Fundo, declarando se é ou não Pessoa Vinculada. O Investidor deverá declarar, ainda, por meio da assinatura, ainda que eletrônica, de termo de adesão ao Regulamento, estar ciente (a) das disposições contidas no Regulamento, especialmente aquelas referentes à política de investimento, à composição da carteira do Fundo e à taxa de administração, conforme definida no artigo 27 do Regulamento; e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos na página 132 deste Prospecto Definitivo e no Anexo I ao Regulamento.

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

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

(ii) Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400 e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao respectivo Coordenador, 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. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos, acrescidos proporcionalmente dos rendimentos auferidos pelas aplicações do Fundo, líquidos de encargos e tributos, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação;

(iii) Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 28 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e os Coordenadores comunicarão aos Investidores o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos proporcionalmente dos rendimentos auferidos pelas aplicações do Fundo, líquidos de encargos e tributos, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta;

(iv) Os boletins de subscrição deverão ser celebrados em forma física ou eletrônica, observado o disposto neste Prospecto e na regulamentação aplicável, notadamente o artigo 31 da Instrução CVM 400.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota, que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da fixação dos valores referentes à primeira distribuição de rendimentos pelo Fundo, 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, 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 dos Coordenadores e das Instituições Participantes, não sendo utilizada a sistemática de reservas antecipadas e as Cotas 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, nas Datas de Liquidação Financeira.

Após a publicação do Anúncio de Início da Oferta e disponibilização do Prospecto Definitivo, o Administrador e os Coordenadores definirão as Datas de Liquidação Financeira, de forma que as Cotas sejam alocadas preferencialmente durante o Período de Alocação, devendo a liquidação financeira das Cotas ocorrer no terceiro dia útil após o final do Período de Alocação (“Datas de Liquidação Financeira”) ou de acordo com o cronograma de liquidação definido pelo Coordenador Líder conjuntamente com o Fundo.

Caso o dia de início do Período de Alocação não coincida com um dia útil, o início do Período de Alocação dar-se-á no primeiro dia útil subsequente.

Considera-se Dia Útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

A alocação das Cotas e o processo de Liquidação Financeira da Oferta deverá observar o seguinte procedimento:

(i) Durante o Período de Alocação, a alocação de Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada das ordens representativas dos boletins de subscrição para subscrição das Cotas objeto da Oferta, enviados pelas Instituições Participantes da Oferta à B3;

(ii) A ordem cronológica de chegada das ordens representativas dos boletins de subscrição será verificada no momento em que tal ordem for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3, seja por tela ou por arquivo eletrônico. A B3 não considerará o momento em que o potencial Investidor efetua a ordem de subscrição junto à Instituição Participante da Oferta;

(iii) Em caso de ordens representativas dos boletins de subscrição enviados pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA por meio de arquivo eletrônico, todas as subscrições contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as ordens encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;

(iv) No caso de um Investidor firmar mais de um boletim de subscrição, os boletins de subscrição serão considerados subscrições independentes, sendo considerada a primeira subscrição efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3. Os boletins de subscrição cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica dos boletins de subscrição;

(v) O processo de alocação de Cotas por ordem cronológica de chegada poderá acarretar em (1) alocação parcial, hipótese em que a ordem de investimento do Investidor poderá ser atendida em montante inferior à Aplicação Inicial Mínima ou mesmo (2) nenhuma alocação, conforme a ordem em que for recebida e processada pela B3, conforme o caso; e

(vi) Os Coordenadores organizarão a colocação das Cotas perante quaisquer Investidores interessados, por ordem de chegada, sendo que, no caso de colocação da totalidade das Cotas ofertadas, o último Investidor na ordem de chegada da distribuição subscreverá as Cotas no limite do Valor Total da Oferta, considerando as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, após ser atingido o Valor Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em conjunto com os Coordenadores Contratados e o Administrador, 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 5 (cinco) Dias Úteis após o encerramento da Oferta.

A B3 organizará a colocação das Cotas perante quaisquer Investidores interessados, por ordem de chegada.

As Cotas, depois de integralizadas e após o encerramento da Oferta, poderão ser negociadas 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.

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 1ª Emissão encontram-se no Estudo de Viabilidade, que consta na página 117 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\$ 192.954.730,90 (cento e noventa e dois milhões, novecentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e trinta reais e noventa 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 72 deste Prospecto).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

15. VISÃO GERAL DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

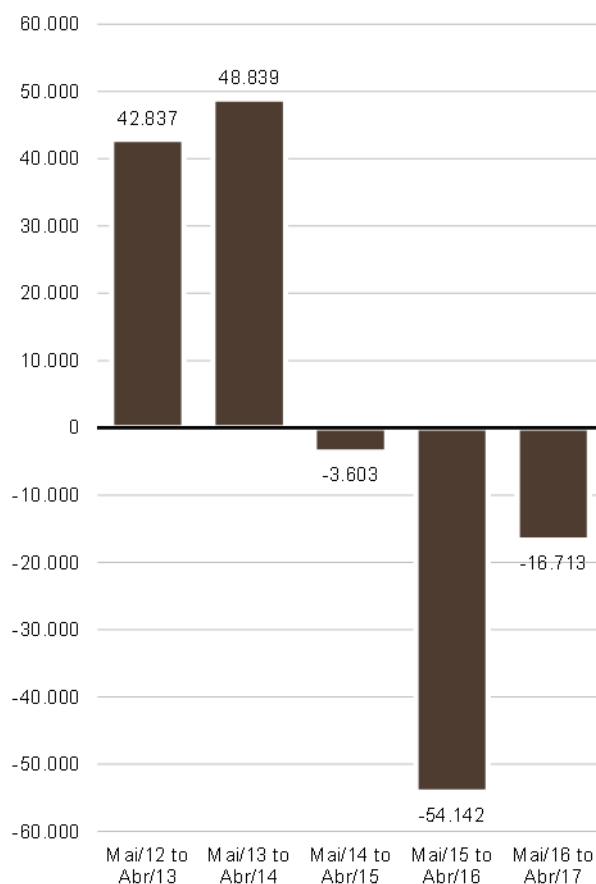
15. VISÃO GERAL DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 atual crise econômica no Brasil e o elevado nível de desemprego impactaram negativamente a capacidade dos brasileiros de poupar. Aliado a isso, a taxa de juros básica (Selic) em patamares elevados nos últimos anos tornou a rentabilidade da caderneta de poupança pouco atrativa quando comparada a outros produtos de investimento de baixo risco. Esses fatores vêm afetando a captação de recursos pelo SBPE, com captação negativa no acumulado 12 meses desde Maio/2014, conforme gráfico abaixo:

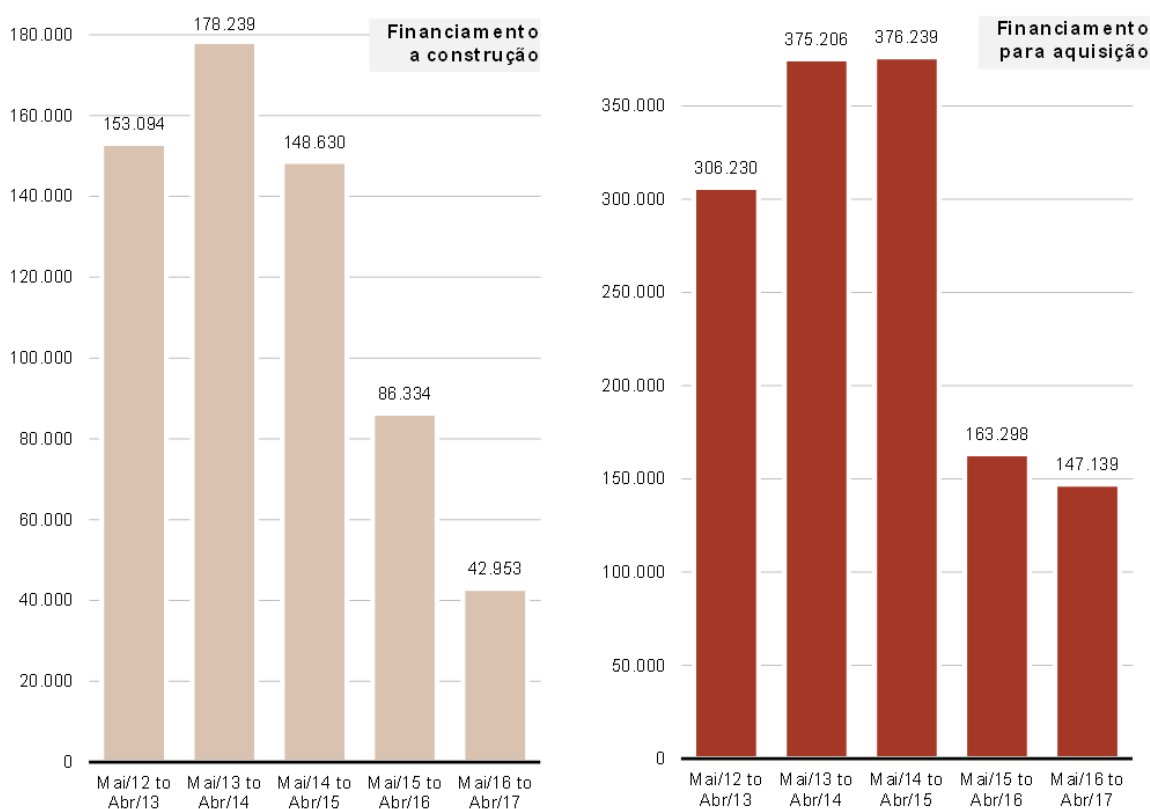
Captação de Recursos pelo SBPE, acumulado 12 meses (R\$ milhões):



Fonte: Banco Central do Brasil (Abr/17)

Com a redução dos 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% no acumulado 12 meses encerrados em Abril/2014 e Abril/2017. Para aquisição de imóveis, o volume reduziu em 61% no mesmo período:

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



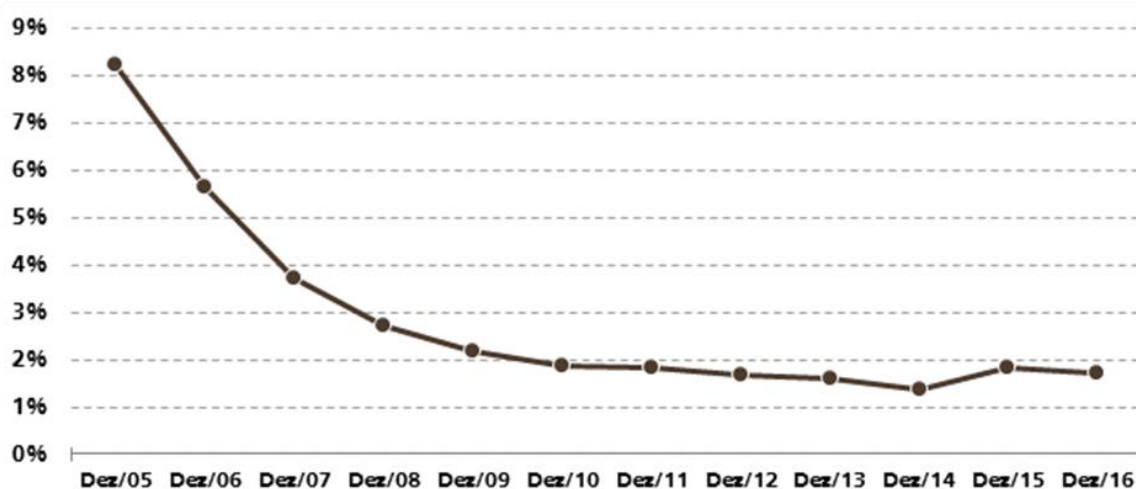
Fonte: Banco Central do Brasil (Abr/17)

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. Conforme notícia publicada na mídia em 19/06/17 (Valor Econômico – Caixa suspende de novo linha mais barata de financiamento de imóveis), a linha do Pró-Cotista, que advém deste tipo de fonte de financiamento, foi suspensa por comprometimento total do orçamento disponibilizado para o exercício de 2017.

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 1,7% em Dez/2016.

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



Fonte: Banco Central do Brasil (Dez/16). 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.

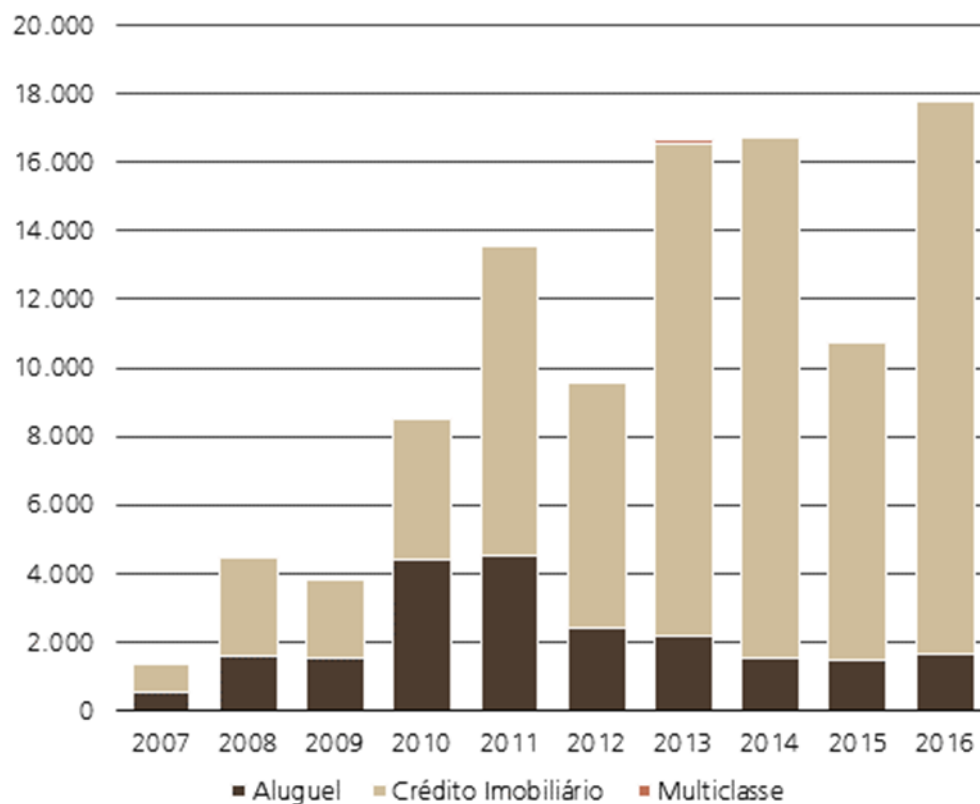
O forte crescimento do mercado ocorreu a partir de 2004, com a publicação da Lei 11.033/04 que isentou os investidores Pessoa Física de tributação do imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelos CRI.

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;

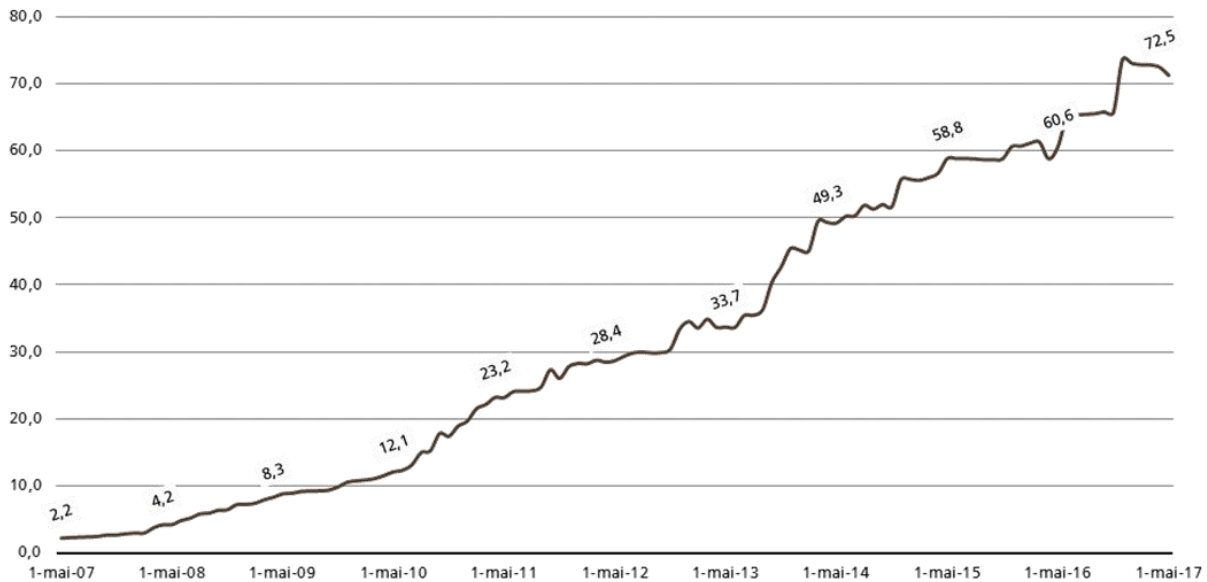
Os créditos relacionados à securitização normalmente preveem atualização monetária. Assim, mesmo com a atual crise econômica no Brasil, é possível observar um crescimento no mercado de securitização imobiliária no último ano:

Emissões de CRI por ativo-lastro - Montante (em R\$ milhões):



Fonte: UQBAR (Anuário 2017). Definições das classes de ativo-lastro de CRI. Aluguel: créditos decorrentes de contratos de locação típica e atípica e de constituição de direito real de superfície. Crédito Imobiliário: créditos decorrentes de financiamentos para aquisição e desenvolvimento de imóveis residenciais ou comerciais. Inclui operações realizadas no Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) e Sistema Financeiro da Habitação (SFH), tendo como tomador tanto pessoas físicas como jurídicas. Multiclasse: créditos que incluem as duas classes de ativo-lastro mencionadas nesta tabela.

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



Fonte: CETIP (Mai/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.

Por que investir

Ativos Alvo – Potenciais fontes de Originação

Volume em Análise

Atualmente, a CVM está analisando ofertas públicas de CRI que somam aproximadamente **R\$ 1,7 bilhões**. Esses CRIs serão oportunamente avaliados pelo Consultor e poderão compor a carteira do FII.



Instituições Financeiras

› Carteiras de crédito imobiliário



Companhias Hipotecárias

› Carteiras de crédito imobiliário



Companhias Securitizadoras

› CRIs emitidos pela Companhia



Incorporadoras

› Carteira de recebíveis originários da "Tabela Direta"



Loteadores

› Carteira de recebíveis originários da "Tabela Direta"



Operações Estruturadas

› Operações de crédito/ fluxo de aluguel com garantia imobiliária para PJ

Ativos atualmente em análise para aquisição após o encerramento da Oferta (Total de R\$ 330 milhões)

						
Volume	› R\$ 30 milhões	› R\$ 30 milhões	› R\$ 90 milhões	› R\$ 60 milhões	› R\$ 80 milhões	› R\$ 40 milhões
Taxa Nominal	› 14,5% aa	› 15,5% aa	› 15,0% aa	› 14,5% aa	› 15,5% aa	› 12,5% aa

OS ATIVOS PROPOSTOS SERÃO CONSIDERADOS PELO CONSULTOR COMO MERA EXPECTATIVA, NÃO HAVENDO QUALQUER OBRIGAÇÃO OU GARANTIA POR PARTE DO FUNDO E DO ADMINISTRADOR EM ADQUIRIR OS ATIVOS AQUI PROPOSTOS. TAXA NOMINAL DE AQUISIÇÃO CONSIDERANDO UMA INFLAÇÃO DE 4,5% A.A.

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

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela UBS Serviços e pela REC Gestão, que em conjunto prestarão serviços de consultoria imobiliária especializada ao Fundo nos termos do artigo 31, inciso II, da Instrução CVM 472. Este estudo visa analisar a viabilidade econômico-financeira referente à primeira emissão do FUNDO. O objetivo do FUNDO é o investimento em empreendimentos imobiliários, na forma preponderante em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“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 responsabilizadas por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

Características gerais do Fundo

- **Volume da oferta**

Até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), com a possibilidade de se acrescentar: (i) R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) como cotas do lote suplementar e (ii) R\$ R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) como cotas do lote adicional. Também será admitida a colocação parcial, com o montante mínimo de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

- **Taxas**

- (i) Taxa de administração: 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.
- (ii) 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.
- (iii) Taxa de performance: não há.
- (iv) Taxa de escrituração: valor variável e aproximado de R\$15.000,00 (quinze mil reais) por mês.
- (v) Taxa de custódia: 0,105% (zero vírgula cento e cinco por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

- **Outras características**

- (i) Fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, não permitindo o resgate de cotas.
- (ii) Fundo com prazo de duração indeterminado.
- (iii) 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.

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.

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 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo nos Ativos Alvo e a parte remanescente ficará alocada em Aplicações Financeiras. O prazo estimado para conclusão dos investimentos nos Ativos Alvo é de 6 (seis) meses contados do encerramento da Primeira Emissão, com crescimento linear. Os rendimentos obtidos com as aplicações que vierem a ser recebidos serão realocados em Ativos Alvo, mantendo o percentual de 95% constante no modelo.

O modelo prevê que os Ativos Alvo terão rendimento de 5,00% (cinco por cento) ao ano acima do IMA-B. O modelo também prevê perda efetiva de crédito equivalente a 0,60% (zero vírgula sessenta por cento) ao ano sobre o saldo de Ativos Alvo.

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 à 3% (três por cento) sobre o valor ofertado.
- Valor de assessoria legal correspondente à R\$80.000,00 (oitenta mil reais).
- Taxa de registro na CVM correspondente ao menor valor entre R\$283.291,10 (duzentos e oitenta e três mil e duzentos e noventa e um reais e dez centavos) ou 0,30% (zero vírgula trinta por cento) sobre o valor ofertado.
- 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.
- Despesas com marketing estimadas em R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais).
- Despesas com registros e publicidade legal estimadas em R\$300.000,00 (trezentos mil reais).
- Taxas a serem pagas à B3:
 - (i) Taxa de análise para listagem: R\$9.126,00 (nove mil e cento e vinte e seis reais);
 - (ii) Taxa de análise de ofertas públicas de distribuição: R\$10.884,00 (dez mil e oitocentos e oitenta e quatro reais);
 - (iii) Taxa de distribuição de cotas de Fundos de Investimento – valor fixo: pacote padrão - R\$32.560,00 (trinta e dois mil e quinhentos e sessenta reais);
 - (iv) Taxa de distribuição de cotas de Fundos de Investimento – valor variável: pacote padrão - 0,035%.

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

Despesas recorrentes do FUNDO:

- Taxa de Fiscalização CVM devida pelo Fundo de Investimento (Lei nº 11.076/2004) correspondente à R\$8.054,78 (oito mil e cinquenta e quatro reais e setenta e oito centavos) ao trimestre.
- Valores de auditoria corresponde a R\$29.155,52 (vinte e nove mil e cento e cinquenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos) ao ano.
- Anuidade devida à B3 correspondente à R\$9.126,00 (nove mil e cento e vinte e seis reais) ao ano.
- O modelo contém um valor para outras despesas extraordinárias correspondente à R\$60.000,00 (sessenta 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 4,75% ao ano (quatro vírgula setenta e cinco por cento), conforme índice divulgado pela ANBIMA no dia 10/08/2017. 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 2017.
- Remuneração média das Aplicações Financeiras adotada como referência para fins deste estudo corresponde a 90% (noventa por cento) da remuneração composta pelo yield do IMA-B mais o índice de inflação.
- 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 (cento e oitenta) dias, e com recolhimento mensal.

Estudo de Viabilidade

Abaixo, é apresentada projeção do resultado do FUNDO (R\$, nominais).

Fluxo de caixa – resultados acumulados 12 meses:

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Patrimônio Líquido FI (saldo final do período)	192.787.231	192.787.231	192.787.231	192.787.231	192.787.231	192.787.231	192.787.231	192.787.231	192.787.231	192.787.231
CFI	183.147.869	183.147.869	183.147.869	183.147.869	183.147.869	183.147.869	183.147.869	183.147.869	183.147.869	183.147.869
Ativos de liquidez	9.639.362	9.639.362	9.639.362	9.639.362	9.639.362	9.639.362	9.639.362	9.639.362	9.639.362	9.639.362
Receitas	21.224.697	24.938.666	24.938.666	24.938.666	24.938.666	24.938.666	24.938.666	24.938.666	24.938.666	24.938.666
CFI	17.232.626	24.328.413	24.328.413	24.328.413	24.328.413	24.328.413	24.328.413	24.328.413	24.328.413	24.328.413
Ativos de liquidez	3.992.072	610.253	610.253	610.253	610.253	610.253	610.253	610.253	610.253	610.253
% Receitas x PL	11,01%	12,94%	12,94%	12,94%	12,94%	12,94%	12,94%	12,94%	12,94%	12,94%
Despesas	-9.693.611	-2.706.373	-2.706.373	-2.706.373	-2.706.373	-2.706.373	-2.706.373	-2.706.373	-2.706.373	-2.706.373
Despesas na distribuição	-7.212.769	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desp recorrentes do Fundo	-2.480.842	-2.706.373	-2.706.373	-2.706.373	-2.706.373	-2.706.373	-2.706.373	-2.706.373	-2.706.373	-2.706.373
% Despesas x PL	-5,03%	-1,40%	-1,40%	-1,40%	-1,40%	-1,40%	-1,40%	-1,40%	-1,40%	-1,40%
Resultado FI	11.531.086	22.232.293	22.232.293	22.232.293	22.232.293	22.232.293	22.232.293	22.232.293	22.232.293	22.232.293
Resultado x PL	5,98%	11,53%	11,53%	11,53%	11,53%	11,53%	11,53%	11,53%	11,53%	11,53%
Resultado x Volume da Oferta	5,77%	11,12%	11,12%	11,12%	11,12%	11,12%	11,12%	11,12%	11,12%	11,12%

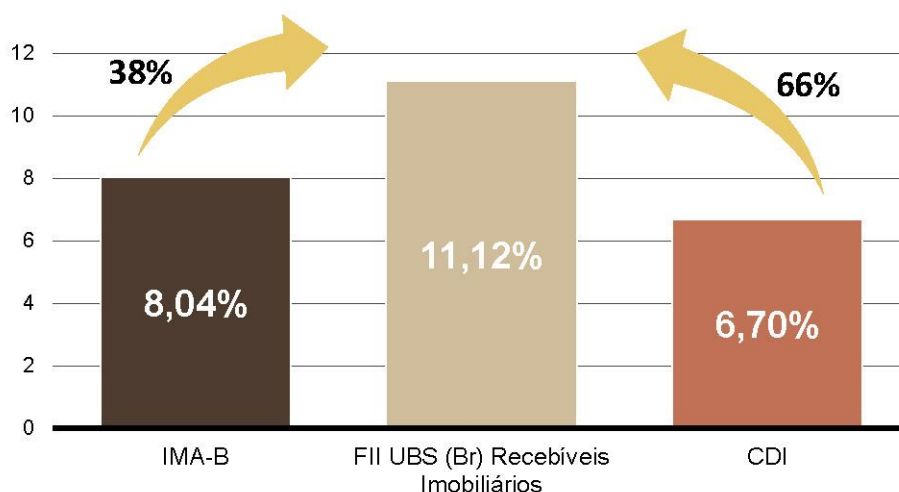
Nota: não é possível assegurar que o retorno financeiro será atingido e a possibilidade de perda existe. Não há garantia que a estratégia de investimento performará como esperado e que modificações não ocorrerão.

Performance do FUNDO versus IMA-B e CDI⁴ (caráter meramente ilustrativo)

Comparação seguindo as mesmas premissas utilizadas para a projeção do resultado do estudo:

Cotista Pessoa Física (Rentabilidade nominal e líquida – após Imposto de Renda - % ao ano):

Rentabilidade Líquida % (após o Imposto de Renda)

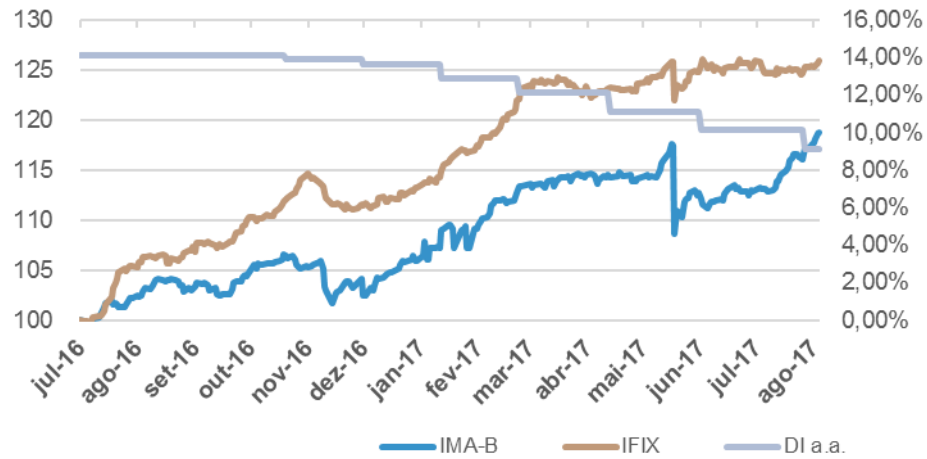


Conforme este Estudo de Viabilidade, a rentabilidade nominal do FUNDO seria de 11,12% ao ano (onze vírgula doze por cento), líquido de imposto de renda, enquanto que a carteira teórica do IMA-B, ilustrada neste exemplo, teria uma rentabilidade nominal de 8,04% ao ano (oito vírgula zero quatro por cento), líquido de imposto de renda e a projeção do DI para os próximos 12 (doze) meses seria 6,70% ao ano (seis vírgula setenta por cento), líquido de imposto de renda. Isso representa resultados superiores, respectivamente, em 38% (trinta e oito por cento) e 66% (sessenta e seis por cento).

Para o cotista Pessoa Física do FUNDO com relação aos rendimentos mensais, há isenção de Imposto de Renda, conforme Lei nº 11.033 de 21/12/2004 e posteriormente pela Lei nº 11.196 de 21/11/2005, onde estabeleceu: 1) As Pessoas Físicas que terão direito à isenção não poderão possuir 10% ou mais das cotas do Fundo; 2) O FUNDO deverá ter no mínimo 50 cotistas Pessoas Físicas; 3) Ter suas cotas exclusivamente negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Não há qualquer garantia ou controle por parte da Instituição Administradora quanto à manutenção das características tributárias descritas acima.

⁴ Para fins ilustrativos, a rentabilidade nominal antes do imposto de renda do IMA-B foi estimada através de um cupom de 4,75% ao ano (quatro vírgula setenta e cinco por cento), conforme índice divulgado pela ANBIMA no dia 10/08/2017 e uma inflação de 4,50% ao ano (quatro vírgula cinquenta por cento). A rentabilidade do DI foi obtida com os dados divulgados pela B3 para o dia 08/08/2017. A duration do IMA-B no dia 10/08/2017 era de 7,96 anos. Para cálculo da rentabilidade do IMA-B e do DI após o imposto de renda, foi utilizada alíquota de imposto de renda sobre os rendimentos equivalente a 15,00% (quinze por cento), considerando aplicações com prazo superior a 720 dias.

Rentabilidade Carteira Teórica (base 100)

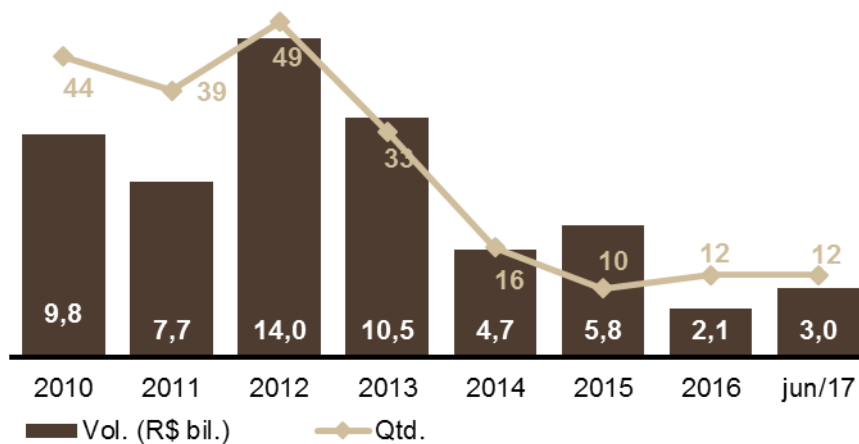


Mercado em Evolução

Crescimento e Retomada do Mercado

O volume de emissões realizadas até jun/17 já superou o volume emitido em 2016.

Volume e Quantidade de Emissões de FIIs

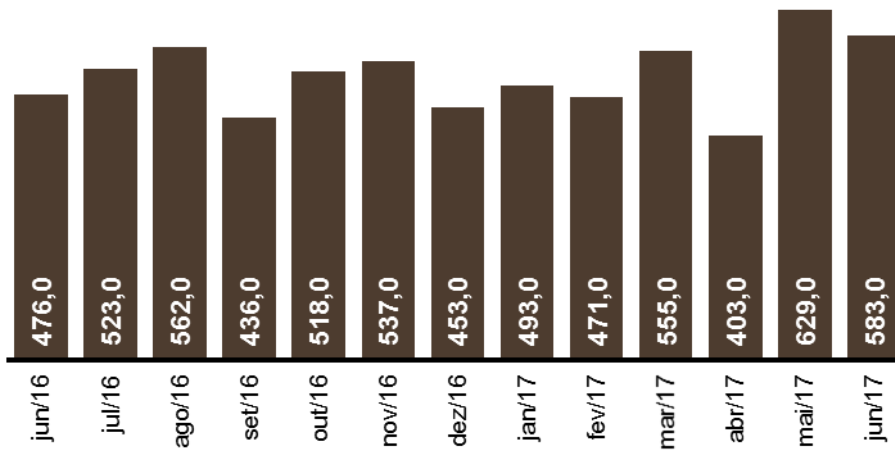


Fonte: ANBIMA

Volume de Negociações

Nos últimos 12 meses, o volume mensal médio negociado em cotas de FIIs superou os R\$ 500 milhões.

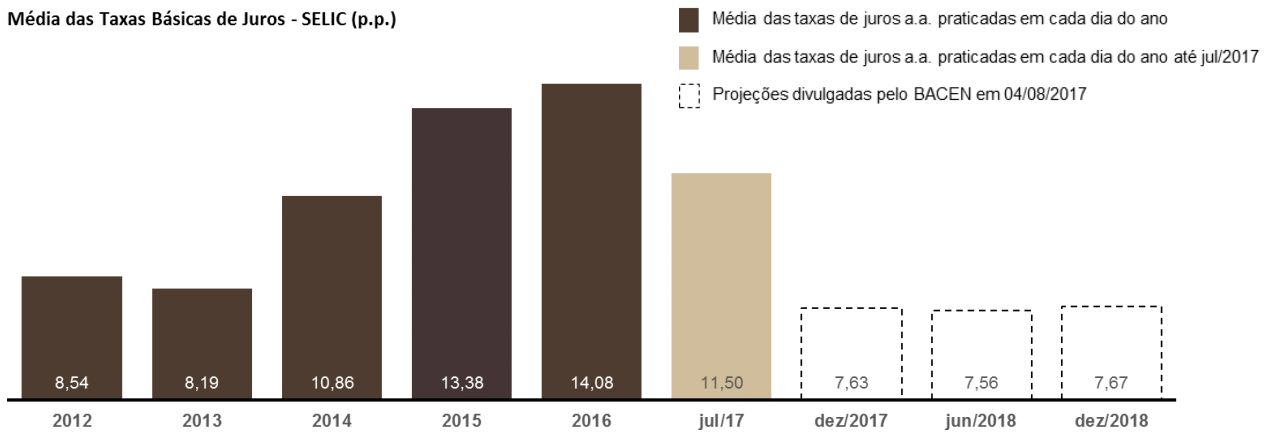
Volume de Negociações de FIIs na B3 (R\$ mil.)



Fonte: B3

Momento de Retração dos Juros

Média das Taxas Básicas de Juros - SELIC (p.p.)



Fonte: BACEN

(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 Atréadas 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 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

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 pelos Coordenadores 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 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, 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, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

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

O investimento em CRI e demais Ativos Alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplimento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI e demais Ativos Alvo, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI e demais Ativos Alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI e demais Ativos Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atréadas a tais CRI e demais Ativos Alvo. 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 Relativo à Inexistência de ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

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

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

Riscos de influência de mercados de outros Países

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

da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador, 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.

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 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 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

Coordenadores Contratados

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 seus Anexos 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, 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, cujo histórico está descrito na apresentação da Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, que figura como Coordenador Contratado no âmbito desta Oferta. Sob a supervisão e responsabilidade direta de seu Diretor, Sr. David Assine, o Banco Ourinvest S.A. possui sólido histórico de estruturação, distribuição e administração de Fundos de Investimento Imobiliário, atuando nesse mercado desde de 1999.

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, todos tendo o Sr. David Assine como Diretor Responsável. 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 An car 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 Verità 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 41 deste Prospecto.

Dados de Contato:

BANCO OURINVEST S.A.

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

São Paulo/SP

01310-919

Telefone: +55 (11) 4081-4444

At: Sr. David Assine

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. David Assine, 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, consequentemente, 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 127 deste Prospecto.

O registro da Oferta não implica, por parte da CVM, 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 e é concedido segundo critérios formais de legalidade.

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, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-62, na qualidade de instituição líder, com auxílio dos Coordenadores Contratados.

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 portfolios 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 CEB COMPANHIA ENERGÉTICA DE BRÁSILIA R\$ 71.000.000 2016	Coordenador Líder na 1ª Emissão de Notas Promissórias da Verde 8 Energia S.A. Alupar R\$ 30.000.000 2016	Coordenador Oferta Pública de Certificados de Recebíveis do Agronegócio do Grupo Horita HORITA R\$ 40.000.000 2016	Coordenador Líder na Oferta Pública de Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio da Moinho Iguaçu R\$ 25.000.000 2016	Coordenador na 1ª Emissão de Debêntures Simples para 3 SPE's da empresa Omega energia renovável R\$ 70.000.000 2015
Coordenador Líder na 3ª Emissão de Debêntures Simplesda CPSEC SIP GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DA FAZENDA COMPANHIA PAULISTA DE SECURITIZAÇÃO - CPSEC R\$ 740.000.000 2015	Coordenador Líder na Oferta Pública de Certificados de Direitos Creditórios do Agronegócio da 1a Emissão da MARFRIG Global Foods R\$ 50.000.000 2015	Coordenador Líder na Emissão de CPR de Produtor Agrícola HORITA R\$ 30.000.000 2014	Estruturação da Emissão de CCBs Sindicalizadas da JOÃO FORTES ENGENHARIA R\$ 100.000.000 2014	Coordenador Líder na 2ª Emissão de Debêntures Simples com 2 séries da CPSEC SIP GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DA FAZENDA COMPANHIA PAULISTA DE SECURITIZAÇÃO - CPSEC R\$ 5.977.280.491 2014
Coordenador Líder na Oferta de Debêntures com Bônus de Subscrição IOCHPE-MAXION R\$ 397.732.000 2014	Coordenador Líder da 1ª Emissão de Debêntures da Bonasa É fácil comer bem. R\$ 45.000.000 2014	Coordenador na Emissão de Certificado de Recebíveis do Agronegócio com Lastro em Contratos de Fornecimento de Etanol da COPERSUCAR 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. INTERAGRÍCOLA R\$ 30.660.930 2014	Coordenador na Estruturação de Certificado de Recebíveis Imobiliários CBD BR PETROBRAS R\$ 483.637.000 2013
Coordenador Líder na Emissão de Debêntures Conversíveis em Ações da IOCHPE-MAXION R\$ 320.000.000 2013	Estruturação da 40ª Série da 4ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora MAPFRE SEGUROS R\$ 22.318.727 2012	Coordenador Líder na 1ª Emissão de Debêntures Simples da CPSEC SIP GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DA FAZENDA COMPANHIA PAULISTA DE SECURITIZAÇÃO - 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 Ourinvest 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 Preferenciais 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

São Paulo/SP

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”)

Coordenadores Contratados

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 pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, sob a supervisão e responsabilidade da Vice-Presidência de Finanças e Controladoria, sita na Avenida Paulista, nº 2300, 12º andar, São Paulo/SP, CEP 01310-300, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social.

Breve Histórico

A CAIXA foi criada em 1861, sendo uma empresa 100% pública que atende não só os seus clientes bancários, mas todos os trabalhadores formais do Brasil, estes por meio do pagamento de FGTS, PIS e seguro-desemprego, beneficiários de programas sociais e apostadores das loterias.

Além disso, ao priorizar setores como habitação, saneamento básico, infraestrutura e prestação de serviços, a CAIXA exerce um papel na promoção do desenvolvimento urbano e da justiça social no país, contribuindo para melhorar a qualidade de vida da população, especialmente a de baixa renda.

Em relação ao mercado de capitais nacional, a CAIXA destaca sua participação, por meio de sua Vice-Presidência de Finanças e Controladoria (VIFIC), nas seguintes emissões de valores mobiliários ocorridas entre os anos de 2012 a 2017:

Em 2012:

- DEB LOCAMÉRICA S.A. 4ª EMISSÃO
- DEB TELEMAR PARTICIPAÇÕES S.A. 11ª EMISSÃO
- DEB MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. 6ª EMISSÃO
- DEB CONCESSÃO METROVIÁRIA DO RIO DE JANEIRO S.A. 2ª EMISSÃO
- DEB COMPANHIA PAULISTA DE FORÇA E LUZ 6ª EMISSÃO
- DEB COMPANHIA PIRATININGA DE FORÇA E LUZ 6ª EMISSÃO
- DEB RIO GRANDE ENERGIA S.A. 6ª EMISSÃO
- DEB CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPR. E PART. 6ª EMISSÃO
- DEB COMPANHIA DE LOCAÇÃO DAS AMÉRICAS 6ª EMISSÃO
- DEB LLX AÇU OPERAÇÕES PORTUÁRIAS S.A. 1ª EMISSÃO
- DEB EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. 6ª EMISSÃO
- DEB ALL - AMÉRICA LATINA LOGÍSTICA MALHA NORTE S.A. 8ª EMISSÃO
- DEB CONC. DO SIST. ANHANGUERA-BANDEIRANTES S.A. 4ª EMISSÃO
- DEB LOCALIZA RENT A CAR 6ª EMISSÃO
- DEB TRIUNFO PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. 4ª EMISSÃO
- DEB CAMARGO CORRÊA S.A. 7ª EMISSÃO
- DEB J&F PARTICIPAÇÕES 1ª EMISSÃO
- DEB CAMARGO CORRÊA DESENV. IMOB. 2ª EMISSÃO
- DEB ALL - AMÉRICA LATINA LOGÍSTICA S.A.

- DEB CIBE ENERGIA E PARTICIPAÇÕES S.A. 1ª EMISSÃO
- CRI SÊNIOR CAIXA RB - FGTS 76ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA RB
- CRI SUBORD. CAIXA RB - FGTS 77ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA RB
- FIDC BRASKEM - INSUMOS BÁSICOS IND. PETROQUÍMICA 3ª EMISSÃO

Em 2013:

- DEB SANTO ANTÔNIO ENERGIA S.A. 2ª EMISSÃO
- DEB CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. 3ª EMISSÃO
- DEB RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. 3ª EMISSÃO
- DEB GALVÃO PARTICIPAÇÕES S.A. 3ª EMISSÃO
- CRI SÊNIOR GAIA 44ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO - FGTS
- CRI SUBORD. GAIA 45ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO – FGTS
- FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND
- FII BRASIL PLURAL ABSOLUTO FUNDO DE FUNDOS
- FII FATOR IFIX
- FII TB OFFICE TOWER BRIDGE
- FII GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA
- FII JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA – CAPITAL PROTEGIDO
- FII CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII
- FII DOMO

Em 2014:

- DEB MAGAZINE LUIZA 4ª EMISSÃO
- DEB RIO PETRÓLEO SPE S/A SCF 1ª EMISSÃO
- DEB CEMIG GERAÇÃO E TRANSMISSÃO S/A 5ª EMISSÃO
- DEB ODEBRECHT PARTICIP. E INVESTIMENTOS S/A 1ª EMISSÃO
- CRI SÊNIOR CAIXA RB 111ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO - FGTS
- CRI SUBORD. CAIXA RB 112ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO – FGTS
- FIDC CASAN
- FIDC NP IV ENERGISA CENTRO OESTE 1ª Emissão
- FII LOGISTICA I

Em 2015:

- DEB COPEL GERAÇÃO E TRANSMISSÃO S.A. 1ª EMISSÃO
- DEB JSL LOCAÇÕES S.A. 1ª EMISSÃO
- DEB RÁDIO E TELEVISÃO BANDEIRANTES 1ª EMISSÃO
- NP COPEL GERAÇÃO E TRANSMISSÃO S.A. 1ª EMISSÃO
- NP CEMIG DISTRIBUIÇÃO S.A. 8ª EMISSÃO
- NP LIGHT SESA S.A 3ª EMISSÃO
- NP CEMIG GERAÇÃO E TRANSMISSÃO S.A. 6ª EMISSÃO
- CRI SÊNIOR CAIXA RB 124ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO - FGTS
- CRI SUBORD. CAIXA RB 125ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO - FGTS

Em 2016:

- DEB CELESC GERAÇÃO S.A. 1ª EMISSÃO
- DEB CEMIG DISTRIBUIÇÃO S.A 4ª EMISSÃO
- DEB RODOVIAS INTEGRADAS DO OESTE 5ª EMISSÃO
- DEB COPEL GERAÇÃO E TRANSMISSÃO 2ª EMISSÃO
- DEB COPEL DISTRIBUIÇÃO S.A. 2ª EMISSÃO
- DEB EVEN CONSTR. E INCORP. S/A 8ª EMISSÃO
- DEB CEMIG GERAÇÃO E TRANSMISSÃO S/A 7ª EMISSÃO
- NP NEOENERGIA S.A. 2ª EMISSÃO
- CRI SÊNIOR CAIXA CIBRASEC 266ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO - FGTS
- CRI SUBORD. CAIXA CIBRASEC 267ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO - FGTS
- CRI SÊNIOR CIBRASEC 277ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO - FGTS
- CRI SUBORD. CIBRASEC 278ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO - FGTS

Em 2017:

- DEB NEOENERGIA S.A. 4ª EMISSÃO
- DEB CIA. ENERGETICA DE PERNAMBUCO-CELPE 7ª EMISSÃO
- FII GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INV. IMOB. 1ª EMISSÃO

Abaixo segue a equipe da CAIXA envolvida na Oferta:

Alexandre Gomes Vidal (Gerente Executivo – Mercado de Capitais - Distribuição)

Graduado em economia pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul - PUCRS, com pós-graduação *lato sensu* em Finanças Empresariais pela Fundação Getúlio Vargas e MBA Executivo Em Administração de Empresas com ênfase em Finanças. Possui Certificação Qualificada - Exame CPA-20 pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais. Atua na área de mercado de capitais da Caixa Econômica Federal desde junho de 2002. É membro de comissões na ANBIMA – incluindo o Comitê de Finanças Corporativas e o Subcomitê de Ranking Doméstico – Renda Fixa e Híbridos.

Fábio Peres Pardo (Gerente de Clientes e Negócios – Mercado de Capitais – Distribuição Pessoa Física)

Graduado em Economia com ênfase em Informática pela Universidade São Judas Tadeu – USJT, com pós-graduação *lato sensu* em Administração e Gestão de Fundos de Investimento pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo/Instituto Trevisan; e pós-graduado em *Oracle Developer Suite* pela Faculdade de Informática e Administração Paulista – FIAP. Possui Certificação Qualificada - Exame CPA-20 pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais; Certificações Profissionais em Operações e de Risco do Programa de Qualificação Operacional – PQO, da BM&FBOVESPA. Atua na área de Mercado de Capitais desde dezembro de 2005.

Nelson de Almeida Gomes Cardim (Gerente Executivo – Mercado de Capitais - Estruturação)

Graduado em Engenharia pela Universidade Mackenzie, de São Paulo, com pós-graduação *lato sensu* em Administração, com ênfase em Marketing e Finanças, pela Fundação Getúlio Vargas, São Paulo. Possui Certificação Qualificada - Exame CPA-20 pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos

Mercados Financeiros e de Capitais. Atua na área de mercado de capitais da Caixa Econômica Federal desde abril de 2005. É membro titular do Comitê de Produtos Financeiros Imobiliários e membro suplente do Comitê de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios da ANBIMA. Participou de todas as estruturas e ofertas públicas de CRI com lastro em créditos imobiliários da CAIXA de 2010 até o presente momento.

Dados de Contato:

CAIXA ECONÔNICA FEDERAL

GN Produtos de Tesouraria e Mercado de Capitais

Endereço: Avenida Paulista, nº 2.300 – 12º andar – Cerqueira César

São Paulo – SP, CEP 01310-300

Telefone: +55 11 3236-8225 / 8221

At: Srs. Nelson Gomes Cardim / Alexandre Vidal

E-mail: gepte@caixa.gov.br / gepte05@caixa.gov.br / gepte08@caixa.gov.br

Website: <http://www.caixa.gov.br/voce/poupanca-e-investimentos/acoes-online/ofertas-publicas/em-andamento> (neste website localizar “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS” e então, localizar o documento requerido).

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.

Breve Histórico

A Ourinvest DTVM é uma sociedade integrante do grupo econômico Ourinvest. 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 como administrador de FII de 2000 até 2011, tendo se tornado, em 2003, o maior administrador de FII do país, com um portfólio sob sua administração superior a R\$ 4 bilhões.

Desde 1999, o Banco Ourinvest S.A. atuou, com destaque, como coordenador líder ou contratado de ofertas públicas de cotas de FII e, desde 2003, passou a atuar na intermediação de negociações de cotas de FII no mercado de balcão organizado da B3.

Em 2013 o Banco Ourinvest S.A. criou a Ourinvest DTVM, 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. à Ourinvest DTVM, sem solução de continuidade e mantido os mesmos profissionais responsáveis por tais atividades.

Atualmente a Ourinvest DTVM realiza a 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 investimento em direitos creditórios – FIDC, letras de crédito do agronegócio – LCA e certificados de recebíveis do agronegócio – CRA.

Dados de Contato:

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Endereço: Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja

São Paulo/SP

Telefone: +55 (11) 4081-4530

At: Sr. José Carlos Leme da Silva

E-mail: ofertaspublicas@ourinvest.com.br

Website: <http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-ubs-br-recebiveisimobiliarios>

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, 17º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62.

Breve Histórico

A Geração Futuro Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, 17º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62 é uma corretora de valores mobiliários fundada em 1988 e sediada no Rio de Janeiro, com escritórios em São Paulo e Porto Alegre. Inovadora, foi a primeira gestora brasileira a ofertar fundos com performance destacada e atendimento personalizado a seus clientes com investimentos a partir de R\$ 100. Além de ter sido pioneira também na promoção da educação financeira no Brasil, assumindo um compromisso de desenvolvimento do mercado nacional. A Geração Futuro Corretora de Valores S.A. conta também com uma área de Administração Fiduciária, que começou suas atividades em 1997, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. A expertise adquirida ao longo destes anos, associada aos mais altos padrões de eficiência, tecnologia e ética, fizeram com que gestores diversos passassem a demandar os serviços da Geração Futuro. A Geração Futuro administra atualmente mais de 120 (cento e vinte) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) sob sua administração.

No âmbito da oferta, a Geração Futuro Corretora de Valores S.A. atuará pela marca “Genial Investimentos”, sendo uma empresa do Grupo Brasil Plural, com mais de R\$ 40 bilhões em ativos e 150 mil clientes.

Com foco na sinergia que um conglomerado financeiro deve ter, o Grupo Brasil Plural conta com uma plataforma integrada de produtos e serviços financeiros, sendo formado por diversas outras empresas, financeiras e não financeiras, organizadas sob a forma de partnership, sendo liderado por sócios que possuem um amplo histórico de sucesso no mercado de capitais brasileiro, bem como forte relacionamento com empresas brasileiras e instituições financeiras, tendo como principal veículo o Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo (“Banco Brasil Plural”). O Banco Brasil Plural é um banco múltiplo focado em operações estruturadas de financiamento, assessoria financeira, asset management e private wealth management, com forte atuação no mercado de Real Estate e capacidade de distribuir produtos de todas as suas áreas de atuação, no atacado e no varejo. O objetivo do Banco Brasil Plural é prover aos seus clientes serviços e produtos customizados e eficientes, primando pela excelência na execução dentro do mercado financeiro. O relacionamento de longo prazo com seus clientes e o estabelecimento de uma cultura interna meritocrática, ética e baseada em alta performance norteiam os caminhos estratégicos que o Brasil Plural persegue.

Dentre as principais operações conduzidas já como Grupo Brasil Plural, destacamos:

- Ofertas Públicas de Distribuição de Ações (IPOs e ofertas follow-on)
 - Brasil Plural foi originador e um dos Lead Managers no IPO de BB Seguridade, maior deal de oferta primária da América Latina, totalizando mais de R\$ 11,5 bilhões;
 - Brasil Plural atuou como um dos Lead Managers no re-IPO de Tupy S.A., que envolveu o valor aproximado de R\$520 milhões;
- M&As

- Brasil Plural atuou como assessor financeiro e estratégico das fundações Previ, Funcef e BRZ na fusão de ALL com Rumo Logístico, totalizando, aproximadamente, R\$ 11 bilhões;
- Brasil Plural atuou como assessor financeiro e estratégico das fundações Previ, Petros e Funcef na associação entre a Oi e a Portugal Telecom, com valor envolvido de, aproximadamente, R\$ 14 bilhões;
- Brasil Plural atuou como assessor exclusivo do Banco do Brasil na associação com os Correios para celebração de memorando de entendimentos para a criação de joint venture visando constituir uma nova instituição financeira e ampliar os serviços do Banco Postal;
- Brasil Plural atuou como assessor financeiro e estratégico das fundações Previ, Petros e Funcef na alienação de participação acionária na Contax, com valor envolvido de, aproximadamente, R\$200 milhões;
- Brasil Plural atuou como assessor exclusivo na venda do Hospital Samaritano para a Amil Participações, totalizando, aproximadamente, R\$ 200 milhões;
- Brasil Plural atuou como assessor exclusivo dos acionistas da Florespar na venda de 100% de suas ações para Amata, totalizando, aproximadamente, R\$ 200 milhões;
- Brasil Plural atuou como assessor exclusivo do Banco BMG na aquisição do Banco Schahin, totalizando, aproximadamente, R\$ 230 milhões;
- Brasil Plural atuou como assessor exclusivo na venda de participação minoritária do Grupo Orguel para o Carlyle, totalizando, aproximadamente, R\$ 800 milhões;
- Brasil Plural atuou como assessor financeiro da CaixaPar e Funcef na constituição de uma joint venture com a IBM, que será a entidade responsável pelo processamento de crédito imobiliário da Caixa Econômica Federal; e
- Brasil Plural atuou como assessor financeiro exclusivo na venda de participações dos shopping Center da Calila Participações S.A., totalizando R\$ 195 milhões.

- Emissões de Títulos de Renda Fixa e Outras Operações Estruturadas

- Brasil Plural atuou como coordenador das ofertas de CRI do Groupe Allard e das Lojas Americanas, que totalizou o montante de R\$ 164 milhões;
- Brasil Plural atuou como coordenador das ofertas do FII SP Downtown, FII Brasil Plural Retorno Absoluto, FII Rio Negro e do FII Novas Fronteiras para o Banrisul, que totalizou o montante de R\$717 milhões; e
- Brasil Plural atuou como estruturador da emissão de debênture da Eldorado Brasil.

Dados de Contato:

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.

Rua Candelária, nº 65, 17º andar, Centro

Rio de Janeiro/RJ

Telefone: +55 (11) 3206-8126

At: Sr. André Souza

Website: <https://www.gerafuturo.com.br> (neste website clicar em “Investimentos”, em seguida, logo abaixo de “Outros Produtos”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS” e então, localizar o documento requerido).

UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. com sede 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 02.819.125/0001-73.

Breve Histórico

A UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“UBS Corretora”), atual denominação de Link S.A. - Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários, é uma sociedade corretora de valores mobiliários constituída em 10 de agosto de 1999 e adquirida pelo Grupo UBS em operação societária concluída em fevereiro de 2013. Atualmente, é controlada pelo UBS Group AG, entidade sediada na Suíça.

O Grupo UBS é um 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. Com sede em Zurique e Basileia, Suíça, o Grupo UBS possui escritórios em mais de 50 países 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.

A UBS Corretora tem sido líder de mercado no Brasil nos segmentos de ações (desde 2014) e de derivativos (desde 2002) conforme dados relativos ao volume de negócios intermediados nos mercados administrados pela B3 (maiores informações em https://www.ubs.com/br/en/ubs_corretora/stock-exchange-ranking.html), bem como possui atualmente os seguintes selos de qualificação no âmbito do Programa de Qualidade Operacional da B3 (PQO): (i) Carrying Broker; (ii) Agro Broker; (iii) Retail Broker; e (iv) Execution Broker.

Além disso, a UBS Corretora possui ampla experiência na atuação em ofertas públicas de valores mobiliários, incluindo no desempenho dos papéis de coordenadora e distribuidora (maiores informações em https://www.ubs.com/br/pt/ubs_corretora/ofertas-publicas.html).

Dados de Contato:

UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, parte
São Paulo/SP

Telefone: +55 (11) 2767-6500

At: Sr. Daniel Cardoso Mendonça de Barros

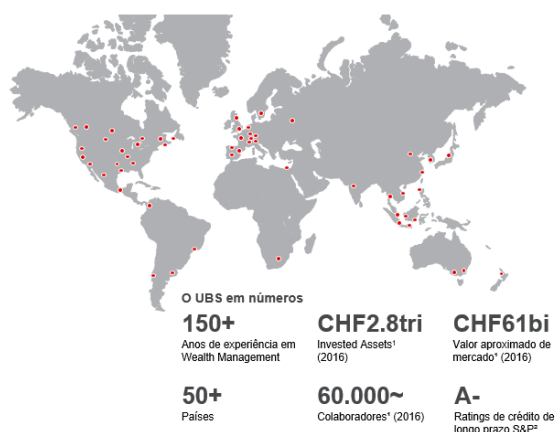
Website: https://www.ubs.com/br/pt/ubs_corretora/ofertas-publicas.html (neste website clicar em “FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS”, depois clicar em “Documentos” e a seguir no título do documento correspondente).

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 constante do Anexo II.

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 colaboradores⁵ 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.



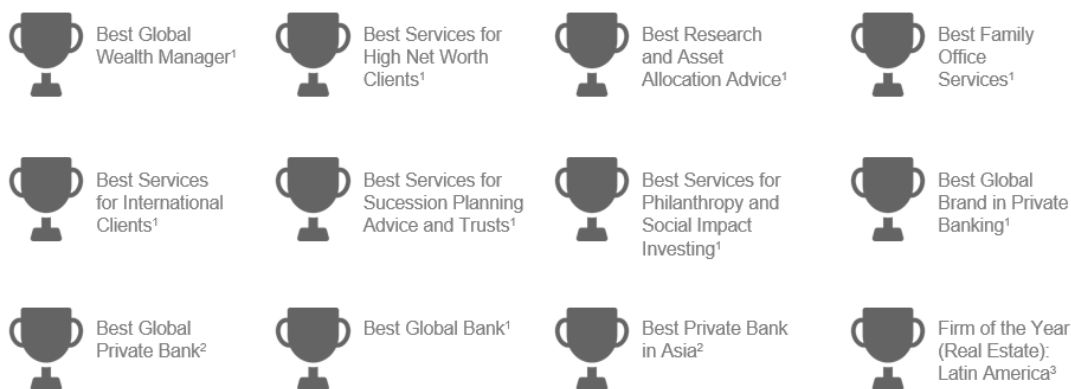
⁵ UBS – Relatório de resultado anual – Dezembro, 2016. ² S&P – Long-Term Counterparty Credit Rating – Fevereiro, 2017.

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, 2018 e 2015. ²PWM The Banker, 2018. ³Global Pere Awards, 2016.

O Brasil é um mercado estratégico para UBS Asset Management, na área de investimentos alternativos. A plataforma disponibilizará fundos imobiliários⁶ e consultoria para investidores institucionais, family offices e clientes privados.

⁶ 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 2017⁷.



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

⁷ PERE 2016 Annual Awards & Review, Março 2017.

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.

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, aquisição, 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 Escriuturadora

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 Escriuturadora 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 Escriuturadora 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 e 2º 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)

22. 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, aos Coordenadores, 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

01310-919

São Paulo/SP

At.: Sr. David Assine

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

São Paulo/SP

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 - CONTRATO DE CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 primeira emissão, no mercado de balcão não organizado, de até no máximo 2.000.000 (dois milhões) de Cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (“<u>Fundo</u>”) e mínimo de 200.000 (duzentas mil) Cotas, tendo cada uma delas o valor individual de R\$ 100,00 (cem reais), somando o total de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (“<u>Valor Total da Oferta</u>”), com possibilidade de distribuição parcial de no mínimo R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“<u>Valor Mínimo da Oferta</u>”). Nos termos do artigo 14, parágrafo 1º e do artigo 24 da Instrução da 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 (“<u>Cotas do Lote Suplementar</u>”), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder. 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, conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo (“<u>Cotas Adicionais</u>”), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400/03. Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, com prazo de duração indeterminado. As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável. Cada cotista deverá investir, no mercado primário, individualmente, no mínimo R\$ 10.000,00 (dez mil reais), ou seja, 100 (cem) Cotas no âmbito da Oferta primária da primeira emissão do Fundo (“<u>Aplicação Mínima Inicial</u>”). A colocação das Cotas será por ordem de chegada, sendo que, no caso de colocação da totalidade das Cotas ofertadas, o último Investidor na ordem de chegada da distribuição subscreverá as Cotas no limite do Valor Total da Oferta, considerando as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, podendo, neste caso, o Boletim de Subscrição ser atendido em montante inferior à Aplicação Inicial Mínima. O Boletim de Subscrição também poderá ser atendido em montante inferior à Aplicação Inicial Mínima na hipótese de distribuição parcial da Oferta, caso o Investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Prazo de Distribuição. 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 Prazo de Distribuição 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 Prazo de Distribuição 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 Prazo de Distribuição e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional pelos Investidores, junto aos Coordenadores. Após a publicação do Anúncio de Início da Oferta e disponibilização do Prospecto, o Administrador e os Coordenadores definirão as Datas de Liquidação Financeira, de forma que as Cotas sejam alocadas durante o prazo de 8 (oito) dias, com início preferencialmente às segundas-feiras (“Período de Alocação”), devendo a liquidação financeira das Cotas ocorrer no 3º (terceiro) Dia Útil após o final do Período de Alocação (“Datas de Liquidação Financeira”) ou de acordo com o cronograma de liquidação definido pelo Coordenador Líder conjuntamente com os Coordenadores e o Fundo. A liquidação dos Boletins de Subscrição será feita nas Datas 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, considerando a forma de distribuição por ordem de chegada, somente poderá ser feita uma única vez, na última Data de Liquidação Financeira programada entre o Administrador e os Coordenadores. Conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400/03, 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. Não atingido o Valor Mínimo da Oferta no prazo de 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início, ou de eventual prorrogação de prazo a ser concedido pela CVM, esta Oferta será cancelada e os boletins subscritos perderão sua eficácia.

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	CPF	DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO	ÓRGÃO EMISSOR
---	------------	-----------------------------------	----------------------

LEGAL			
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 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, até o término da Oferta;
3.1.2.	☐	À colocação de montante equivalente ao Valor Mínimo da Oferta de 200.000 (duzentos mil) Cotas, até o término do Prazo de Colocação. Implementada esta condição, desejo adquirir a totalidade das Cotas correspondentes indicadas no item 2.1 acima.
3.1.3.	☐	À colocação de montante equivalente ao Valor Mínimo da Oferta de 200.000 (duzentas mil) Cotas, até o término da Oferta. Implementada esta condição, desejo adquirir a proporção das Cotas correspondentes à quantidade proporcional indicada no item 2.1 acima, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente colocadas até o término da Oferta e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Ainda, afirmo estar ciente que, nesta hipótese, o Boletim de Subscrição por mim ora firmado poderá ser atendido em montante inferior à Aplicação Inicial Mínima, o qual corresponde a 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. Exclusivamente em relação à Caixa Econômica Federal, consideram-se como Pessoas Vinculadas, de conformidade com a Determinação do Colegiado da CVM nº 6237 de 2008 e no Capítulo V – Seção II da Instrução CVM 505/11, todos os empregados da GEPTE – Gerência Nacional de Produtos de Tesouraria (antiga GEMEF) e da GELIT – Gerência Nacional de Liquidação, Câmbio, Operações de Tesouraria e Serviços Qualificados, seus cônjuges, companheiros e filhos menores, que são consideradas Pessoas Vinculadas à CAIXA com relação ao Serviço Ações Online – Home Broker, e somente podem efetuar compras e vendas de valores mobiliários no mercado à vista da B3 exclusivamente através da CAIXA, não alcançando os demais empregados da instituição.
--	--	--

4. DADOS PARA LIQUIDAÇÃO

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

Tendo o Investidor condicionado a adesão definitiva das Cotas nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, se o Investidor não houver realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devida qualquer restituição ao Investidor. Caso o Investidor condicione a adesão definitiva das Cotas nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, os valores até então desembolsados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos proporcionalmente dos rendimentos auferidos pelas aplicações do Fundo, líquidos de encargo e tributos, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400/03, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição. Caso o Investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Prazo de Distribuição, e ocorrendo a distribuição parcial, o Boletim de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior à Aplicação Inicial Mínima. A Aplicação Inicial Mínima por Investidor não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário. Na hipótese do Investidor não vincular a subscrição das Cotas a qualquer condicionante, atingido o Valor Mínimo da Oferta, o Investidor receberá a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos.

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, DOS COORDENADORES CONTRATADOS 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:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

CONTRATO DE CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS

Pelo presente instrumento particular, as partes a seguir nomeadas e qualificadas:

Na qualidade de contratante: **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**, constituído de acordo com o disposto na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e em funcionamento de conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“ICVM 472”), com seu regulamento registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob nº 5325041, conforme alterado por meio de Atos do Administrador (“Regulamento”), representado por seu 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, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 (“Administrador”), representado na forma de seu Estatuto Social, doravante designado, simplesmente, “**FUNDO**”; e

Na qualidade de contratadas: **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 **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, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.828.968/0001-43 (“REC Gestão” e, em conjunto com a UBS Serviços, simplesmente, “**CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS**”);

O **FUNDO** e as **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS**, quando em conjunto, denominadas “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”;

CONSIDERANDO QUE:

I. O **FUNDO**, nos termos do seu Regulamento, deverá investir 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”);

II. O **FUNDO**, por meio de seu Administrador e conforme constou do Regulamento do Fundo, tem a intenção de contratar as **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS** para a prestação de serviços de consultoria imobiliária e de investimentos referentes aos Ativos Alvo e Aplicações Financeiras (conforme definidas no Regulamento) que integrarão a carteira do **FUNDO**;

III. As **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS** são companhias que possuem, dentro de suas respectivas áreas de atuação, experiência na análise de ativos financeiros, valores mobiliários e empreendimentos imobiliários, em sentido amplo, tal como conceituado na ICVM 472;

IV. Em contraprestação à taxa de consultoria de investimento a ser paga pelo **FUNDO** nos termos previstos no regulamento e neste Contrato de Consultoria de Investimentos, as **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS** aceitam a função de **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS**, conforme a seguir definido.



Assim, resolvem as Partes celebrar o presente Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos (“Contrato de Consultoria de Investimentos” ou “Instrumento”), que se regerá segundo as cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA 1ª – DO OBJETO

1.1. As Partes celebram o presente Instrumento, com o objetivo de regular a prestação dos serviços, pelas **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS** ao **FUNDO**, nos termos do artigo 31, II da ICVM 472, para o desempenho das atribuições especificadas no Regulamento e na cláusula 2ª adiante.

1.2. Adicionalmente aos termos do presente Instrumento, obrigam-se as Partes a observar o Regulamento, ainda que venha a ser aditado em decorrência de decisões assembleares tomadas pelos cotistas do **FUNDO**, ou em decorrência de alterações decorrentes de exigências legais e/ou regulamentares.

1.3. Para os fins deste Instrumento, declaram as **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS** ter total conhecimento dos termos do Regulamento e dos demais documentos relacionados à oferta de cotas do **FUNDO**.

CLÁUSULA 2ª – DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

2.1. De acordo com o Regulamento, todas as aquisições e alienações dos Ativos Alvo da carteira do **FUNDO**, bem como a realização de Aplicações Financeiras (conforme definidas no Regulamento) deverão ser precedidas de recomendação expressa e fundamentada das **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS**.

2.1.1. Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingências (conforme definido no Regulamento) não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput do artigo 8º do Regulamento, não obstante o disposto no artigo 3º, inciso V do Regulamento, o **ADMINISTRADOR** poderá, excepcionalmente i) alienar Ativos Alvo ou ii) 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 “a)” e “b)” do caput do artigo 8º do Regulamento, caso as **CONSULTORAS DE INVESTIMENTO** não enviem a recomendação respectiva em tempo hábil.

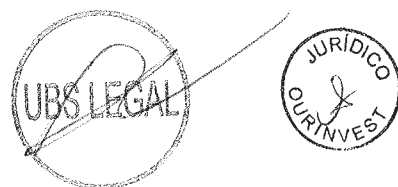
2.1.2. Também compete às **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS**, no desempenho de suas atribuições de avaliação dos Ativos Alvo que componham o patrimônio do **FUNDO**, avaliar o conteúdo da ordem do dia e recomendar ao **ADMINISTRADOR** os votos a serem proferidos em assembleias de investidores dos Ativos Alvo, notadamente, mas não se limitando, aos CRI.

2.1.3. Compete ainda às **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS**, observada a conjuntura dos mercados imobiliário e financeiro, recomendar ao **ADMINISTRADOR**, se for o caso, a distribuição de saldo de caixa aos cotistas do **FUNDO**, a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

2.2. Assim, caberá às **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS**, no desempenho de suas atribuições, sem prejuízo de suas obrigações adicionais previstas na cláusula 4.1 abaixo:



- a) assessorar o **ADMINISTRADOR** em quaisquer questões relativas aos Ativos Alvo, às Aplicações Financeiras, aos empreendimentos imobiliários e aos contratos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo;
- b) orientar o **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**;
- c) orientar o **ADMINISTRADOR** quanto às questões constantes da ordem do dia das assembleias de investidores dos Ativos Alvo investidos pelo **FUNDO** e, sempre que solicitado pelo **ADMINISTRADOR**, exercer, na qualidade de mandatária, o voto do **FUNDO** em assembleias de investidores de Ativos Alvo investidos pelo **FUNDO**;
- d) considerar, para suas recomendações de investimento/desinvestimento, o dever fiduciário que compete ao **ADMINISTRADOR**, apontando quaisquer situações que possam ser configuradas como conflito de interesses;
- e) apresentar, juntamente com as recomendações de investimento/desinvestimento que realizar, todos os documentos, relatórios, dados e informações que sejam necessários para embasar a decisão de investimento/desinvestimento do **ADMINISTRADOR**, bem como complementar esses dados e explicações, caso seja requerido pelo **ADMINISTRADOR** ou pelos cotistas;
- f) assessorar o **ADMINISTRADOR** quanto à formalização dos documentos necessários à realização do investimento ou do desinvestimento por elas recomendado, devendo acompanhar, por meio de equipe especializada, a elaboração e discussão dos documentos de operações estruturadas, compra e venda de ativos, bem como as emissões de títulos e valores mobiliários, se for o caso, inclusive recomendando a contratação de assessoria jurídica, quando justificável em razão do volume e complexidade da operação;
- g) participar, quando solicitado pelo **ADMINISTRADOR**, das assembleias gerais do **FUNDO** para esclarecer quaisquer questões dos cotistas sobre os investimentos/desinvestimentos recomendados e realizados, elaborando o material de suporte necessário ao exercício de direito de voto, nos termos do art. 19-A da ICVM 472/08;
- h) reunir-se com o **ADMINISTRADOR** e com os representantes de cotistas quando for instado a prestar quaisquer esclarecimentos sobre as recomendações que realizar;
- i) nomear, na forma do anexo I deste Instrumento, as pessoas autorizadas a formalizar as recomendações de que trata a cláusula terceira abaixo;
- j) preparar material, em formato a ser discutido e aprovado junto ao **ADMINISTRADOR**, a ser apresentado mensalmente aos cotistas do **FUNDO**, sobre a carteira de investimentos do **FUNDO**;
- k) auxiliar o **ADMINISTRADOR** a responder a eventuais questionamentos, processos administrativos sancionadores e demais processo e procedimentos de qualquer natureza que venham a ser realizados e/ou instaurados por cotistas do **FUNDO**, representantes de cotistas e/ou pelos reguladores do mercado caso os mesmos tenham relação com as recomendações por elas realizadas (“Demandas”), assim como providenciar e apresentar todos os argumentos e documentos necessários à defesa dos interesses do **ADMINISTRADOR**, a critério deste último, quando não for possível às **CONSULTORAS DE INVESTIMENTO** responder diretamente às Demandas;
- e



l) Observar, com base nas informações solicitadas ao e fornecidas pelo **ADMINISTRADOR**, a adequação da carteira do **FUNDO** às diretrizes constantes da Política de Investimentos e da regulamentação aplicável, sendo responsável por atestar o respectivo enquadramento mensalmente ao **ADMINISTRADOR**. Compete, ainda, às **CONSULTORAS DE INVESTIMENTO** recomendar ao **ADMINISTRADOR** as medidas corretivas necessárias ao reenquadramento da carteira, quando necessário, inclusive considerando os vencimentos dos Ativos Alvo.

2.3. Para o exercício das atividades previstas neste instrumento, as **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS** deverão observar, além da política de investimentos do **FUNDO**, os requisitos e limites previstos na legislação e regulamentação vigentes, para a aquisição de Ativos Alvo pelo **FUNDO**.

2.4. As atividades atribuídas às **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS** por meio do Regulamento e deste Instrumento, não se confundem, substituem ou se sobrepõem às atividades de gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, que serão exercidas pelo **ADMINISTRADOR**, responsável pelas decisões de investimento, nos termos da regulamentação aplicável.

2.5. A contratação das **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS**, pelo **FUNDO**, nos termos deste Instrumento, não cria qualquer obrigação de exclusividade para as **CONSULTORAS DE INVESTIMENTO**, que poderão, livremente, contratar prestação de serviços de mesma natureza com terceiros, inclusive fundos de investimento, observados, contudo, os deveres de confidencialidade, ética e probidade previstos neste Instrumento, bem como mantidas a independência e a imparcialidade de suas recomendações, mesmo atuando para mais de um fundo, que podem, entre si, competir pelo mesmos ativos.

CLÁUSULA 3ª – DAS RECOMENDAÇÕES DAS CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS

3.1. A análise, seleção e recomendação dos Ativos Alvo e Aplicações Financeiras pelas **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS** deverá observar o seguinte procedimento:

(i) a REC Gestão deverá realizar avaliação e seleção preliminares das oportunidades de investimento e desinvestimento, mediante a análise das características dos Ativos Alvos e respectivos lastros imobiliários, bem como demais ativos que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**, seus riscos, viabilidade e retorno esperado, dentro dos parâmetros estabelecidos na Política de Investimentos do **FUNDO**, observadas as boas práticas do mercado financeiro imobiliário, o dever fiduciário que compete ao **ADMINISTRADOR**, no desempenho de suas atividades de gestão e o contexto vigente neste setor;

(ii) após referida análise preliminar, as oportunidades de investimento ou desinvestimento avaliadas como viáveis pela REC Gestão serão submetidas à avaliação da UBS Serviços, a qual estará sujeita aos mesmos critérios de análise detalhados no item “i” acima;

(iii) a UBS Serviços receberá as recomendações de investimento ou desinvestimento feitas pela REC Gestão e, se for caso, após avaliar satisfatoriamente tais oportunidades de investimento/desinvestimento, encaminhará recomendação fundamentada, substancialmente na forma do anexo II ao presente Instrumento, ao **ADMINISTRADOR**. Referida recomendação deverá ser acompanhada de material de suporte suficiente para a realização do investimento ou desinvestimento pelo **ADMINISTRADOR**.



3.1.1. Sem prejuízo da adoção do procedimento descrito nesta cláusula, a REC Gestão poderá encaminhar a aprovação do investimento/desinvestimento diretamente ao **ADMINISTRADOR**, desde que acompanhada das devidas evidências relativas à aprovação da UBS Serviços mencionada no item “iii” supra e dos documentos e informações necessários para suportar a decisão de investimento que será realizado pelo **ADMINISTRADOR**.

3.1.2. Observada a conformidade com a Política de Investimentos do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** poderá acatar as recomendações propostas nos termos deste Instrumento.

3.2. O processo de avaliação das recomendações das **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS** ao **ADMINISTRADOR** para as atividades descritas nas cláusulas 2.1.1. e 2.1.2. deverá observar as mesmas etapas descritas na cláusula 3.1. acima. Havendo quaisquer dúvidas sobre a pertinência dos investimentos ou desinvestimentos recomendados pelas **CONSULTORAS DE INVESTIMENTO**, o **ADMINISTRADOR** poderá solicitar às **CONSULTORAS DE INVESTIMENTO** esclarecimentos, informações, estudos, documentos e demais dados necessários para comprovação da adequação e viabilidade do investimento ou desinvestimento aos interesses do **FUNDO**.

3.3. As **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS** deverão procurar um consenso entre suas opiniões, sendo certo que havendo discordância entre elas, a recomendação da UBS Serviços prevalecerá em todos os casos, mas não será obrigatória ao **ADMINISTRADOR**, que poderá deixar de acatar a recomendação quando ela fundamentadamente não estiver alinhada aos melhores interesses do **FUNDO** ou quando potencialmente expuserem o **FUNDO** ou **ADMINISTRADOR** a riscos incompatíveis com o dever fiduciário.

3.4. Perante o **FUNDO**, as **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS** são solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações que lhe competem nos termos do Regulamento e deste Instrumento.

CLÁUSULA 4ª – OBRIGAÇÕES DAS PARTES

4.1. São obrigações das **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS**:

- (i) cumprir as atribuições que lhe são conferidas por meio deste Instrumento;
- (ii) manter absoluto sigilo sobre as informações do **FUNDO** a que tiverem acesso em função da prestação de serviços objeto deste Contrato de Consultoria de Investimentos, concordando em não revelar, duplicar ou reproduzir, sob qualquer forma, direta ou indiretamente, informações ou documentos não públicos pertinentes ao **FUNDO**;
- (iii) adotar todas as medidas necessárias para assegurar que pessoas não autorizadas que sejam seus empregados, direta ou indiretamente contratados, não tenham acesso às informações e documentos do **FUNDO** e que todas as pessoas autorizadas se abstenham de revelar ou duplicar qualquer tipo de informação a respeito do **FUNDO** e do presente Instrumento, exceto para atender às leis e regulamentações aplicáveis, bem como a ordens de reguladores, autoridades judiciais ou administrativas;
- (iv) empregar, no exercício de suas funções de **CONSULTORA DE INVESTIMENTOS** do **FUNDO**, o cuidado que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo,



ainda, exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e servir com lealdade ao **FUNDO** e aos cotistas, e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os atos necessários ao desempenho de suas atividades; e

(v) informar ao **ADMINISTRADOR** qualquer situação que possa, nos termos da regulamentação vigente, configurar uma situação de conflito de interesses com o **FUNDO**.

4.2. Tendo em vista a natureza de obrigação de meio dos serviços ora contratados, as **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS** e o **ADMINISTRADOR** não serão responsáveis pelos resultados dos investimentos recomendados nos termos deste Instrumento, em especial por qualquer redução do patrimônio do **FUNDO** ou prejuízo nos investimentos dos cotistas que estejam de qualquer forma conectados com os investimentos realizados em atendimento às recomendações dadas pelas **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS**.

4.3. Nenhuma das Partes será responsabilizada em situações que configurem caso fortuito ou força maior, nos termos da legislação aplicável, e que tornem impossível o cumprimento das obrigações contratuais por elas assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves e outros similares.

4.4. São obrigações do **ADMINISTRADOR**:

(i) fornecer todas as informações que estiverem ao seu alcance e que forem necessárias para que as **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS** possam cumprir satisfatoriamente suas obrigações nos termos do presente Instrumento, ressalvado o sigilo bancário;

(ii) efetuar o pagamento da remuneração das **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS**, nos prazos e condições estabelecidos neste Instrumento;

(iii) adotar todas as medidas necessárias para assegurar que pessoas não autorizadas que sejam seus empregados, direta ou indiretamente contratados, não tenham acesso às informações e documentos pertinentes à prestação de serviços objeto deste Contrato de Consultoria de Investimentos e que todas as pessoas autorizadas se abstenham de revelar ou duplicar qualquer tipo de informação a respeito do presente instrumento, exceto para atender às leis e regulamentações aplicáveis, bem como a ordens de reguladores e autoridades judiciais ou administrativas; e

(iv) cumprir toda a legislação e a regulamentação aplicáveis às atividades de administração fiduciária e gestão de recursos de fundos de investimento, em especial as disposições da Lei 9.613, de 3 de março de 1998, e das demais legislações e regulamentações referentes à prevenção de crimes relativos à lavagem de dinheiro.

CLÁUSULA 5ª – DA REMUNERAÇÃO DA CONSULTORA DE INVESTIMENTOS

5.1. A título de remuneração pelos serviços prestados pelas **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS**, estas farão jus a uma remuneração, a elas diretamente paga mensalmente pelo **FUNDO**, conforme estipulado no Regulamento, NO TOTAL equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um DOZE avos), CALCULADA sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**, no mês imediatamente anterior ao pagamento (“TAXA DE CONSULTORIA”), sendo que, da Taxa de Consultoria, o percentual correspondente a 0,70% (setenta décimos por cento) deverá ser pago diretamente pelo **FUNDO** à UBS Serviços, e o percentual correspondente a 0,30% (trinta décimos por cento) deverá ser pago diretamente pelo **FUNDO** à REC Gestão.



5.1.1. As **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS** poderão solicitar ao **FUNDO** a alteração do percentual de distribuição do pagamento da Taxa de Consultoria prevista no item 5.1. acima, desde que o valor máximo da Taxa de Consultoria seja preservado. Nesta hipótese, o **FUNDO** deverá ser notificado conjuntamente pelas **CONSULTORAS DE INVESTIMENTO**, com antecedência de 30 (trinta) dias do próximo vencimento da Taxa de Consultoria. A alteração aqui referida deverá ser formalizada por meio de aditamento a este Contrato de Consultoria.

5.2. As Partes ajustam que a Taxa de Consultoria, será paga mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia do mês subsequente ao dos serviços prestados.

5.3. A Taxa de Consultoria será paga pelo **FUNDO**, desde que a nota fiscal/fatura seja apresentada com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis.

5.3.1. A não entrega da Nota Fiscal/Fatura dentro do prazo acima estipulado ensejará a suspensão dos pagamentos relativos aos serviços prestados até que a falta seja suprida. Nesse caso, o pagamento dos serviços devidos será efetuado após a apresentação da Nota/Fiscal Fatura referente ao serviço prestado, sem a incidência de qualquer penalidade.

5.4. Caso o **FUNDO** deixe de efetuar o pagamento da Taxa de Consultoria no prazo aqui estabelecido, o valor devido será acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, da correção monetária calculada pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), ou por índice que o substitua em caso de sua extinção, além de multa de 2% (dois por cento), a contar da data do vencimento da fatura até a data do efetivo pagamento.

CLÁUSULA 6ª – DURAÇÃO E RESCISÃO

6.1. O presente Instrumento vigorará entre as Partes e seus sucessores por prazo indeterminado, iniciando-se a partir do encerramento da Primeira Oferta do **FUNDO**, conforme definido no Regulamento.

6.2. A perda da condição de **CONSULTORA DE INVESTIMENTOS** do **FUNDO** somente se dará mediante a ocorrência de qualquer dos eventos abaixo indicados, não tendo sido tal inadimplemento resolvido, no prazo de 30 (trinta) dias, contado a partir do recebimento da notificação de referido inadimplemento por parte do **ADMINISTRADOR**, se aplicável:

- (i) o inadimplemento das obrigações previstas neste Instrumento;
- (ii) conduta culposa, dolosa ou fraude contra o **FUNDO**, conforme determinado por decisão judicial ou administrativa irrecorrível, ou, ainda, conduta criminoso ou indiciamento referente a crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa de concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade por parte das **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS** e/ou de seus diretores e administradores agindo em nome das **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS**;



(iii) insolvência, intervenção, liquidação ou decretação de falência de qualquer uma das **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS**; e

(iv) por decisão dos cotistas do **FUNDO**, tomada na forma prevista no Regulamento e na regulamentação vigente;

6.3. As Partes poderão considerar automaticamente rescindido o presente Instrumento, independentemente de notificação ou aviso prévio, judicial ou extrajudicial, não cabendo às **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS** qualquer indenização, exceto a remuneração devida até a data da rescisão na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo descritas:

(i) extinção ou liquidação do **FUNDO**; e

(ii) superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN ou da CVM, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem o **FUNDO** e/ou proíbam a prestação dos serviços objeto do presente Instrumento.

CLÁUSULA 7ª – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Todos os avisos, aprovações, consentimentos, eleições e outros comunicados, decorrentes deste Instrumento, deverão ser escritos e entregues pessoalmente, ou entregues por meio de serviços de courier ou sedex, providos do respectivo aviso de recebimento, e endereçados às partes nos endereços constantes no preâmbulo deste Instrumento.

7.2. As Partes obrigam-se a indenizar uma à outra, seus sucessores, cessionários e cotistas, (coletivamente “Partes Indenizáveis”), bem como reembolsar as Partes Indenizáveis de todas e quaisquer demandas, execuções, processos, ações, procedimentos, arbitragem, julgamentos, obrigações, despesas (incluindo custos e honorários advocatícios incorridos na defesa de seus interesses), ou ainda perdas, danos ou prejuízos de qualquer natureza incorridos pelas Partes Indenizáveis direta ou indiretamente e desde que comprovados e baseados, originados ou relacionados a:

(i) atos ou omissões praticados pelas **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS**, seus funcionários ou quaisquer dos prestadores de serviços contratados pelas **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS**, que venham a resultar em perdas e danos comprovados em decisão judicial ou administrativa irrecorrível;

(ii) violação ou inveracidade de declarações, garantia ou obrigação contida neste Instrumento;

(iii) falhas ou omissões do **ADMINISTRADOR**, seus funcionários e prepostos, que venham a resultar em perdas e danos comprovados em decisão judicial ou administrativa irrecorrível; e

(iv) As **CONSULTORAS DE INVESTIMENTO** obrigam-se a manter o **ADMINISTRADOR** indene e a salvo de quaisquer reclamações, processos e/ou procedimentos de quaisquer natureza realizados por terceiros em relação aos investimentos e/ou desinvestimentos por elas recomendados, se e quando forem questionados



7.3. É vedado às Partes ceder os direitos e obrigações decorrentes deste Instrumento, salvo mediante o prévio e expresso consentimento da outra Parte, sem o qual, qualquer tentativa de cessão será considerada nula e sem efeito, excetuadas as cessões realizadas pela UBS Serviços a outras entidades integrantes de seu conglomerado econômico que, comprovadamente reúnam autorizações necessárias para prestação dos serviços as quais poderão ocorrer livremente sem necessidade de prévia aprovação pelas demais partes e desde que respeitadas as exigências regulatórias aplicáveis.

7.4. As Partes declaram e garantem, reciprocamente, que a celebração e execução do presente Instrumento não implica o descumprimento de contratos com terceiros, acordos, documentos societários, lei e de nenhuma sentença judicial e/ou decisão administrativa e/ou arbitral aplicável a esta Parte.

7.5. Qualquer disposição deste Instrumento que seja considerada proibida, inválida ou inexecutável em hipótese alguma invalidará ou afetará o mesmo como um todo ou as demais disposições contratuais.

7.6. Caso qualquer uma das cláusulas do presente Instrumento seja considerada proibida, inválida ou inexecutável, as Partes comprometem-se a negociar em boa-fé a substituição de referida cláusula por uma cláusula equivalente que seja válida e eficaz.

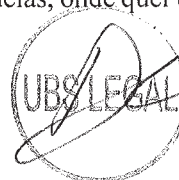
7.7. Fica estabelecido que por força deste Instrumento não se estabelece nenhuma solidariedade ou vínculo de natureza empregatícia entre o **ADMINISTRADOR**, seus funcionários e/ou prepostos e as **CONSULTORAS DE INVESTIMENTOS**, seus funcionários e/ou prepostos.

7.8. As Partes, neste ato, por si e por seus diretores, funcionários e prepostos, quando aplicável, declaram que cumprem com todas as obrigações impostas pela legislação e pela regulamentação ambientais vigentes, em especial aquelas previstas na Política Nacional do Meio Ambiente (Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981), conforme alterada ou substituída, bem como na legislação e na regulamentação a ela relacionadas, em especial nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA). Declaram, ainda, que adotam, no exercício de suas atividades, todas as medidas razoavelmente necessárias para evitar e corrigir danos ao meio ambiente.

7.9. As Partes, declaram e garantem que estão familiarizadas com as leis e regulamentos relativos à prevenção da corrupção aplicáveis, incluindo a Lei n. 12.846, de 1º de agosto de 2013 ("Lei Anticorrupção Brasileira"), o Ato Norte Americano sobre Práticas de Corrupção Estrangeira ("United States Foreign Corrupt Practices Act") e o Ato Britânico sobre Suborno ("UK Bribery Act", e em conjunto com as normas aqui citadas, "Regras Anticorrupção"), e que não violaram ou violarão essas normas, não se envolveram ou se envolverão em qualquer modalidade de suborno, prática colusiva ou qualquer outra forma de corrupção, confirmando ainda que não receberão, ofertarão, prometerão ou concederão, direta ou indiretamente, vantagem financeira indevida ou outro tipo de vantagem associada ao presente Instrumento.

7.9.1. As Partes se comprometem, desde já, a observar, e fazer observar por seus diretores, funcionários e prepostos, os mais elevados padrões éticos no decorrer da execução de suas obrigações relativas ao presente Instrumento.

7.10. As Partes reconhecem que a UBS Serviços poderá transferir e divulgar quaisquer informações relacionadas às outras Partes ou a este Instrumento a suas afiliadas (assim entendidas quaisquer empresas pertencentes ao conglomerado econômico da UBS Serviços) e terceiros selecionados por qualquer uma delas, onde quer que estejam



situados, permanecendo, no entanto, responsável pelo tratamento confidencial das informações nos termos deste Instrumento.

CLÁUSULA 8ª – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia de outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir eventuais dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento.

E, assim, por estarem justas e convencionadas, as Partes contratantes, juntamente com duas testemunhas, assinam o presente Contrato de Consultoria de Investimentos em 3 (três) vias de igual teor e para o mesmo fim.

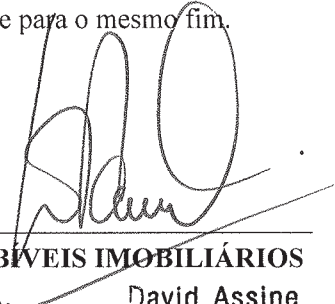
São Paulo, 25 de agosto de 2017.

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


Juelina Tavares da Silva

Diretora

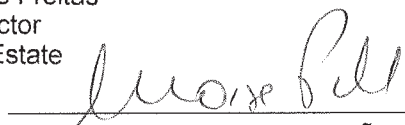
por seu administrador BANCO OURINVEST S.A.


David Assine
Diretor

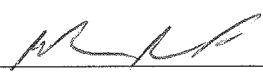

Alexandre Freitas
Director
Real Estate

UBS BRASIL SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.


Roberto Patriarca
Chief of Staff & Head of Marketing

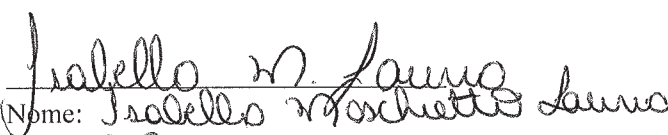

moise politi

REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.


Marcos Ayala

Testemunhas:

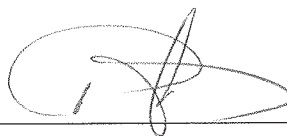

Nome: Carolina Lamunier Alexandre
RG: RG: 46.036.005-X
CPF: CPF: 364.199.188-98


Nome: Isabella M. Lamm
RG: 39 945 360 X
CPF: 350 632 678 03



Anexo I

[UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda. / REC Gestão de Recursos S.A.], na qualidade de consultoras de investimento do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários (“Fundo”), nomeia [qualificação completa] como a(s) pessoa(s) autorizada(s) a formalizar as recomendações de investimento/desinvestimento de Ativos Alvo e Aplicações Financeiras ao Fundo.



UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda. / REC Gestão de Recursos S.A.

*Roberto Patriarca
Chief of Staff & Head of Marketing*

Anexo II

São Paulo, [data]

Ao

Banco Ourinvest S.A.

Na qualidade de administrador do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários
Av. Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares
São Paulo/SP

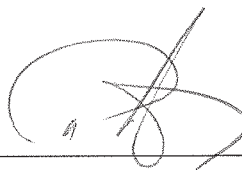
Prezados Senhores,

A UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda. (“Consultora de Investimento”), na qualidade de consultora de investimento do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários (“Fundo”), vêm recomendar que o próximo [investimento em/desinvestimento dos] Ativos Alvo pelo Fundo seja realizado da seguinte forma: [fundamente a recomendação de investimento/desinvestimento, descrevendo, conforme o caso, o ativo objeto do investimento/desinvestimento, valor, quantidade, breve histórico do emissor e devedor, características do lastro que compõe o ativo objeto da recomendação, nota de rating do ativo, se houver, dentre outros].

A recomendação contida nesta correspondência está de conformidade com a política de investimentos do Fundo, e observa os limites de concentração por modalidade de ativo e por emissor

Colocamo-nos à disposição para qualquer esclarecimento adicional que se fizer necessário, bem como para encaminhar-lhes cópia dos documentos que embasam a presente recomendação.

Atenciosamente,



UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda.

Roberto Patriarca
Chief of Staff & Head of Marketing

